



OVO
Postbus 1155
2260 BD LEIDSCHENDAM

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: 77035
behandeld door: J [redacted] J
doorkiesnummer: 0228 - [redacted] J
bijlagen: 1

AANGETEKENED VERZENDEN

Datum: - VERZONDEN 2 3 NOV 2010
Onderwerp: aanmelding dossier De Witte Hoeve B.V.

Geachte heer, mevrouw,

De gemeente Drechterland heeft een langlopend juridisch conflict met De Witte Hoeve B.V. De Witte Hoeve is een onder architectuur gebouwd recreatiepark in Schellinkhout. Kort gezegd bestond er tussen partijen een verschil van inzicht over de afgifte van een bouwvergunning voor een beheerderwoning op het recreatiepark. Hiervoor was een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Over dit juridisch geschil zijn door partijen meerdere rechtszaken gevoerd. Medio 2009 zijn partijen nader tot elkaar gekomen en hebben onderhandelingen geleid tot een vaststellingsovereenkomst teneinde een einde te brengen aan de diverse procedures. De insteek van de vaststellingsovereenkomst was dat een door beide partijen aangewezen onafhankelijk taxateur een schaderapport opstelde. Drechterland was voornemens de getaxeerde schade aan De Witte Hoeve B.V. te vergoeden.

Nadat de onafhankelijk taxateur het schaderapport had uitgebracht, ontstond er tussen partijen verschil van inzicht over de uitleg van de vaststellingsovereenkomst. Het betreft hier met name het aantal vierkante meters dat de beheerderwoning beslaat. Wij verwijzen hiervoor naar bijlage 24 van het bijgevoegde dossier.

Hoewel partijen destijds onderling overeenstemming bereikten in deze zaak, ziet het er nu naar uit dat alsnog juridische procedures volgen. Een claim is aannemelijk.

Het onderhavige dossier is niet eerder bij u aangemeld. De reden hiervoor is bij ons niet bekend. Hierbij vragen u deze zaak alsnog in behandeling te nemen.

Het chronologische dossier van De Witte Hoeve B.V. treft u als bijlage aan. Als u behoefte heeft aan aanvullende stukken of als u vragen heeft, dan kunt u gerust contact opnemen met [redacted] J van de afdeling Personeel en Bestuur, T: 0228-[redacted] J

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Drechterland,



Chronologische opbouw dossier De Witte Hoeve B.V.:

1. 7 april 2009 - Uittreksel van de Kamer van Koophandel van De Witte Hoeve B.V.
2. 10 juli 2009 – Uitspraak rechtbank Alkmaar inzake bouwvergunning De Witte Hoeve B.V. inclusief begeleidend schrijven [redacted]
3. 28 juli 2009 – Brief college Drechterland waarin tijd gevraagd wordt om aanbod [redacted] te bekijken
4. 12 augustus 2009 – Interne e-mail Drechterland over concrete afspraken voor een onderhandelingstraject met De Witte Hoeve B.V.
5. 13 augustus 2009 – Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake De Witte Hoeve B.V. inclusief begeleidend schrijven [redacted]
6. 14 augustus 2009 - Brief college Drechterland waarin tijd gevraagd wordt om de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te bekijken
7. 17 augustus 2009 – E-mail Drechterland aan externe adviseur
8. 20 augustus 2009 – Brief college Drechterland ter bevestiging opdracht externe adviseur
9. 24 augustus 2009 – Gespreksverslag tussen Drechterland en De Witte Hoeve B.V.
10. 25 augustus 2009 – Collegebesluit van Drechterland tot inhuur van een externe jurist
11. 15 september 2009 – Juridische advisering van externe adviseur inzake dossier De Witte Hoeve B.V.
12. 15 september 2009 – Collegebesluit van Drechterland tot voeren van onderhandelingen met De Witte Hoeve B.V.
13. 16 september 2009 – Brief college Drechterland ter bevestiging opdracht externe adviseur over het voeren van onderhandelingen met De Witte Hoeve B.V.
14. 16 september 2009 – Brief college Drechterland aan [redacted] om onderhandelingstraject met De Witte Hoeve B.V. te openen
15. 25 september 2009 – Brief college Drechterland aan [redacted] ter bevestiging afspraak onderhandelingen
16. 1 oktober 2009 – Gespreksverslag tussen Drechterland en De Witte Hoeve B.V.
17. 9 oktober 2009 – Gespreksverslag tussen Drechterland en De Witte Hoeve B.V.
18. 21 oktober 2009 – Gespreksverslag tussen Drechterland en De Witte Hoeve B.V.
19. 17 november 2009 – Collegebesluit van Drechterland over voortgang onderhandelingen met De Witte Hoeve B.V.
20. eind november 2009 (datum onbekend) – Brief college Drechterland waarin informatie wordt verstrekt voor het opstellen van een opdracht voor een onafhankelijk taxateur
21. 8 december 2009 – Kadastraal bericht object
22. 16 december 2009 – Gespreksverslag tussen Drechterland en De Witte Hoeve B.V.
23. 19 maart 2010 – Toezending ondertekende vaststellingsovereenkomst door De Witte Hoeve B.V.
24. 10 september 2010 – Toezending definitief taxatierapport aan Drechterland door onafhankelijk taxateur Adriaanse Vastgoed B.V.
25. 16 november 2010 – Collegebesluit van Drechterland over verschillende uitleg vaststellingsovereenkomst partijen en inzetten vervolgtraject
26. 18 november 2010 – E-mail college Drechterland aan [redacted] over standpunt college over de uitleg van de vaststellingsovereenkomst
27. 18 november 2010 – E-mail [redacted] over beraadslagingen De Witte Hoeve B.V.

Dossiernummer: 37072128

Blad 00001

Uittreksel uit het handelsregister van de Kamers van Koophandel
 Deze inschrijving valt onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor
 Noordwest-Holland

Rechtspersoon:

Rechtsvorm : Besloten vennootschap
 Naam : Recreatiepark De Witte Hoeve B.V.
 Statutaire zetel : Schellinkhout
 Eerste inschrijving in het handelsregister : 11-04-1995
 Akte van oprichting : 06-04-1995
 Maatschappelijk kapitaal : EUR 90.756,04
 Geplaatst kapitaal : EUR 18.151,21
 Gestort kapitaal : EUR 18.151,21
 (Kapitaal omgezet in euro ex art. 2:178c B.W.)

Onderneming:

Handelsna(a)m(en) : Recreatiepark De Witte Hoeve B.V.
 Adres : Dorpsweg 129 -1, 1697KJ Schellinkhout
 Correspondentieadres : Postbus 1035, 1000BA Amsterdam
 Telefoonnummer : 06-12139586
 Datum vestiging : 06-04-1995
 Bedrijfsomschrijving : De ontwikkeling en exploitatie van een elders gevestigd recreatiepark
 Werkzame personen : 0

Bestuurder(s):

Naam : [REDACTED] J
 Geboortedatum en -plaats : [REDACTED] J
 Adres : [REDACTED] J
 Infunctietreding : 04-06-2003
 Titel : [REDACTED] J
 Bevoegdheid : Alleen/zelfstandig bevoegd

Alleen geldig indien door de kamer voorzien van een ondertekening.

07-04-2009

Dossiernummer: 37072128

Blad 00002 volgt.

Blad 00002

Woerden, 07-04-2009

Uittreksel is vervaardigd om 13.57 uur

Voor uittreksel

Dossiernummer: 36006564

Blad 00001

Uittreksel uit het handelsregister van de Kamers van Koophandel
Deze inschrijving valt onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor
Noordwest-Holland

Rechtspersoon:
Rechtsvorm : Besloten vennootschap
Naam : Vicom B.V.
Statutaire zetel : Hoorn NH
Eerste inschrijving in het
handelsregister : 20-11-1978
Akte van oprichting : 17-11-1978
Maatschappelijk kapitaal : EUR 45.378,02
Geplaatst kapitaal : EUR 15.882,31
Gestort kapitaal : EUR 15.882,31

Onderneming:
Handelsna(a)m(en) : Vicom B.V.
Adres : Dorpsweg 129 -1, 1697KJ Schellinkhout
Correspondentieadres : Postbus 1035, 1000BA Amsterdam
Telefoonnummer : 06-41019525
Datum vestiging : 01-04-1978
De rechtspersoon
drijft de onderneming sinds: 17-11-1978
Bedrijfsomschrijving : Beheermaatschappij
Werkzame personen : 0

Enig aandeelhouder:

Naam : [REDACTED] J
Geboortedatum en -plaats : [REDACTED] J
Adres : [REDACTED] J

Bestuurder(s):

Naam : [REDACTED] J
Geboortedatum en -plaats : [REDACTED] J
Adres : [REDACTED] J
Infunctietreding : 17-11-1978
Titel : [REDACTED] J
Bevoegdheid : Alleen/zelfstandig bevoegd

Alleen geldig indien door de kamer voorzien van een ondertekening.

11-06-2009

Dossiernummer: 36006564

Blad 00002 volgt.

Blad 00002

Woerden, 11-06-2009

Uittreksel is vervaardigd om 08.59 uur

Voor uittreksel

Fellinger

Corporate Law

Aan:
De wethouder dhr. Z. Homan
Postbus 9,
1616 ZG Hoogkarspel

J [redacted] J
Advocaat

Fellinger Corporate Law
Keizersgracht 62
1015 CS Amsterdam

Fax: 0228-352 353
Per email:
gemeente@drechterland.nl

T +31(0)20-5207575
F +31(0)20-5207577
M +31(0)6-51327211
www www.fclaw.nl
@ [redacted]@fclaw.nl

* Corporate Mediator, NMI mediator

Amsterdam, 10 juli 2009

Betreft: Uitspraak inzake bouwvergunning
Inzake: [redacted] Witte Hoeve-Drechterland
Dossiernr.: 2008007

Geachte heer Homan,

Bijgaand treft u aan de beslissing van de rechtbank. Ofschoon er hoger beroep mogelijk is, lijkt mij de motivering van deze uitspraak waterdicht. Dat maakt de weg vrij voor een snelle voortgang, en misschien ook een uitgang uit de impasse. Me dunkt dat een voor cliënte acceptabele en snel te verlenen bouwvergunning verder procederen over de wijziging van het bestemmingsplan en het ophalen van het huisvuil overbodig kan maken. Ik las in het Noord-Hollands Dagblad een verslag van de zitting bij de RvS, waarbij ook de verslaggever de bepaald kritische vragen van de staatsraden over de weigering om te kiezen tussen recreatief en permanent wonen niet was ontgaan. Een groot procesrisico ligt in die zaak dus op de loer voor de gemeente, met als gevolg claims van bewoners of mijn cliënt.

Ik ben tot 1 augustus op vakantie, en hoop kort na die datum van u te horen. In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

[redacted signature block]

Op alle werkzaamheden van Fellinger Corporate Law zijn algemene voorwaarden van toepassing, welke op de website www.fclaw.nl zijn te verkrijgen of gratis via de post. In de algemene voorwaarden wordt onder andere alle aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd onder de bemepeaansprakelijkheidsverzekering.
Disclaimer: On all our services our general terms and conditions are applicable. They are available on our website www.fclaw.nl or by mail free of charge. The general terms and condition a.o. limit the liability to the amount which is paid under our professional liability insurance.

uitspraak


RECHTBANK ALKMAAR

Sector Bestuursrecht

Zaaknummer: AWB 08/1479 WRO

Uitspraak van de meervoudige kamer

in de zaak van:

De Witte Hoeve B.V.,
gevestigd te Schellinkhout,
eiseres,
gemachtigde 

tegen

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venhuizen (inmiddels Drechterland),
verweerder.




Ontstaan en loop van de zaak

Bij besluit van 13 juli 2004 heeft verweerder geweigerd aan eiseres vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) te verlenen voor de bouw van een beheerderwoning op het recreatiepark "De Witte Hoeve" (hierna: het recreatiepark), gevestigd aan de Dorpsweg 129a te Schellinkhout.

Bij besluit van 2 augustus 2005, verzonden op 19 augustus 2005, (hierna: het bestreden besluit) heeft verweerder het door eiseres daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 16 januari 2007, bekend onder zaaknummer WRO 05/2330, heeft deze rechtbank het daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, de bestreden beslissing op bezwaar vernietigd, bepaald dat het bezwaar van eiseres tegen het besluit van 13 juli 2004 niet-ontvankelijk is te achten en bepaald dat haar uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) heeft het daartegen ingestelde hoger beroep bij uitspraak van 17 oktober 2007, bekend onder zaaknummer 200701415/1, gegrond verklaard, de bestreden uitspraak van de rechtbank vernietigd en de zaak teruggewezen naar de rechtbank om het geschil inhoudelijk te beoordelen met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling.

De rechtbank heeft de zaak verder behandeld ter zitting van 13 augustus 2008. Namens eiseres is in persoon verschenen , bijgestaan door zijn gemachtigde. Verweerder is verschenen bij gemachtigden  en . Het onderzoek is ter zitting geschorst teneinde verweerder in de gelegenheid te stellen nadere stukken in te dienen.

De rechtbank heeft de zaak verwezen naar een meervoudige kamer en behandeld op een nadere zitting van 6 april 2009. Namens eiseres zijn verschenen [REDACTED] en zijn echtgenote, bijgestaan door hun gemachtigde. Verweerder is verschenen bij gemachtigden [REDACTED] en [REDACTED].

Met toepassing van het bepaalde in artikel 8:66, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), heeft de rechtbank de termijn voor het doen van uitspraak met zes weken verlengd.

Motivering

1. De rechtbank ontleent aan de gedingstukken de volgende feiten. Op 19 februari 1999, door verweerder ontvangen op 24 februari 1999, heeft eiseres een bouwvergunning aangevraagd voor het oprichten van 64 recreatiewoningen, opstallen en een beheerderwoning met receptie op het perceel Dorpsweg 129 A te Schellinkhout, kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie VHZ03 T 00374 D 0001. Bij besluit van 13 juli 1999 heeft verweerder hiervoor bouwvergunning verleend. Bij brief van 4 april 2000 heeft verweerder eiseres gewijzigde en gewaarmerkte tekeningen toegezonden en aangegeven dat die in de plaats komen voor de tekeningen die aanvankelijk bij de bouwvergunning waren gevoegd. Op de gewijzigde tekeningen is niet langer een beheerderwoning aangegeven. Wel is op de plek waar aanvankelijk de beheerderwoning was geprojecteerd een omljnd vlak ingetekend, kennelijk bedoeld als bouwlocatie.

Het bouwplan is, overeenkomstig de gewijzigde tekeningen en dus afgezien van de beheerderwoning en de receptie, gerealiseerd. Bij brief van 18 juni 2002 heeft eiseres verweerder verzocht mee te werken aan vrijstelling als bedoeld in artikel 19 WRO teneinde de beheerderwoning permanent te mogen bewonen en de maatvoering aan te passen zodat deze in overeenstemming is met de eisen voor een geschikte woning waarin permanent gewoond kan worden. Eiseres heeft nog geen bouwvergunning aangevraagd voor een grotere beheerderwoning. Bij brief van 13 februari 2003 heeft verweerder eiseres meegedeeld mee te willen werken aan de vrijstelling onder de voorwaarde dat de bijgebouwen zoveel mogelijk worden geïntegreerd in of nabij de woning. Verder heeft verweerder aan eiseres aangegeven dat er in het kader van de aanvraag om bouwvergunning een welstandsprocedure dient te worden doorlopen. Op 19 november 2003 heeft eiseres een schetsplan van de beheerderwoning ingediend, waarop het totaal te bebouwen oppervlak (148m² + 43 m² =) 191 m² is. Bij brief van 21 oktober 2003 heeft eiseres nadere informatie verschaft omtrent de aard en de omvang van de beheerderwerkzaamheden. Bij brief van 24 maart 2004 heeft verweerder de principetoezegging tot het meewerken aan het verlenen van vrijstelling bevestigd. Vervolgens heeft verweerder het verzoek van eiseres bij besluit van 13 juli 2004 afgewezen.

2. Ingevolge het bestemmingplan "Schellinkhout- De Witte Hoeve 1996" rust op de grond waarop de beheerderwoning is gesitueerd de bestemming "recreatieve doeleinden".

Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de planvoorschriften zijn de gronden met de bestemming recreatieve doeleinden bestemd voor recreatiewoningen met de daarbij behorende bouwwerken, zoals een gebouw voor onderhoud en centrale voorzieningen en speeltoestellen, en open terreinen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en wegen. Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

Ingevolge artikel 5, derde lid, onder b, van de planvoorschriften, voor zover van belang, mag de oppervlakte van een recreatiewoning niet meer bedragen dan 70 m² (punt 2) en mag ten hoogste één gebouw voor onderhoud en centrale voorzieningen worden gebouwd, met een oppervlakte van niet meer dan 100 m² (punt 3).

Ingevolge artikel 5, vierde lid, aanhef en onder a, van de planvoorschriften, zoals dat luidde ten tijde in geding, wordt tot een verboden gebruik, zoals bedoeld in artikel 7, eerste lid, in ieder geval gerekend het gebruik van recreatiewoningen als hoofdverblijf ten behoeve van permanente bewoning.

Ingevolge artikel 44, eerste lid, van de Woningwet (Ww), voor zover van belang, mag de reguliere bouwvergunning slechts en moet deze worden geweigerd, indien het bouwen in strijd is met een bestemmingsplan.

3. Vast staat dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan omdat het bouwplan een beheerderwoning betreft, het voorgenomen gebruik permanente bewoning omvat en de maximaal te bebouwen oppervlakte wordt overschreden. Alvorens bouwvergunning voor de beheerderwoning kan worden verleend, dient dus vrijstelling van het bestemmingsplan aan eiseres te worden verleend.

4. Verweerder heeft zich blijkens het bestreden besluit en de overige gedingstukken op het standpunt gesteld dat het bezwaar van eiseres tegen de weigering om vrijstelling te verlenen terecht ongegrond is verklaard. Daarbij heeft verweerder overwogen dat op de in de brief van 24 maart 2004 aan eiseres gedane concrete, ondubbelzinnige en onvoorwaardelijke toezegging dat vrijstelling op grond van artikel 19, tweede lid, van de WRO zal worden verleend, kan worden teruggekomen wanneer onvoorzienbare, zwaarwegende wijzigingen in de omstandigheden zich voordoen op grond waarvan het niet honoreren van gewekte verwachtingen - in het kader van het algemeen belang - gerechtvaardigd is. Een dergelijke wijziging heeft zich voorgedaan met het door de gemeenteraad op 24 juni 2004 uitgesproken beleidsvoornemen met betrekking tot het toestaan van permanente bewoning van de 64 recreatiewoningen in het recreatiepark. Dat beleidsvoornemen is bevestigd in het besluit van de gemeenteraad van 23 december 2004. Het stond voor verweerder vast dat in de beheerderwoning permanent gewoond zou mogen worden. Nu inmiddels ook permanente bewoning van de 64 recreatiewoningen is toegestaan, is niet langer sprake van een functionele uitzonderingssituatie voor deze beheerderwoning. Het ligt uitdrukkelijk niet in het voornemen van de gemeente om tot een planologische uitbreiding te komen van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte van 70 m² per recreatiewoning, aldus verweerder, en het verlenen van vrijstelling voor een aanzienlijk grotere beheerderwoning zou een ongewenst precedent scheppen.

5. Eiseres heeft zich in beroep op het standpunt gesteld dat verweerder bij zijn vrees voor precedentwerking miskent dat er geen beleidsregel is vastgesteld op grond waarvan elk verzoek om vrijstelling zou moeten worden afgewezen. Elk verzoek zal op zich moeten worden beoordeeld. Bovendien gaat het slechts om één beheerderwoning, zodat van precedentwerking geen sprake zal zijn. Het beleidsvoornemen van de gemeenteraad om permanente bewoning van de 64 recreatiewoningen toe te staan, raakt op zich het verzoek om vrijstelling niet, aldus eiseres.

6. Niet in geschil is - en ook de rechtbank gaat daarvan uit - dat verweerder met de brief van 24 maart 2004 een toezegging heeft gedaan om mee te werken aan vrijstelling voor het

realiseren van een beheerderwoning zoals weergegeven in het schetsplan dat op 19 november 2003 bij verweerder is ingediend. De rechtbank is met partijen van oordeel dat op een dergelijke toezegging slechts kan worden teruggekomen indien daar zwaarwegende argumenten voor zijn. Verweerder heeft zich op het standpunt gesteld dat daarvan sprake is. De rechtbank dient te beoordelen of de gestelde zwaarwegende argumenten de beslissing om terug te komen op de principetoezegging kunnen dragen en of verweerder om die reden in redelijkheid vrijstelling heeft kunnen weigeren.

7. Anders dan verweerder is de rechtbank van oordeel dat het beleidsvoornemen van verweerder om voortaan permanente bewoning van de recreatiewoningen in het recreatiepark toe te staan niet kan worden aangemerkt als een onvoorziene gewijzigde omstandigheid, die zo zwaarwegend is dat verweerder op grond daarvan op zijn principetoezegging mocht terugkomen. Daarbij neemt de rechtbank in aanmerking dat de brief van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer inzake permanente bewoning van recreatiewoningen dateert van 14 november 2003, dus vóór de gedane toezegging. Verder heeft verweerder ter zitting te kennen gegeven dat ten tijde van de bevestiging van de toezegging aan eiseres op 24 maart 2004 al bij verweerder bekend was dat een groot aantal woningen in het recreatiepark permanent werd bewoond. Dat de gemeenteraad pas op 24 juni 2004 een beleidsvoornemen (bevestigd bij besluit van 23 december 2004) over deze kwestie heeft vastgesteld en dat aldus ten tijde van de bevestiging van de toezegging op 24 maart 2004 nog niet definitief was besloten om permanente bewoning van de recreatiewoningen in het recreatiepark toe te staan, maakt naar het oordeel van de rechtbank nog niet dat de problematiek ten aanzien van het permanent bewonen van woningen in dit park en de precedentwerking die het verlenen van vrijstelling aan eiseres zou kunnen hebben voor de eigenaren van een permanent bewoonde recreatiewoningen op dat moment niet was te voorzien. Verweerder mocht op deze grond dus niet terugkomen op aan eiseres gedane toezegging.

8. De rechtbank voegt daaraan toe dat de motivering die verweerder ten grondslag heeft gelegd aan zijn weigering om vrijstelling te verlenen deze weigering niet kan dragen. Verweerder heeft gesteld dat het verlenen van vrijstelling voor de beheerderwoning een ongewenst precedent zal scheppen met betrekking tot de toegestane bebouwingsoppervlakte van de andere woningen in het recreatiepark. Verweerder miskent hiermee naar het oordeel van de rechtbank dat er een functioneel onderscheid bestaat tussen de beheerderwoning en de andere woningen in het recreatiepark. Daarbij gaat de rechtbank ervan uit dat een beheerderwoning een woning is in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is. Verweerder heeft zich in het primaire besluit op het standpunt gesteld dat nu op grond van voornoemd beleidsvoornemen in de recreatiewoningen permanente bewoning mogelijk is, een verminderde behoefte bestaat aan beheeractiviteiten, zodat het functionele onderscheid tussen de beheerderwoning en de andere woningen in het park daarmee komt te vervallen. Dit standpunt heeft verweerder blijkens het bestreden besluit echter verlaten in zoverre dat verweerder tot de slotsom is gekomen dat de beheeractiviteiten in de praktijk weliswaar kleiner in omvang zijn dan door eiseres voorheen geschilderd, maar dat er nog altijd beheertaken blijven bestaan. Nu er in zoverre geen geschil bestaat over het gegeven dat er beheeractiviteiten (noodzakelijk) zijn, zal er steeds een functioneel en relevant onderscheid bestaan tussen een beheerderwoning en een permanent bewoonde recreatiewoning. Dat betekent dat er geen gelijke gevallen zijn, zodat de vrees van verweerder voor precedentwerking niet gerechtvaardigd is.

9. Gelet op het voorgaande kan de door verweerder gegeven motivering de beslissing om terug te komen op zijn toezegging en de gevraagde vrijstelling alsnog te weigeren niet dragen. Het beroep is gegrond en het bestreden besluit moet worden vernietigd wegens strijd met artikel 7:12 van de Awb. Verweerder zal worden opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen.

10. Bij deze beslissing is er aanleiding verweerder te veroordelen in de kosten die eiseres voor de behandeling van haar beroep redelijkerwijs heeft moeten maken. Met toepassing van het Besluit proceskosten bestuursrecht heeft de rechtbank de kosten voor door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vastgesteld op € 805,00. Hierbij heeft de rechtbank voor het opstellen van het beroepschrift en voor het verschijnen ter zitting één punt toegekend en voor de nadere zitting een halve punt en het gewicht van de zaak aangemerkt als gemiddeld.

Beslissing

De rechtbank

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- bepaalt dat verweerder een nieuw besluit dient te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is bepaald;
- bepaalt dat de gemeente Drechterland aan eiseres het griffierecht ten bedrage van € 39,00 vergoedt;
- veroordeelt verweerder in de aan de zijde van eiseres redelijkerwijs gemaakte proceskosten ten bedrage van € 805,00;
- wijst de gemeente Drechterland aan als de rechtspersoon die de proceskosten moet vergoeden;
- bepaalt dat de betaling van € 805,00 dient te worden gedaan aan eiseres.

Deze uitspraak is gedaan op 29 juni 2009 door mr. S.I.A.C. Angenent-Bakker, mr. M.A.J. Berkers, voorzitter en mr. G.E. Creijghton-Sluijk, leden, in tegenwoordigheid van mr. S.L. Mercker, griffier.

griffier



rechter



Tegen deze uitspraak kunnen belanghebbenden - in elk geval de eisende partij - en verweerder hoger beroep instellen. Hoger beroep wordt ingesteld door binnen zes weken na de datum van verzending van deze uitspraak een brief (beroepschrift) en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Afschriften verzonden: - 9 juni 2009





Fellinger Corporate Law

[redacted] J [redacted] J [redacted] J

Keijzersgracht 62
1015 CS Amsterdam

uw brief van 10 juli 2009

uw kenmerk: 2008007

ons kenmerk: 44550 70618

behandeld door: [redacted] J

oor kiesnummer: 0228-[redacted] J

bijlagen: geen

Datum:

Onderwerp: Uitspraak inzake bouwvergunning

VERZONDEN 28 JUL 2009

Geachte [redacted] J [redacted] J [redacted] J

Op 10 juli 2009 hebben wij uw brief ontvangen over de recente uitspraak van de rechtbank inzake de bouwvergunning voor een beheerderswoning voor uw cliënt [redacted] J [redacted] J. De vraag of het college in hoger beroep gaat tegen deze uitspraak, hebben wij voorsnog in overweging. Niettegenstaande de juridische merites van deze zaak, viel in uw brief een voorstel te ontwaren om zodoende uit de ontstane impasse te geraken.

Wij hebben momenteel te maken met een vakantieperiode waardoor overlegstructuren en besluitvormingsprocedures worden beïnvloed. Uw voorstel wordt echter door ons in serieuze consideratie genomen. Wij zullen u zo snel als mogelijk is nader berichten over ons standpunt en de mogelijk verder te ondernemen acties.

Hoogachtend,

Namens de burgemeester en wethouders van Drechterland,

[redacted signature block] J

[redacted] J

[redacted] J afdeling Beleid en Projecten.

[Redacted]

Van: [Redacted]
Verzonden: woensdag 12 augustus 2009 14:47
Aan: Zeger Homan; [Redacted]
CC: [Redacted]
Onderwerp: Afspraken De Witte Hoeve

Beste mensen,

Hierbij nog even de afspraken op een rij van ons overleg met wethouder Homan mbt 'vervolgstappen dossier Witte Hoeve':

Aanleiding voor het overleg is, o.a.:

- Verzoek advocaat WH om in overleg te treden met gemeente. De gemeente heeft hierop al een brief verzonden met de mededeling dat hiernaar zal worden gekeken (tijd winnen dus);
- Vandaag is de uitspraak bekend gemaakt van de afdeling Bestuursrechtspraak vd Raad van State op het Hoger Beroep van De Witte Hoeve bv tegen gemeente Drechterland inzake "Bestemmingsplanwijziging De Witte Hoeve". Het Hoger Beroep is gegrond verklaard, en de besluiten van provincie en gemeente in deze zijn vernietigd. Gemeente zal opnieuw dit proces moeten doorlopen, in goed overleg met de provincie NH. Het huidige bestemmingsplan ('geen permanente bewoning mogelijk') is nu dus nog steeds van toepassing.

Concrete afspraken:

1. De rechtszaak 'beheerderswoning' heeft de gemeente verloren (begin juli 2009). Het is mogelijk tot 20 augustus om in Hoger Beroep te gaan. [Redacted] (samen met [Redacted] stelt een proforma Hoger Beroep op - verzenddatum uiterlijk 19 augustus!

De weken daarna zal de onderbouwing/motivatie bekeken moeten worden (dossier [Redacted] Keuze kan dan alsnog zijn het proforma-beroep in te trekken.

De wethouder heeft deze aanpak op 11 augustus 2009 reeds in het college gemeld.

2. [Redacted] (proces) en [Redacted] (inhoud) maken op korte termijn een voorstel (/opdracht) met betrekking tot het inhuren van een externe jurist. Dit voorstel wordt eerst nog aan het college voorgelegd (18 aug of uiterlijk 25 aug?) om in te stemmen met de definitieve aanpak.

3. Na akkoord college gaat de externe jurist aan het werk, met als globale opdracht:

- a. Eerst stelt hij een verkenning op met betrekking tot de positie van de gemeente én van de WH bv. Aan de verkenning wordt een advies gekoppeld voor het vervolg.
- b. Op basis van dit advies wordt een vervolg afgesproken. (en uitgezet: bijvoorbeeld dat de partijen (al dan niet met een mediator) in gesprek gaan, of niet, enz).

Zodra [Redacted] terug is van vakantie bespreken we de tot dan toe gevolgde aanpak én houden we de onderlinge rollen nog een keer tegen het licht (wie doet nu wat en waarom). Herinner mij hier vooral aan stel ik voor.

Vriendelijke groet,

[Redacted] Beleid en Projecten

Gemeente Drechterland
Postbus 9
1616 ZG Hoogkarspel
T: 0228-[Redacted]
E: [Redacted]@drechterland.nl

www.drechterland.nl

Spaar het milieu: print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

70668
74105

Fellinger

Corporate Law

B+P
Z. Homan

Aan:
De wethouder dhr. Z. Homan
Postbus 9,
1616 ZG Hoogkarspel

J [redacted] J
Advocaat

Fellinger Corporate Law
Keizersgracht 62
1015 CS Amsterdam

T +31(0)20-5207575
F +31(0)20-5207577
M +31(0)6-51327217
www www.fclaw.nl
@ [redacted] J @fclaw.nl

Per email:
gemeente@drechterland.nl

* Corporate Mediator, NMI
mediator

Amsterdam, 13 augustus 2009

Betreft: Uitspraak inzake bestemmingsplanwijziging
Inzake: [redacted] Witte Hoeve-Drechterland
Dossiernr.: [redacted] 2008007

Geachte heer Homan,

Als vervolg op mijn brief van 10 juli 2009 treft u aan de beslissing van de Raad van State. De Raad van State is op het punt van het verplichte ambtelijk vooroverleg overgegaan tot gegrondverklaring van het beroep. Daarbij is een kostenveroordeling uitgesproken, ik mag u verzoeken met cliënt contact op te nemen over de betaling, 06-[redacted] J of 020-[redacted] J

Ik merk op dat de Raad van State nog een aantal beroepsgronden onbesproken heeft gelaten, zodat een nieuw bestemmingsplan ook die gronden moet kunnen doorstaan. Die gronden zijn niet de minste, en betreffen onder andere die beruchte 50% norm.

Een en ander maakt overleg voor alle partijen zinvol.

[redacted] *[Handwritten signature]* *[Handwritten name]* *[Handwritten title]* *[Handwritten address]*
blijf ik,

[redacted] J zijn algemene voorwaarden van toepassing, welke op de website www.fclaw.nl zijn te vinden. De algemene voorwaarden wordt onder andere alle aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering.
Disclaimer: On all our services our general terms and conditions are applicable. They are available on our website www.fclaw.nl or by mail free of charge. The general terms and condition a.o. limit the liability to the amount which is paid under our professional liability insurance.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Recreatiepark
De Witte Hoeve B.V., gevestigd te Schellinkhout, gemeente Drechterland,
appellante,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 22 juli 2008, kenmerk 2008-37783, heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Drechterland (hierna: de raad) bij besluit van 13 december 2007 vastgestelde bestemmingsplan "1e wijziging van het bestemmingsplan "Schellinkhout – De Witte Hoeve 1996".

Tegen dit besluit heeft de besloten vennootschap Recreatiepark De Witte Hoeve B.V. (hierna: De Witte Hoeve) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 3 september 2008, beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft de raad een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Witte Hoeve heeft een nader stuk ingediend. Dit stuk is aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 3 juli 2009, waar De Witte Hoeve, vertegenwoordigd door [redacted] en [redacted], advocaat te Amsterdam, en het college, vertegenwoordigd door [redacted], advocaat te Amsterdam, zijn verschenen. Voorts is daar gehoord, de raad, vertegenwoordigd door [redacted], ambtenaar in dienst van de gemeente.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), rust op het college de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient het college rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.2. Op de gronden van het recreatiepark "De Witte Hoeve" in Schellinkhout staan 65 recreatiewoningen. Met het voorliggende plan wordt beoogd het gebruik voor permanente bewoning van de recreatiewoningen en het plaatsen van een berging van maximaal 10 m² bij iedere woning mogelijk te maken.

2.3. Ter zitting heeft het college zich op het standpunt gesteld dat De Witte Hoeve niet kan worden aangemerkt als belanghebbende. Hiertoe voert het college aan dat De Witte Hoeve slechts de infrastructuur van het

recreatiepark beheert. Nu het plan geen betrekking heeft op de infrastructuur van het recreatiepark wordt De Witte Hoeve niet rechtstreeks in haar belangen geraakt, aldus het college.

2.4. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

2.4.1. Ter zitting is gebleken dat De Witte Hoeve de blote eigendom van een aantal in erfpacht uitgegeven kavels met bijbehorende woningen in het recreatiepark heeft. Daarnaast is De Witte Hoeve eigenaar van de infrastructuur van het park. Reeds hierom wordt De Witte Hoeve rechtstreeks in haar belangen geraakt en kan zij als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb worden aangemerkt.

2.5. De Witte Hoeve voert aan dat uit de titel van het plan volgt dat het hier geen partiële herziening van het bestemmingsplan "Schellinkhout - De Witte Hoeve 1996" als bedoeld in artikel 10 van de WRO betreft, maar een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 11 van de WRO. In dit verband betoogt De Witte Hoeve dat er geen bevoegdheid voor de raad bestond tot vaststelling van dit plan, aangezien hiertoe geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Schellinkhout - De Witte Hoeve 1996" is opgenomen.

2.5.1. Dat in dit geval sprake lijkt te zijn van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 11 van de WRO is volgens het college waarschijnlijk ingegeven door de naam van het plan. Het college stelt zich echter op het standpunt dat het een partiële herziening van het bestemmingsplan "Schellinkhout - De Witte Hoeve 1996" als bedoeld in artikel 10 van de WRO betreft.

2.5.2. Niet in geschil is dat voor het plan de procedure voor een plan als bedoeld in artikel 10 van de WRO is doorlopen. Gelet hierop heeft het college zich terecht op het standpunt gesteld dat het plan een partiële herziening van het bestemmingsplan "Schellinkhout - De Witte Hoeve 1996" is en geen wijzigingsplan als bedoeld in artikel 11 van de WRO. De naam van het plan is in dit verband niet doorslaggevend. Hetgeen De Witte Hoeve heeft aangevoerd geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat het plan onbevoegd is vastgesteld door de raad.

2.6. De Witte Hoeve betoogt dat zij ten onrechte niet in de gelegenheid is gesteld om te reageren op het concept van het besluit omtrent goedkeuring van 9 juli 2009, terwijl de raad wel de mogelijkheid heeft gekregen om op dit concept te reageren.

2.6.1. Ingevolge artikel 10:30, eerste lid, van de Awb, vindt gedeeltelijke goedkeuring of onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden.

2.6.2. Blijkens het bestreden besluit was het college voornemens om goedkeuring aan het plan te onthouden. Dit voornemen is in concept aan de

raad gezonden, waarbij de raad in de gelegenheid is gesteld om hierover in overleg te treden. Naar aanleiding van de opmerkingen van de raad heeft het college besloten af te zien van onthouding van goedkeuring van het plan en besloten goedkeuring aan het plan te verlenen.

Uit artikel 10:30, eerste lid, van de Awb vloeit slechts voort dat de raad de gelegenheid tot overleg moet worden geboden indien het college het voornemen heeft om goedkeuring aan het plan te onthouden. Dit artikel, noch enige andere wettelijke bepaling, schrijft voor dat het college in dit geval ook De Witte Hoeve, als indiener van bedenkingen tegen het vastgestelde plan, in de gelegenheid moet stellen een reactie te geven. Het betoog van De Witte Hoeve faalt derhalve.

2.7. Wat betreft het betoog van De Witte Hoeve dat het bestreden besluit te laat ter inzage is gelegd, overweegt de Afdeling dat deze beroepsgrond betrekking heeft op een mogelijke onregelmatigheid van na de datum van het bestreden besluit en dat deze beroepsgrond reeds om die reden de rechtmatigheid van het besluit niet kan aantasten. Deze mogelijke onregelmatigheid kan geen grond vormen voor de vernietiging van het bestreden besluit.

2.8. De Witte Hoeve betoogt voorts dat bij de voorbereiding van dit plan ten onrechte geen ambtelijk vooroverleg met buurgemeenten, provincie en waterschap als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (hierna: Bro 1985) heeft plaatsgevonden. Met betrekking tot het vooroverleg met het waterschap voert zij voorts nog aan dat dit overleg niet achterwege kon worden gelaten nu niet is uitgesloten dat de permanente bewoning van de recreatiewoningen invloed kan hebben op de waterhuishouding van het recreatiepark.

2.8.1. Het college stelt zich, in navolging van de raad, op het standpunt dat geen overleg behoefde te worden gepleegd met het betrokken waterschap. In dit verband brengt het college naar voren dat het plan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding, nu er slechts sprake is van een wijziging van het gebruik van de woningen op het recreatiepark. Een officieel ambtelijk vooroverleg met de betrokken diensten van het Rijk en de provincie Noord-Holland was volgens het college niet nodig omdat het plan is gebaseerd op beleid van het Rijk en de provincie. Ter zitting heeft het college voorts nog aangegeven dat er wel informeel overleg met ambtenaren van de provincie, bestaande uit het voeren van telefonisch overleg en het toezenden van nota's, heeft plaatsgevonden.

2.8.2. Artikel 10, eerste volzin, van het Bro 1985 luidt: "Bij de voorbereiding van een structuurplan, een bestemmingsplan of een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de wet plegen burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan of de vrijstelling betrokken waterschappen."

Artikel 10, tweede volzin, van het Bro 1985 luidt: "Waar nodig plegen zij tevens overleg met de besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede met die

diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan of de vrijstelling in het geding zijn."

2.8.3. Blijkens de Nota van toelichting bij de invoering van artikel 10 van het Bro 1985 (blz. 25; Stb. 1985, 627) dient het overleg met de betrokken diensten van het Rijk en de provincie als bedoeld in de tweede volzin van artikel 10 van het Bro 1985 over het algemeen beperkt te blijven tot die instanties waarmee overleg naar het oordeel van de gemeente ook werkelijk noodzakelijk is. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente die belast is met de opstelling van het plan zelf om te beoordelen of deze situatie zich redelijkerwijs voordoet. Gelet op de omstandigheid dat het plan is gebaseerd op beleid van het Rijk en de provincie Noord-Holland heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat in dit geval kon worden afgezien van een overleg als bedoeld in artikel 10 van het Bro 1985 met buurgemeenten of provincie.

2.8.4. Uit de Nota van toelichting bij de wijziging van artikel 10 van het Bro 1985 (blz. 3; Stb 2000, 234) blijkt dat met de eerste volzin van artikel 10 van het Bro 1985 is beoogd een verplichting tot overleg met de betrokken waterschappen voor het college van burgemeester en wethouders te creëren. Het is niet aan het college van burgemeester en wethouders om te beoordelen of het waterschap wordt betrokken bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. De omstandigheid dat het hier slechts om een wijziging van het gebruik gaat en geen gevolgen voor de waterhuishouding worden verwacht, wat daar ook van zij, kan derhalve geen aanleiding zijn om af te zien van overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Gelet op het voorgaande stelt de Afdeling vast dat het overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan in strijd met artikel 10, eerste volzin, van het Bro 1985 achterwege is gelaten.

2.9. De conclusie is dat hetgeen De Witte Hoeve heeft aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 10, eerste volzin, van het Bro 1985. Door het plan niettemin goed te keuren, heeft het college gehandeld in strijd met dit artikel in samenhang met artikel 10:27 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit dient te worden vernietigd. In het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding goedkeuring aan het plan te onthouden.

2.10. Gelet hierop behoeven de overige beroepsgronden van De Witte Hoeve geen bespreking meer.

2.11. Het college dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 22 juli 2008, kenmerk 2008-37783;
- III. onthoudt goedkeuring aan het bestemmingsplan "1e wijziging van het bestemmingsplan "Schellinkhout – De Witte Hoeve 1996";
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit van 22 juli 2008;
- V. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Recreatiepark De Witte Hoeve B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 666,99 (zegge: zeshonderdzesenzestig euro en negennegentig cent), waarvan € 644,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VI. gelast dat het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Recreatiepark De Witte Hoeve B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 288,00 (zegge: tweehonderdachtentachtig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.C.K.W. Bartel, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. J.A. Hagen, leden, in tegenwoordigheid van mr. H.E. Troost, ambtenaar van Staat.

w.g. Bartel
voorzitter

w.g. Troost
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 12 augustus 2009

234-589.

Verzonden: 12 augustus 2009

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

ARCHIEF

Fellinger Corporate Law
[redacted]
Keijzersgracht 62
1015 CS Amsterdam

uw brief van: 13 augustus 2009
uw kenmerk: 2008007
ons kenmerk: 70668
behandeld door: [redacted]
soorkiesnummer: 0228-[redacted]
bijlagen: geen

Datum: VERZONDEN 1 4 AUG 2009
Onderwerp: Uitspraak inzake bestemmingsplanwijziging

Geachte [redacted]

Op 13 augustus 2009 hebben wij uw brief ontvangen over de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de "1^e wijziging van het bestemmingsplan Schellinkhout – De Witte Hoeve 1996".

Wij hebben momenteel te maken met een vakantieperiode waardoor overlegstructuren en besluitvormingsprocedures worden beïnvloed. Wij zullen u zo snel als mogelijk is nader berichten over ons standpunt en de mogelijk verder te ondernemen acties.

Volgens de uitspraak is het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland veroordeeld tot vergoeding van zowel de proceskosten als het griffierecht. Wij hebben uw brief dan ook doorgezonden naar de provinciale griffie ter attentie van [redacted] van de Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen, Postbus 3007, [redacted] Haarlem

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van Drechterland,

[redacted signature]

[redacted], afdeling Beleid en Projecten.

[Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 17 augustus 2009 16:46

Aan: [Redacted]@planet.nl'

CC: [Redacted]

Onderwerp: De Witte Hoeve

Bijlagen: 2009-07 Uitspraak Rechtbank op bezwaar over beheerderswoning.pdf; 2009-07 Brief [Redacted] nav uitspraak Rechtbank.pdf; 2009-08 Uitspraak RvState over best. plan.pdf

Geachte [Redacted]

De gemeente (voorheen Venhuizen) is al jaren in de slag met het recreatiepark De Witte Hoeve, Dorpsweg 129A in Schellinkhout.

De Rechtbank Alkmaar heeft op 29 juni een beroep van De Witte Hoeve BV over een beheerderswoning gegrond verklaard (uitspraak is bijgevoegd)

De advocaat van De Witte Hoeve BV ([Redacted]) heeft verzocht om een snelle voortgang van de nieuwe besluitvorming over het bouwplan (brief is bijgevoegd)

Op 12 augustus heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan, waarin de permanente bewoning van de vakantiewoningen werd geregeld, op formele grond vernietigd omdat de gemeente niet had voldaan aan de overlegplicht als bedoeld in artikel 10 BRO met het betrokken waterschap. Overigens wordt geen enkel belang van het waterschap aangetast door het toestaan van permanente bewoning van de vakantiewoningen (uitspraak is bijgevoegd). [Redacted] geeft aan dat een gunstige beslissing van burgemeester en wethouders om naar zijn wensen een (beheerders)woning toe te staan verder procederen over andere lopende zaken, zoals het ophalen van huisvuil, overbodig kan maken. Verder wijst hij op mogelijke claims van bewoners of zijn cliënt, De Witte Hoeve BV.

De portefeuillehouder (wethouder Homan) wil door een extern jurist een verkenning laten uitvoeren over de positie van de gemeente én van de Witte Hoeve BV. Aan de verkenning moet een advies worden gekoppeld over het vervolg. De mogelijkheid bestaat dat die jurist bij die de uitvoering van die vervolgpdracht wordt betrokken (bijvoorbeeld om als mediator tussen beide partijen op te treden of namens de gemeente met de andere partij te onderhandelen).

Inmiddels is tegen de uitspraak van de Rechtbank pro forma hoger beroep ingesteld met het verzoek om uitstel van de motivering van het hoger beroepschrift tot 1 oktober 2009.

Die periode zal nodig zijn voor uw verkenning, het opstellen van het advies, overleg met de wethouder, besluitvorming in B&W en zo nodig overleg/onderhandeling met De Witte Hoeve BV/[Redacted]

Tot morgenmiddag,

[Redacted]
afdeling Beleid en Pojecten



[Redacted]

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk:
behandeld door: [Redacted]
doorkiesnummer: afd. Beleid en Projecten
tel. 0228-[Redacted]
bijlagen:

Datum: 20 augustus 2009
Onderwerp: recreatiepark De Witte Hoeve

Geachte [Redacted]

Onder verwijzing naar het gesprek van 18 augustus jl. met onze medewerkers, [Redacted] en [Redacted], geven wij u hierbij opdracht voor het uitvoeren van een juridische verkenning over de positie van de gemeente én van de Witte Hoeve BV. Met een advies voor het vervolg. Daarbij is het mogelijk dat u bij de uitvoering van die vervolgoopdracht wordt betrokken (bijvoorbeeld om als mediator tussen beide partijen op te treden of namens de gemeente met de andere partij te onderhandelen). Voor de verkenning/adviesfase geldt een uurtarief van [Redacted] en voor een eventuele volgende fase geldt een uurtarief van [Redacted]. De verkenning en het advies worden in overleg op korte termijn afgerond. Daarna zendt u de verkenning en het concept-advies per e-mail toe en wordt het advies toegelicht en besproken met wethouder Homan en de behandelend ambtenaar. Vervolgens vindt aan de hand van uw definitieve stuk besluitvorming in het college plaats.

Wij zien de uitkomst van uw onderzoek met belangstelling tegemoet.

[Redacted]
[Redacted] an Drechterland,
[Redacted] afdeling Beleid en Projecten.

Verslag van het gesprek over het recreatiepark De Witte Hoeve.

Aanwezig: [redacted] en [redacted] en [redacted] (de Witte Hoeve BV)
Z. Homan (wethouder) en [redacted] (afd. Beleid en Projecten).

Datum: 24 augustus 2009, **Plaats:** kamer van de burgemeester.

Wethouder Homan heet iedereen welkom. [redacted] heeft verzocht om een gesprek. Daarbij is niet de exacte reden aangegeven. Hij vermoedt dat het gaat over de uitspraken van de Rechtbank Alkmaar en de Raad van State. Spreker geeft aan dat hij zich heeft afgevraagd of het nuttig is het verzoek van [redacted] in te willigen. Zoals in de brieven aan [redacted] is aangegeven, heeft de gemeente vanwege de vakantieperiode nog geen standpunt ingenomen over de gevolgen van de uitspraken. Hij kan op dit moment dan ook inhoudelijk geen uitspraken doen. Hij heeft het verzoek van [redacted] toch ingewilligd, omdat van de zijde van De Witte Hoeve BV wel behoefte bestaat om informatie over deze zaak naar voren te brengen, die bij de beraadslaging van het college van burgemeester en wethouders kan worden meegewogen.

[redacted] geeft aan dat de problemen op het recreatiepark De Witte Hoeve bekend zijn. Hij zoekt naar een totale oplossing. De Witte Hoeve BV staat op het punt de grond en de infrastructuur aan de bewoners over te dragen. Zij willen dan waarschijnlijk dat de gemeente het park aanmerkt als een woonwijk.

Wethouder Homan antwoordt dat verzoeken om het park aan te merken als woonwijk eerder zijn afgewezen. De recreatiewoningen mogen wel permanent worden gewoond. Die situatie verandert niet bij verkoop van de infrastructuur. Ook een vereniging van eigenaren van het recreatiepark kan de grond, de bestrating, het groen, de riolering, de verlichting etc, onderhouden.

[redacted] concludeert dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan in procedure moet brengen. Daarbij moet worden afgewogen of er onderscheid blijft tussen recreatief wonen en permanent wonen. Als dat onderscheid gehandhaafd blijft, wil hij weten welke uitgangspunten daarbij worden gehanteerd. Hoe gaat de gemeente het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken bij dat onderscheid beoordelen? Hij benadrukt dat de rechter al heeft aangegeven dat bij permanent wonen meer leefruimte voor de bewoners nodig is dan bij recreatief wonen. Hij wil voorkomen dat bij de nieuwe besluitvorming De Witte Hoeve BV niet opnieuw in de huidige situatie van het vele procederen terecht komt.

Desgevraagd geeft [redacted] welke belangen De Witte Hoeve BV heeft bij een nieuw besluit over de (beheerders)woning/nieuw bestemmingsplan:

- op het perceel van [redacted] een woning realiseren van 170-190 m²;
- de opbrengst uit de verkoop van de infrastructuur en het perceel grond met woning moet worden gezien als pensioen voor de [redacted];
- beperkingen van een beheerderswoning;
- tegemoetkoming aan deze wensen voorkomt planschade.

Wethouder Homan herhaalt dat er geen sprake kan zijn van een woonwijk. Het huidige bestemmingsplan staat een apart beheerdersgebouw van 100 m² toe. Hij vraagt of de verkoop van het perceel aan de vereniging van eigenaren voor het bouwen van een extra vakantiewoning (65^e recreatiewoning) een oplossing is.

[redacted] antwoordt dat die grond eigendom is van [redacted] en geen onderdeel is van De Witte Hoeve BV.

Wethouder Homan vraagt zich af welk belang De Witte Hoeve BV bij een beheerderswoning heeft als het geheel wordt overgedragen.

[redacted] antwoordt dat De Witte Hoeve BV alleen een financieel belang heeft. Hij bevestigt dat wanneer de beheerderswoning los van recreatiepark De Witte Hoeve wordt gezien, er sprake is van een nieuwe situatie. Een gehele verkoop aan de vereniging van eigenaren is nooit ter sprake gekomen. Bij verkoop zal het perceel grond met de woning

een behoorlijke prijs moeten opleveren. Voor de [REDACTED] is de verkoop van die (burger)woning van belang voor het beëindigen van De Witte Hoeve BV. Wethouder Homan vraagt of naast het beheer de 65^e woning een rol speelt bij het overleg met de vereniging van eigenaren.

[REDACTED] ontkent dat. Hij vraagt naar het verloop van de verdere procedure. Wethouder Homan antwoordt dat de gemeente hoger beroep tegen de uitspraak van de Rechtbank Alkmaar heeft ingesteld. Hij vindt het een goede zaak dat [REDACTED] streeft naar een algehele oplossing voor het probleem van De Witte Hoeve BV. Het echte probleem bestaat echter tussen De Witte Hoeve BV en de vereniging van eigenaren/bewoners, waar de gemeente buiten staat.

[REDACTED] geeft aan dat de gemeente niets anders rest dan een nieuw bestemmingsplan te maken. De Witte Hoeve BV wil bij dat nieuwe bestemmingsplan worden betrokken. Verder wil hij weten wanneer de gemeente uitsluitel geeft. De heer Homan geeft aan dat hij verwacht dat burgemeester en wethouders eind september met een eerste reactie komen. Daarna zal nog verdere uitwerking (o.a. overleg met de gemeenteraad) van hun reactie moeten plaats vinden.

Hoogkarspel, 25 augustus 2009.

[REDACTED]
Verslaglegger.



| | | | | |
|--|--|--------------------|------------|-----|
| Onderwerp: | Inhuur externe jurist ten behoeve van De Witte Hoeve, Dorpsweg 129a in Schellinkhout | | Openbaar | NEE |
| Registratienummer: | [redacted] | Datum vergadering: | [redacted] | |
| Portefeuillehouder: | [redacted] | Paraaf: | [redacted] | |
| <p>Samenvatting voorstel: De Rechtbank Alkmaar heeft op 29 juni 2009 een beroep van De Witte Hoeve over een beheerderswoning gegrond verklaard. [redacted] heeft verzocht om een snelle voortgang van de nieuwe besluitvorming over het bouwplan. Een gunstige beslissing om een beheerderswoning toe te staan kan verder procederen over andere lopende zaken, zoals het ophalen van huisvuil, maken. Op verzoek van de portefeuillehouder wordt onpartijdige externe jurist [redacted] ingeschakeld om een juridische verkenning te laten uitvoeren over de positie van de gemeente én van de Witte Hoeve BV met een advies voor het vervolg.</p> | | | | |
| <p>Geadviseerd besluit: Instemmen met inhuur van jurist en verdere informatie voor kennisgeving aannemen</p> | | | | |
| Behandeling | Conform | Bespreken | Opmerking | |
| Secretaris | [redacted] | | | |
| Burgemeester | [redacted] | | | |
| Wethouder | | [redacted] | | |
| Wethouder | | [redacted] | | |
| Wethouder | | [redacted] | | |
| Besluit: | [redacted] | | | |

Vorbereiding:

| | | | |
|---|---------------------|-----------------|--------------|
| Medewerker: | [redacted] J | Afdelingshoofd: | [redacted] J |
| Afdeling: | Beleid en Projecten | | 19 - 03 |
| | | Financiën: | |
| Budgettaire gevolgen: Komt voor rekening van potje "juridische adviezen derden". | | | |

Vervolgprocedures:

| | |
|-------------------------|-----|
| Opmerkingen: | |
| Openbaar: | NEE |
| Publicatie: | NEE |
| Raad: informatief | -- |
| Raad: besluitvormend | -- |

Toelichting:

De Rechtbank Alkmaar heeft op 29 juni 2009 een beroep van De Witte Hoeve over een beheerderswoning gegrond verklaard (uitspraak is bijgevoegd). De advocaat van De Witte Hoeve [redacted] J heeft verzocht om een snelle voortgang van de nieuwe besluitvorming over het bouwplan (plan is bijgevoegd). [redacted] J geeft aan dat een gunstige beslissing van burgemeester en wethouders om naar zijn wensen een (beheerders)woning toe te staan verder procederen over andere lopende zaken, zoals het ophalen van huisvuil, overbodig kan maken. Verder wijst hij op mogelijke claims van bewoners of zijn cliënt, De Witte Hoeve BV.

[redacted] J heeft op 20 juli 2009 hierover een memo aan wethouder Homan uitgebracht. Naar aanleiding hiervan heeft intern overleg plaats gehad. Dit heeft erin geresulteerd dat op 17 augustus 2009 bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State pro forma hoger beroep tegen de uitspraak van de Rechtbank is ingesteld. De Raad van State heeft inmiddels tot 15 september 2009 uitstel verleend voor het indienen van de beroepsgronden. Hierdoor ontstaat enige ruimte voor beraad over de situatie.

Daarnaast heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 12 augustus 2009 het bestemmingsplan, waarin de permanente bewoning van de vakantiewoningen werd geregeld, op formele grond vernietigd omdat de gemeente niet had voldaan aan de overlegplicht als bedoeld in artikel 10 BRO met het betrokken waterschap. Overigens wordt geen enkel belang van het waterschap aangetast door het toestaan van permanente bewoning van de vakantiewoningen (uitspraak is bijgevoegd).

Om een goede afweging in het verdere beraad te maken is het wenselijk om een juridische verkenning te laten uitvoeren over de positie van de gemeente én van de Witte Hoeve BV.

Hoewel de afdeling B&P in staat is om alle voors en tegens op een rij te zetten, is het in het kader van de onpartijdigheid jegens de andere partij, De Witte Hoeve BV, wenselijk daarvoor een onpartijdige externe jurist in te schakelen.

Aan de verkenning over de positie van de gemeente én van de Witte Hoeve BV moet een advies worden gekoppeld voor het vervolg. Daarbij is het mogelijk om die jurist bij de uitvoering van die vervolgoopdracht wordt betrokken (bijvoorbeeld om als mediator tussen beide partijen op te treden of namens de gemeente met de andere partij te onderhandelen).

Na overleg met de voorzitter van de bezwaarschriftencommissie, [J] [J] heb ik [J] [J] [J] (juridisch consultant en NMI-mediator) uit Purmerend benaderd en op 18 augustus 2009 een gesprek met hem gehad. Hierin is hem het procesdossier toegelicht en later overhandigd. Hij is in staat op korte termijn een juridische verkenning uit te voeren. Zijn uurtarief is [J] maar hij kan niet op voorhand aangeven hoeveel uren met de verkenning en het advies zijn gemoeid. In de volgende fase, wanneer hij moet onderhandelen of mediaten, bedraagt het uurtarief [J].

Ter wille van de tijd en met instemming van wethouder Homan is de opdracht aan [J] [J] [J] op donderdag 20 augustus a.s. verstrekt. Hij is na het gesprek voor eigen risico wel al vast begonnen met de verkenning en het opstellen van het advies. In de laatste week van augustus is hij naar het nu uitziet afwezig. Daarna zal hij de verkenning en het concept-advies toezenden en willen doorspreken met o.a. wethouder Homan en de behandelend ambtenaar. Vervolgens kan besluitvorming in uw college plaats vinden over het eventuele vervolg.

In de verkenning worden in ieder geval de volgende zaken aan de orde gesteld:

- is de gemeente vrij om een nieuwe gehele afweging te maken van de vraag of er sprake is van een beheerderswoning ?
- wanneer is er sprake van een beheerderswoning en wanneer niet.
- wanneer is er sprake van een recreatiewoning ?
- is er nog sprake van beheer als de Vereniging van Eigenaren de verharding op het park overneemt ? Er zijn daarbij twee opties: overname van de gehele infrastructuur (pad naar de recreatiewoningen en de toegangsweg met parkeerplaatsen) of alleen het pad naar de recreatiewoningen (zonder toegangsweg met parkeerplaatsen);
- welke claims kan de gemeente verwachten ?
- is een eventuele uitruil tussen De Witte Hoeve BV met Vereniging van Eigenaren over een 65e recreatiewoning (met oppervlakte van 70 m²) en eventueel een afzonderlijk gebouw voor beheer/onderhoud een oplossing, waarna De Witte Hoeve BV alles intrekt en zich terug trekt ?



| | |
|-----------------------|-------------|
| GEMEENTE DRECHTERLAND | |
| Zaaknr.: | 72033 |
| Doc.nr.: | |
| Ing. | 15 SEP 2009 |
| Afd.: | |
| CC: | |

Gemeente Drechterland

t.a.v. Dhr. [REDACTED]

Postbus 9

1616 ZG Hoogkarspel

Datum : 8 september 2009-09

Onderwerp: advies inzake De Witte Hoeve B.V.

Geachte heer Homan,

Bij deze doe ik u ingevolge uw opdracht mijn oordeel toekomen met betrekking tot de juridische positie van de gemeente Drechterland naar aanleiding van de uitspraak van de Rechtbank Alkmaar van 29 juni 2009. Op basis hiervan geef ik u tevens mijn gemotiveerd advies met betrekking tot een eventueel door de gemeente Drechterland te volgen vervolgtraject.

Analyse van de uitspraak van de rechtbank Alkmaar van 29 juni 2009.

De rechtsvraag die aan de rechtbank wordt voorgelegd is de volgende :

Is er door de gemeente ingebrachte argumenten sprake van onvoorzienbare, zwaarwegende wijzigingen in de omstandigheden op grond waarvan het niet honoreren van gewekte verwachtingen in het algemeen belang gerechtvaardigd is. De gemeente beroept zich hierbij op het door de raad op 24 juni 2004 uitgesproken beleidsvoornemen tot het toestaan van permanente bewoning op het recreatiepark De Witte Hoeve alsmede het hieruit voortvloeiend raadsbesluit van 23 december 2004.

De rechtbank wijst het beroep van de gemeente Drechterland op deze onvoorziene gewijzigde omstandigheden naar mijn oordeel terecht en op juiste gronden af. Zij verwijst hierbij terecht naar de bij de gemeente bekende brief van de Minister van VROM van 14 november 2003 inzake permanente bewoning van recreatiewoningen, dus ruim voor de gedane toezegging aan De Witte Hoeve bij brief van 24 maart 2004. Daarnaast was voor het moment van toezegging bij de gemeente reeds bekend dat er op het recreatiepark De Witte Hoeve in niet geringe mate sprake was van permanente bewoning. Tengevolge hiervan kan niet van een onvoorziene gewijzigde omstandigheid worden gesproken. Nu het beroep op de onvoorziene wijziging van omstandigheden niet wordt gehonoreerd blijft de gemeente gebonden aan de door haar bij De Witte Hoeve gewekte vertrouwen tot medewerking aan de vrijstelling op grond van artikel 19, tweede lid, van de WRO ter realisatie van een beheerderwoning. De gemeente heeft immers niet de gedane toezegging betwist, in tegen deel met haar procesaanpak werd deze toezegging juist met zoveel woorden erkend.

De kansen in hoger beroep.

In hoger beroep zal de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een oordeel moeten vellen over de uitspraak van de rechtbank Alkmaar. Kortom de rechtsvraag blijft dezelfde en de gemeente Drechterland zal argumenten moeten aanvoeren, die de motivering van de rechtbank naar de prullenbak verwijzen. Welnu gegeven mijn eerder oordeel over de uitspraak van de rechtbank en de mijn ter beschikking gestelde stukken met betrekking tot dit dossier zie ik dat niet gebeuren. Kortom de kansen op succes in hoger beroep acht ik nihil.

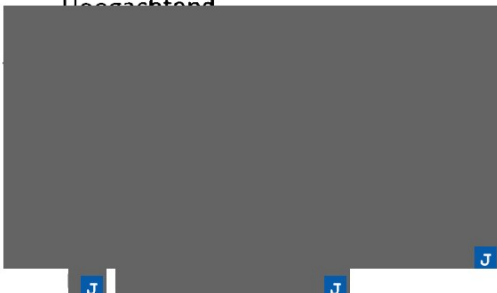
Het vervolgtraject

Indien men niets te verliezen heeft en De Witte Hoeve niet wil onderhandelen teneinde tot een oplossing te komen kan het hoger beroep worden doorgezet. Indien De Witte Hoeve bereid is tot onderhandelen, hetgeen uit uw recente gesprek met De Witte Hoeve het geval leek, adviseer ik u het hoger beroep in te trekken en wel om de volgende redenen: de gemeente Drechterland is in hoger beroep nagenoeg kansloos (bespaart dus tijd en geld), procederen tijdens onderhandelingen is lastig (partijen traineren en zijn minder open), het intrekken van hoger beroep kan als een gebaar van goede wil worden gebracht naar De Witte Hoeve, de uitgangspositie van de gemeente is niet slecht om onderhandelingen in te gaan. Immers met uitgangspunt bij de onderhandelingen is de uitspraak van de rechtbank. Dit houdt in dat de gemeente haar toezegging tot nakoming van de artikel 19 tweedelig WRO procedure nakomt voor de bouw van een beheerderwoning. Aangezien het hier een beheerderwoning betreft brengt dit in het gebruik beperkingen met zich, die voor De Witte Hoeve bij het te gelde maken van zowel de grond alsmede de woning prijsdrukkend zijn. Dit kan ertoe leiden dat De Witte Hoeve alsnog afziet van de realisatie van de beheerderwoning. Bij dit traject is het overigens raadzaam de ontwikkelingen tussen De Wilde Hoeve en de Vereniging Van Eigenaren op het recreatiepark op de voet te volgen teneinde te voorkomen dat de gemeente niet voor ongewenst verassingens komt te staan.

Mijn advies is dan ook: Start op korte termijn de onderhandelingen met De Witte Hoeve. U kunt dit zelf doen, dan wel een ambtenaar namens u. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente een externe jurist inhuurt, die u onderhandelingsbekwaam met betrekking tot deze zaak acht.

Vertrouwend hiermee adequaat aan uw opdracht te hebben voldaan.

Hoogachtend





| | | | |
|---------------------|---|--------------------|------------|
| Onderwerp: | Advies externe adviseur over voortgang De Witte Hoeve | Openbaar | Nee |
| Registratienummer: | 2.1 | Datum vergadering: | 13.11.2008 |
| Portefeuillehouder: | [Redacted] | Paraaf: | [Redacted] |

Samenvatting voorstel: De externe adviseur, [Redacted], heeft advies uitgebracht over de voortgang van de ontwikkelingen rond De Witte Hoeve. Het advies gaat over de vraag of het hoger beroep bij de Raad van State tegen de uitspraak van de rechtbank Alkmaar over de geweigerde beheerderwoning moet worden voortgezet en de uitgangspositie van de gemeente bij eventuele onderhandelingen met De Witte Hoeve BV.

[Redacted] adviseert het pro forma hoger beroep bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak in te trekken. Tegelijkertijd De Witte Hoeve BV uitnodigen om onderhandelingen te starten met het doel de problematiek rond het recreatiepark op te lossen in een voor beide partijen, met inachtneming van de belangen van de bewoners, aanvaardbaar convenant.

Geadviseerd besluit:

1. Het pro forma beroep bij de Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak, tegen het vernietigingsbesluit van de rechtbank Alkmaar over de beheerderwoning op recreatiepark De Witte Hoeve intrekken voor 15 september 2009.
2. Onderhandelingen starten met De Witte Hoeve BV om te komen tot een finale oplossing rond de problematiek van het recreatiepark De Witte Hoeve.
3. [Redacted] inschakelen als gemachtigde om de onderhandelingen, als bedoeld onder 2, namens de gemeente tegen het eerder afgesproken tarief uit te voeren, met ambtelijke ondersteuning. Daarbij geen financiële afspraken maken zonder nadrukkelijke instemming van het college.

| Behandeling | Conform | Bespreken | Opmerking |
|--------------|------------|------------|-----------|
| Secretaris | [Redacted] | [Redacted] | |
| Burgemeester | [Redacted] | [Redacted] | |
| Wethouder | [Redacted] | [Redacted] | |
| Wethouder | [Redacted] | [Redacted] | |
| Wethouder | [Redacted] | [Redacted] | |

Besluit:

Uitgangspunt is in onderhandelingen te gaan met als doel om het huidige plan niet te veel te veranderen. Er is een toezegging gedaan vanuit het oude college van Venhuizen dat een beheerderswoning toegestaan was. Deze toezegging dient te worden afgekocht waarbij als wisselgeld een uitbreiding met een extra recreatiewoning wordt nagestreefd. Pas als er een voorlopig onderhandelingresultaat is zal de raad worden geïnformeerd aangezien voor het afkopen van de toezegging een beroep gedaan zal worden op de algemene reserve.

Verder is het stuk conform.

Vorbereiding:

| | | | |
|---|---------------------|-----------------|--------------|
| Medewerker: | [redacted] J | Afdelingshoofd: | [redacted] J |
| Afdeling: | Beleid en Projecten | | 9-9-09 |
| | | Financiën: | |
| Budgettaire gevolgen: De kosten van de adviseur komen voor rekening van de post externe juridische adviezen. | | | |

Vervolgprocedures:

| | |
|-------------------------|-----|
| Opmerkingen: | |
| Openbaar: | Nee |
| Publicatie: | NEE |
| Raad: informatief | nvt |
| Raad: besluitvormend | Nvt |

Toelichting:

Inleiding

Bij besluit van 25 augustus 2009 heeft u besloten een externe deskundige in te huren die zich bezig moet houden met de problematiek rond het recreatiepark De Witte Hoeve. Dit op grond van de uitspraak van de rechtbank Alkmaar, waarbij het besluit van de gemeente Drechterland tot weigering van de medewerking aan de bouw van een beheerderwoning is vernietigd. Daarnaast spelen zich in dit kader op verschillende fronten nog meer juridische gevechten af, waarvan de voortekenen voor de gemeente lang niet allemaal positief kunnen worden geduid.

Aangezien de tegenpartij De Witte Hoeve BV nadrukkelijk heeft gevraagd om door middel van gesprekken te komen tot overeenstemming is gezocht naar een externe juridisch deskundige die ook op het gebied van mediation eventueel iets voor de gemeente zou kunnen betekenen. [redacted] J [redacted] J uit Purmerend is bij brief van 20 augustus 2009 opdracht verleend een onderzoek te starten naar de mogelijkheden om met de Witte Hoeve tot een vergelijk te komen, c.q. te onderzoeken of het pro forma beroep dat inmiddels tegen de uitspraak van de rechtbank is ingediend moet worden ingevuld met een formeel en materieel onderbouwd beroep. De gemeente heeft in dat kader tot 15 september van de Raad van State, Afdeling Bestuursrecht-spraak, uitstel gekregen voor het indienen van de beroepsgronden. Betrokkene heeft de opdracht aangenomen en komt met het volgende advies.

Inhoud advies

[redacted] J [redacted] J geeft in zijn advies van 3 september 2009 aan dat de rechtbank op goede gronden het besluit van de gemeente tot weigering van medewerking aan de beheerderwoning heeft vernietigd. De gemeente zal dit besluit formeel van de rechtbank bijna niet op goede

gronden kunnen weerleggen. [J] [J] geeft aan dat de principiële medewerking die eerder voor de bouw van de beheerderwoning is verleend niet op de door de gemeente aangevoerde motieven te niet kan worden gedaan. Daarmee heeft de gemeente zich in een positie gemanoeuvreerd, waarbij zij in redelijkheid niet anders kan dan alsnog medewerking aan de vrijstellingsprocedure ex artikel 19,2 WRO met bouwvergunning te verlenen.

[J] [J] stelt dan ook voor het hoger beroep in te trekken.

Voor de vervolgfase geeft [J] [J] aan dat de gemeente door het intrekken van het hoger beroep zeker niet in een meer nadelige positie zal komen te verkeren. De Witte Hoeve BV heeft in een gesprek met wethouder Homan aangegeven tot overeenstemming met de gemeente te willen komen, waarbij de bouw van een burgerwoning hun hoogste prioriteit heeft. De gemeente zal echter aangeven dat medewerking kan worden verleend aan het voeren van een procedure voor een beheerderwoning, maar dan wel als er ook daadwerkelijk sprake is van een beheerdersituatie. Als De Witte Hoeve BV wat anders wil, blijktens het gesprek met wethouder Homan, is de positie van de gemeente sterk en is er voldoende onderhandelingsruimte.

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat van de kant van De Witte Hoeve BV een schadeclaim kan worden ingediend wegens vertraging in de procedures, alsmede wanneer de gemeente er niet in slaagt de beheerderwoning vergund te krijgen door inbreng van bezwaren van derden belanghebbenden. Daarnaast is sprake van zekere schade voor De Witte Hoeve BV als de gemeente bij wijze van compromis 'slechts' een recreatiewoning ter grootte van de oppervlakte van alle andere recreatiewoningen (70 m²) wil toe staan, terwijl De Witte Hoeve een burgerwoning wil van 190 m². Ook hier is onderhandelingsruimte, waarbij de gemeente ruimte moet geven aan de onderhandelaar om een zekere vergoeding te verlenen voor het verschil in oppervlakte van de uiteindelijk te bouw (recreatie)woning en de reeds in principe toegezegde (beheerder)woning.

Afweging

[J] [J] heeft een afgewogen advies uitgebracht. Naar mijn mening kan het advies om geen hoger beroep in te stellen tegen het vernietigingsbesluit van de rechtbank Alkmaar worden gevolgd. Het heeft weinig zin tegen een vernietigingsbesluit in te gaan als er zo weinig kans op succes is en het komt de positie van de gemeente alleen maar ten goede als wordt toegegeven dat alsnog medewerking aan de eerdere principiële toezegging wordt verleend.

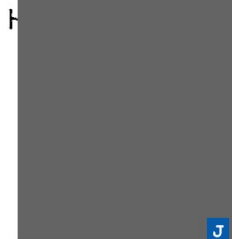
Daarbij kan in het vervolgtraject ook goed gebruik worden gemaakt van de diensten van [J] [J], want dat geeft de gemeente een wat meer onafhankelijke positie, al zal [J] [J] wel ambtelijk ondersteund moeten worden. Het is af te raden in de onderhandelingen ook direct (een) bestuurder(s) in te zetten. Uiteraard zal intern regelmatig met de portefeuillehouder overleg worden gevoerd over de resultaten van de gesprekken, maar directe stellingname lijkt niet wenselijk. [J] [J] heeft een conceptuitnodiging aan De Witte Hoeve BV bij zijn advies gevoegd en daarbij als uitnodigende partij wethouder Homan genoemd. Dat zou moeten worden gewijzigd in het college die [J] [J] voorstelt als gemachtigde die namens de gemeente onderhandelingen start, en zo mogelijk afrondt met De Witte Hoeve om te komen tot een finale oplossing van de problematiek rond De Witte Hoeve.

Ook een gesprek in het gemeentehuis van Hoogkarspel, zoals [J] [J] aangeeft lijkt geen gelukkige locatie voor een onafhankelijke onderhandelaar. Dit soort details kunnen ambtelijk goed worden voorbereid en uitgevoerd.

Het advies van [J] [J] om op korte termijn, bijna gelijktijdig met het intrekken van het hoger beroep, te starten met de onderhandelingen met De Witte Hoeve BV kan ik alleen maar van harte bij u aanbevelen. De impact van het intrekken van het beroep is het grootst bij gelijktijdige actie richting De Witte Hoeve BV. Mijn advies daarbij is om [J] [J] in te schakelen bij deze verdere onderhandelingen met ambtelijke ondersteuning.

[J] [J] adviseert ook om de ontwikkelingen van de onderhandelingen tussen De Witte Hoeve BV en de Belangenvereniging De Witte Hoeve op de voet te volgen. Dit kan door ook gesprekken met deze vereniging aan te gaan en daarvan van tevoren De Witte Hoeve BV

mededeling te doen, zodat geen der partijen het gevoel krijgt tegen elkaar te worden uitge-
sproken. De vereniging is namelijk een sterke partij in het geheel en kan een belangrij-
ke rol spelen in de onderhandelingen met de BV.





[redacted] [redacted] [redacted]

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk: PenB/HM/

behandeld door: [redacted]

doorkiesnummer: [redacted]

bijlagen:

Datum: **VERZONDEN 1 6 SEP 2009**
Onderwerp: voortgang werkzaamheden

Geachte [redacted]

U heeft bij brief van 2 september 2009 advies uitgebracht over de mogelijke scenario's rond de toekomst van De Witte Hoeve in samenhang met de juridische kwesties rond dit recreatiepark. De kwestie rond de beheerderwoning is daarvan prominent onderdeel.

Wij hebben besloten u opdracht te verlenen om, namens de gemeente Drechterland, de onderhandelingen met de eigenaar van De Witte Hoeve aan te gaan en zo mogelijk tot een finaal resultaat te brengen. Dit resultaat zal wat ons betreft moeten bestaan uit een conceptovereenkomst waarbij de gemeente en De Witte Hoeve BV hun afspraken vastleggen over de juridische kwesties rond de beheerderwoning, waarbij ook de kwesties rond het bestemmingsplan, de afvalinzameling en het gebruik en bebouwingmogelijkheden van de recreatiewoningen aan de orde kunnen komen. Dit concept zullen wij, en wellicht ook de gemeenteraad, dienen te bekrachtigen.

U zult bij deze onderhandelingen ambtelijk worden ondersteund door [redacted], senior beleidsmedewerker van de Afdeling beleid en projecten.

Wij bevestigen u hiermee het uurtarief voor deze onderhandelingen te zijn overeengekomen van € [redacted] per uur (ex BTW).

Wij zien de uitkomst van de onderhandelingen met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Drechterland,
de burgemeester,

E

R.J.H. van der Riet.

[redacted]

[redacted]



De Witte Hoeve BV
t.a.v. [redacted]
Fellinger Corporate Law
Keizersgracht 62
1015 CS Amsterdam

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: PenB/HM/
behandeld door: [redacted]
doorkiesnummer: [redacted]
bijlagen:

Datum: **VERZONDEN 16 SEP 2009**
Onderwerp: Gesprekken over De Witte Hoeve

Geachte [redacted]

Wethouder Homan heeft op 24 augustus 2009 een gesprek gehad met u en de partij die u vertegenwoordigt: De Witte Hoeve BV. U heeft daarbij suggesties gedaan om alle juridische kwesties rond De Witte Hoeve die uw cliënt De Witte Hoeve BV aangaan integraal te bespreken en zo mogelijk te komen tot een finale oplossing.

Wij hebben besloten op uw suggestie in te gaan. Wij hebben ook besloten een externe jurist in te schakelen om deze gesprekken in goede banen te leiden om zo wat afstand te creëren tussen de dagelijkse gang van zaken en de belangen die over en weer spelen. Hiermee hopen wij dat de gesprekken inderdaad tot een finaal resultaat leiden. Dat finaal resultaat zou wat ons betreft moeten bestaan uit een overeenkomst waarmee beide partijen kunnen instemmen, maar die ook voor derden belanghebbenden aanvaardbaar kan zijn. Wat ons betreft komen alle onderwerpen die ons bij de rechter hebben gebracht aan de orde. Het resultaat en feitelijke inhoud laten wij op dit moment vrij, maar zal onze goedkeuring moeten hebben en wellicht ook die van de gemeenteraad. Dat hangt uiteraard van de feitelijke inhoud van de overeenkomst af.

De gemeente wordt in deze vertegenwoordigd door [redacted] uit Purmerend. Betrokkene is zelfstandig juridisch adviseur. [redacted] wordt vanuit de ambtelijke organisatie ondersteund door [redacted], senior beleidsadviseur van de afdeling beleid en projecten.

[redacted] zal binnenkort contact met u opnemen voor het maken van een afspraak.

Tenslotte delen wij u nog mede dat wij het beroep tegen de uitspraak van de rechtbank Alkmaar inzake de beheerderwoning inmiddels hebben ingetrokken.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Drechterland,
de secretaris, de burgemeester,

[redacted]

[redacted]

[redacted]



De Witte Hoeve BV
t.a.v. [redacted]
Fellinger Corporate Law
Keizersgracht 62
1015 CS Amsterdam

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: P&B/HM/
behandeld door: [redacted]
doorkiesnummer:
bijlagen:

Datum: VERZONDEN 2 5 SEP 2009
Onderwerp: Bespreking

Geachte [redacted],

Wij hebben u bij brief van 16 september 2009 aangekondigd met u in gesprek te komen. Telefonisch heb ik met u afgesproken dat de eerste bespreking gehouden zal worden op vrijdag 9 oktober 2009 om 10.00 uur in het gemeentehuis van Drechterland aan het Raadhuisplein 1 te Hoogkarspel.

De agenda zal in grote lijnen bestaan uit de introductie van [redacted] door wethouder Homan.

Daarna zal [redacted] het gesprek namens de gemeente leiden. Tijdens deze bespreking zullen inleidende zaken aan de orde komen zoals het bepalen van de agenda voor de verdere besprekingen.

Met vriendelijke groet,
[redacted] burgemeester en wethouders van Drechterland,

[redacted], afdeling Beleid en Projecten.

Verslag van het gesprek van wethouder Z. Homan en [redacted] (seniorbeleidsmedewerker van de afdeling Beleid en projecten) met de Belangenvereniging De Witte Hoeve, vertegenwoordigd door [redacted] en [redacted] en [redacted] en [redacted]

Datum: 1 oktober 2009

Wethouder Homan heet de delegatie van harte welkom en vraagt [redacted] [redacted] de agendapunten voor dit overleg toe te lichten.

[redacted] [redacted] antwoordt dat vooral de verhouding tussen de Belangenvereniging en de De Witte Hoeve BV onderwerp van gesprek zal zijn en de positie van de gemeente ten opzichte van het park.

Wethouder Homan zegt dat de gemeente geen ander beleid voor staat dan zij reeds eerder heeft uitgesproken. Dat het bestemmingsplan qua procedure is mislukt brengt daarin geen wijziging.

[redacted] [redacted] vraagt of aan de bewoners/eigenaren een brief in die zin kan worden gestuurd, want er is onrust op het park over de vraag of de gemeente nu opnieuw handhavend zal optreden.

Wethouder Homan zal nagaan of een algemene brief over het gemeentelijk standpunt kan worden verzonden.

[redacted] [redacted] geeft aan dat er problemen zijn met de horeca aan de overkant van de Dorpsweg. Er wordt geparkeerd op de Dorpsweg en op het parkeerterrein van het park.

Wethouder Homan zegt toe de situatie ter plaatse intern te bespreken met het doel te bezien of er eventueel verkeersmaatregelen moeten worden genomen en of de afspraken ten aanzien van de splitsing van eigendom van het midgetgolfterrein worden nagekomen.

[redacted] [redacted] en [redacted] leggen vervolgens de problemen uit die er tussen de Belangenvereniging en de Witte Hoeve BV bestaan. Er lopen procedures bij de rechtbank en er worden bewoners/eigenaren direct door de BV aangeschreven.

[redacted] [redacted] benadrukt dat de bewoners/eigenaren sinds eind 2008 geen parkbijdrage meer rechtstreeks aan de BV betalen, maar dit storten in de aparte Stichting, omdat gebleken is dat de BV geen correcte verantwoording kan afleggen van de besteding van de jarenlang betaalde parkbijdragen.

Er zijn gesprekken geweest, arbitragepogingen opgestart en een mediationtraject afgelopen met een resultaat die echter eenzijdig door de BV zijn aangevuld met voorwaarden waaraan de Belangenvereniging niet kan voldoen.

Wethouder Homan zegt dat de gemeente bezig is met een externe deskundige om de problematiek van de beheerderwoning op te lossen. Daarover kan hij verder geen uitspraken doen, omdat er nog geen resultaten bereikt zijn: de onderhandelingen met de BV moeten nog starten.

[redacted] [redacted] vraagt of er tegen de besluiten in het kader van de beheerderwoning bezwaren mogelijk zijn.

Wethouder Homan antwoordt dat medewerking in het verleden is toegezegd door de voormalige gemeente Venhuizen. Doordat de gemeente een procedure bij de rechtbank om de beheerderwoning alsnog te weigeren verloren is, moet de gemeente medewerking verlenen aan een procedure die er toe zou moeten leiden dat de beheerderwoning kan worden gebouwd. Hiervoor zijn procedures nodig die met de nodige rechtswaarborgen zijn omkleed.

Na nog een aantal wetenswaardigheden te hebben uitgewisseld beëindigt de wethouder het gesprek.

Hoogkarspel, 2 oktober 2009.

Verslag van het overleg tussen [redacted] met De Witte Hoeve BV

Datum: 9 oktober 2009

Aanwezig:

Wethouder Z. Homan

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Wethouder Homan heet de delegatie van harte welkom en geeft aan dat de gemeente graag ingaat op het verzoek om een gesprek van het Recreatiepark De Witte Hoeve BV (verder te noemen DWH) over de ontstane situatie na de uitspraken van zowel de Raad van State als de rechtbank Alkmaar in een tweetal rechtszaken. Het college heeft besloten een externe deskundige in de persoon van [redacted] in te huren, die namens de gemeente de vooronderhandelingen zal voeren. Dit betekent dat [redacted] zal trachten met De Witte Hoeve tot een concreet voorstel tot oplossing te komen, zo mogelijk in de vorm van een concept- overeenkomst. Een eventueel onderhandelingsresultaat zal eerst rechtskracht krijgen, nadat het zowel door het college als door de raad is goedgekeurd.

[redacted] zal [redacted] ambtelijke ondersteuning verlenen. [redacted] merkt op dat hij optreedt namens DWH en dat de eigenaar, [redacted] en zijn echtgenote, [redacted], bij de besprekingen aanwezig zijn.

Wethouder Homan verlaat vervolgens de vergadering.

[redacted] stelt zich voor aan DWH evenals [redacted] en [redacted] en [redacted]. Hij vraagt welke punten DWH opgenomen wenst te hebben in de besprekingen. [redacted] geeft vijf onderwerpen aan:

1. de beheerderwoning
2. de gebruiksmogelijkheden van de beheerderwoning
3. de huisvuilinzameling
4. de planschade
5. de bestemmingswijziging.

Ook de intentieverklaring met de Belangenvereniging De Witte Hoeve zou onderwerp van de besprekingen moeten zijn volgens [redacted]

[redacted] antwoordt dat de gemeente buiten de onderhandelingen tussen DWH en de belangenvereniging blijft. Dit laat onverlet dat belangen van gemeente en DWH in deze parallel kunnen lopen. Kortom de intentieverklaring is wat de gemeente betreft geen onderwerp van de besprekingen. De overige onderwerpen kunnen tot de te bespreken onderwerpen gerekend worden. [redacted] stelt vervolgens een aantal data voor waarop de gesprekken gehouden kunnen worden.

De volgende data worden vastgelegd:

- 21 oktober 2009 14-16 uur
- 30 oktober 2009 10.00 uur
- 11 november 2009 14.00 uur.

[redacted] sluit vervolgens de vergadering.

Hoogkarspel, 12 oktober 2009.

Verslag van het tweede overleg tussen [redacted] met De Hoeve BV

Datum: 21 oktober 2009

Aanwezig:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] opent het overleg en geeft aan dat wat hem betreft eerst de situatie rond de beheerderwoning besproken kan worden. In dat kader vraagt hij welke bouwtekeningset van toepassing is.

[redacted] antwoordt dat de tekening van 8 augustus 2003, gewijzigd op 10 november 2003 geldend is. Omdat deze tekening door de welstand werd afgewezen op de ingetekende loggia is de tekening naderhand daarop aangepast. Op basis daarvan heeft de gemeente de principetoezegging gedaan.

[redacted] zegt dat daarmee de locatie en het bouwplan is vastgesteld. Vraag is wat De Witte Hoeve BV (DWH) met de beheerderwoning wil. Is de [redacted] daadwerkelijk van plan ter plaatse te gaan wonen en het beheer te voeren zoals eerder is beschreven in de correspondentie rond de toezegging van 24 maart 2004, bijvoorbeeld de brief van USP Vastgoed van 21 oktober 2003, ondertekend door zowel de voormalige als de huidige eigenaar, respectievelijk [redacted] en [redacted]

[redacted] geeft aan dat de eigenaar diverse mogelijkheden heeft om de woning als deze eenmaal gerealiseerd is te gebruiken, hetzij door zelfbewoning, hetzij door verkoop aan een nieuwe beheerder.

Na discussie over de noodzaak van de gemeente de bestemming en het gebruik te handhaven worden een aantal mogelijke varianten voor de beheerderwoning verwoord:

- a. een beheerderwoning sec. met een beheerder die daadwerkelijk het ter plaatse nodige beheer gaat voeren;
- b. een recreatiewoning die als beheerderwoning wordt gebruikt, met een oppervlakte van de reeds gebouwde recreatiewoningen van het type A of B met een beheerderruimte van maximaal 100 m², conform de bepalingen van het bestemmingsplan.
- c. een woning, zoals in november 2003 is aangevraagd, waarin geen beheer zal worden uitgevoerd.

[redacted] vraagt of de bouw van 2 recreatiewoningen ook een optie voor de gemeente is.

Besloten wordt deze varianten, 4 in aantal, nader te bestuderen en daarop tijdens het volgend overleg nader te spreken met het doel tot een keuze te komen.

Tijdens het volgend overleg zullen ook de onderwerpen 3 (huisvuilinzameling) en 5 (de bestemmingswijziging) en eventueel ook 4 (planschade) besproken worden.




[redacted] sluit vervolgens het overleg met de mededeling dat het volgend overleg op vrijdag 30 oktober om 10.00 uur zal beginnen.

Hoogkarspel, 22 oktober 2009.



| | | | | |
|---|--|--------------------|------------|-----|
| Onderwerp: | Voortgang onderhandelingen De Witte Hoeve BV | | Openbaar | NEE |
| Registratienummer: | 17 NOV. 2009 | Datum vergadering: | [Redacted] | |
| Portefeuillehouder: | [Redacted] | Paraaf: | [Redacted] | |
| Samenvatting voorstel: | | | | |
| <p>[Redacted] is namens de gemeente in onderhandeling met De Witte Hoeve BV om te trachten te komen tot een finale oplossing van de conflicten die zijn ontstaan met de BV over het recreatiepark.</p> <p>[Redacted] is nu zo ver gevorderd in de gesprekken dat hij op een punt gekomen is waarop een (tussen)beslissing van uw college noodzakelijk is.</p> <p>[Redacted] vraagt uw college een keuze te maken voor of het toestaan van één recreatiewoning met schadevergoeding tussen de opbrengst van deze woning en de verleende principiële toezegging voor een beheerderwoning, met bijgebouwen, of voor het toestaan van twee recreatiewoningen zonder bijkomende vergoedingen.</p> <p>[Redacted] stelt voor te kiezen voor de eerste optie.</p> | | | | |
| Geadviseerd besluit: | | | | |
| <p>[Redacted] medelen dat hij verder kan onderhandelen over de optie dat 1 recreatiewoning wordt gebouwd met een nader, door onafhankelijke deskundig(en) te bepalen, schadevergoeding voor het verschil tussen deze optie en de principiële toegezegde medewerking aan de beheerderwoning.</p> | | | | |
| Behandeling | Conform | Bespreken | Opmerking | |
| Secretaris | [Redacted] | [Redacted] | | |
| Burgemeester | [Redacted] | [Redacted] | | |
| Wethouder | [Redacted] | | | |
| Wethouder | | [Redacted] | | |
| Wethouder | [Redacted] | [Redacted] | | |
| Besluit: | | | | |
| <p><i>conform</i></p> | | | | |

Vorbereiding:

| | | | |
|-----------------------|---|-----------------|---|
| Medewerker: |  J | Afdelingshoofd: |  J |
| Afdeling: | Beleid en Projecten | |  J |
| | | Financiën: | |
| Budgettaire gevolgen: | | | |

11-03

Vervolgprocedures:

| | |
|-------------------------|-----|
| Opmerkingen: | |
| Openbaar: | NEE |
| Publicatie: | NEE |
| Raad: informatief | |
| Raad: besluitvormend | |

Toelichting:

Sinds de aanstelling van [J] [REDACTED] [J] als onderhandelaar met De Witte Hoeve BV (DWH) is betrokkene in gesprek gegaan met betrokkenen (zie bijgaande verslagen). De gesprekken zijn in goed sfeer verlopen, waarbij van de kant van DWH is aangegeven dat ook zij een finale oplossing nastreven, uiteraard zonder daarvan financieel de dupe te worden. De financiële kant van de zaak is voor betrokkenen van het grootste belang, de wijze waarop dit financieel wordt vertaald is minder belangrijk. Daarbij geeft DWH aan dat de overeenkomst uiteraard eerst geldt wanneer beide partijen aan hun verplichtingen hebben voldaan, met andere woorden er moet eerst een onherroepelijke vergunning liggen.

[J] [REDACTED] [J] geeft in zijn brief 2 mogelijke oplossingsvarianten aan:
Optie 1: een extra recreatiewoning en een schadevergoeding voor het verschil tussen deze woning en de reeds principieel toegezegde beheerderwoning met bijgebouwen. Hoe wel [J] [REDACTED] [J] geen schatting geeft van dit bedrag, heeft DWH aangegeven te denken aan een vergoeding van ca. 4 ton. Uiteraard is dit bedrag zeer hoog en aanvechtbaar, maar het geeft wel aan dat DWH niet voor een klein bedrag afgekocht kan worden.

Optie 2: twee recreatiewoningen zonder toegift.

[J] [REDACTED] [J] geeft aan te kiezen voor optie 1, omdat dit de meest eenvoudige, rechtstreekse en, vooral snelste weg is voor de gemeente. Er hoeft geen speciale procedure gevoerd te worden, derden (lees: Belangenvereniging de Witte Hoeve) kunnen weinig tot niets uitrichten en er blijft voldoende bewegingsruimte over om eventueel een deel van de grond van DWH te kunnen kopen voor eigen doeleinden. Deze voordelen wegen op tegen de voordelen van optie 2 die weliswaar geen geld kost, maar wel lange procedures op kan leveren als derden zich opwerpen als tegenstanders van deze ruimtelijke oplossing. Anderzijds moet er toch een nieuw bestemmingsplan voor het park opgesteld worden en zou een extra woning eenvoudig meegenomen kunnen worden.

[REDACTED] s van [J] [REDACTED] [J] kan ik overigens wel delen.

[REDACTED]
[J]
[J]



Aan [redacted]
[redacted]
[redacted]

uw brief van
uw kenmerk:
ons kenmerk. Penb/HM/
behandeld door. [redacted]
doorkiesnummer [redacted]
bijlagen. div.

Datum:

Onderwerp: stukken over beheerderwoning c.a. De witte Hoeve

Beste [redacted]

Hierbij stuur ik je de gevraagde info voor het opstellen van een opdracht aan een onafhankelijk taxateur over de beheerderwoning c.a. van de Dorpsweg 129A te Schellinkhout.

Oppervlakte

De totale oppervlakte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie [redacted], volledig [redacted] van dit perceel is [redacted].

Van dit perceel kan op basis van de bouwtekening van de beheerswoning 'Witte Hoeve' van architectenbureau Bob Nieuweboer van 08-08-2003, gewijzigd op 10 november 2003 bepaald worden op 1.043 m². Het openbaar groen kan bepaald worden op 597 m². De oppervlakte van de recreatiewoning zelf is 190 m². De gemiddelde oppervlakte die aan een recreatiewoning op het Recreatiepark kan worden toegerekend is gemiddeld 417 m² met een uitschieter naar boven tot 675 m² en naar beneden van 318 m².

Juridische constructie

Recreatiepark De Witte Hoeve BV is uitsluitend eigenaar van het openbaar terrein. [redacted] en [redacted] en enig directeur/eigenaar van de b.v. [redacted] is weliswaar woonachtig op hetzelfde adres, maar heeft geen directe zakelijke relatie met de b.v.

Adres Langhout

De naam van onze adviseur is:

[redacted]

p/a [redacted]

Tel. Werk: [redacted]

Mobiel: 06-[redacted]

e-mail: [redacted]@langhoutwiarda.nl

web.pagina: <http://www.langhoutwiarda.nl>

SAOZ

Kruisplein 25 • 3014 DB Rotterdam

Postbus 29196 • 3001 GD Rotterdam

Telefoon: 010 - 469 3899

Fax: 010 - 413 6768

E-mail: info@saoz.nl

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Drechterland,



J
J

, afdeling Beleid en Projecten.

✓

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering
van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Kadaster

Betreft: VENHUIZEN T 766 8-12-2009
bij Dorpsweg 129A SCHELLINKHOUT 10:28:21
ellen
Uw referentie: 7-12-2009
Toestandsdatum:

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:

VENHUIZEN T 766
Grootte: 16 a 40 ca
Coördinaten: 137281-516087
Omschrijving kadastraal object:
WONEN (RECREATIE) TERREIN (NATUUR)

Locatie: bij Dorpsweg 129 A
SCHELLINKHOUT
Herinrichtingsrente: € 0,47 Eindjaar: 2024
Ontstaan op: 30-6-2004
Ontstaan uit: VENHUIZEN T 746 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: **HYP4 ALKMAAR 11197/** d.d. 6-6-2003
116

Publiekrechtelijke Beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

Postadres:

Geboren op:

Geboren te:

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: **HYP4 ALKMAAR 11197/** d.d. 6-6-2003
116

Eerst genoemde object in brondocument:
VENHUIZEN T 746 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE ST

Betrokken persoon:

Postadres:

Geboren op:

Geboren te:

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan:

BSA 505/ 31003 AMR

d.d. 26-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kantoor: [redacted] Tijdstip van aanbieding: [redacted]
024 11197/116
06-06-2003 09:00
Buitjes J O. / 2003.000352.01
Aantek [redacted]
#20030606002614*
Kadaster

2003.000352.01

Op vier juni tweeduizend drie, verschijnen voor mij, mr Ouwe Buitjes, notaris te Hoorn:

1. [redacted] J, rijbewijsnumme [redacted] J, geldig tot vijftien maart tweeduizend tien, wonende [redacted] J, [redacted] J, [redacted] J,

te dezen handelende in zijn hoedanigheid van directeur van de te Wognum gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: USP Vastgoed B.V., met adres: Lepelaar 3, 1628 SZ Hoorn, correspondentie-adres: Postbus 1030, 1620 KA Hoorn, ingevolge artikel 9 lid 2 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende, welke besloten vennootschap op haar beurt te dezen optreedt in haar hoedanigheid van [redacted] J van de te Schellinkhout gevestigde doch in Hem aan de Zuiderkoggeweg 17, 1607 MV, kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RECREATIEPARK DE WITTE HOEVE B.V.**, ingeschreven in het handelsregister te Alkmaar onder dossiernummer 37072128, en als zodanig deze vennootschap overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende, de besloten vennootschap Recreatiepark De Witte Hoeve B.V. hierna te noemen: verkoper;

2. a. [redacted] J, rijbewijsnumme [redacted] J, geldig tot elf februari tweeduizend tien, wonende [redacted] J, doch thans verblijvende [redacted] J, Groesbeek, correspondentie-adres: [redacted] J,

gehuwd met [redacted] J, te dezen handelende in zijn hoedanigheid van [redacted] J van de te Hoorn gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VICOM B.V.**, met adres Breed 29A, 1621 KA Hoorn, correspondentie-adres: postbus 249, 6560 AE Groesbeek, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 36006564, en als zodanig deze besloten vennootschap, hierna te noemen: Vicom, rechtsgeldig vertegenwoordigende,

b. [redacted] J, voornoemd, rijbewijsnummer: [redacted] J, geldig tot één augustus tweeduizend zeven, wonende als voren, geboren [redacted] J, hierna te noemen: partij [redacted] J, hierna tezamen te noemen: koper.

LEVERING, REGISTERGOED.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren het volgende: Verkoper heeft blijkens een met Vicom aangegane koopovereenkomst aan Vicom verkocht, op grond van welke overeenkomst de comparant sub 1, handelend als gemeld, bij deze in eigendom levert aan Vicom, die heeft gekocht en namens wie de comparant sub 2.a. bij deze in eigendom aanvaardt:

- percelen grond gelegen in het recreatiepark "De Witte Hoeve" te Schellinkhout, gemeente Venhuizen, aan de Dorpsweg 129a, kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie T, nummers:
681, groot drie are en zestig centiare (3 a en 60 ca);
682, groot drie are en zesendertig centiare (3 a en 36 ca);
684, groot drie are en achtentwintig centiare (3 a en 28 ca);

HYP.4

685, groot drie are en éénenvijftig centiare (3 a en 51 ca);
 689, groot drie are en tien centiare (3 a en 10 ca);
 695, groot drie are en drieënvijftig centiare (3 a en 53 ca);
 696, groot drie are en achtendertig centiare (3 a en 38 ca);
 697, groot drie are en zesentwintig centiare (3 a en 26 ca);
 698, groot drie are en zesenvijftig centiare (3 a en 56 ca);
 699, groot drie are en vijfenveertig centiare (3 a en 45 ca);
 700, groot drie are en éénenzestig centiare (3 a en 61 ca);
 701, groot drie are en acht centiare (3 a en 8 ca);
 702, groot drie are en tien centiare (3 a en 10 ca);
 703, groot drie are en achtendertig centiare (3 a en 38 ca);
 718, groot drie are en tweeënnegentig centiare (3 a en 92 ca);
 720, groot vier are en éénendertig centiare (4 a en 31 ca);
 721, groot vier are (4 a);
 722, groot drie are en zesentachtig centiare (3 a en 86 ca);
 737, groot vijf are en tweeëntwintig centiare (5 a en 22 ca);
 740, groot vijf are en dertien centiare (5 a en 13 ca)

al welke percelen zijn belast met het recht van erfpacht,
 hierna ook te noemen: het registergoed I of het verkochte I,

Verkoper heeft blijkens een met partij [] aangegane koopovereenkomst aan partij [] verkocht, op grond van welke overeenkomst de comparant sub 1, handelend als gemeld, bij deze in eigendom levert aan partij [], die heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:

- 1. een kavel grond met opstal gelegen in het recreatiepark "De Witte Hoeve" te Schellinkhout, gemeente Venhuizen, aan de Dorpsweg 129a, uitmakende een ter plaatse behoorlijk aangeduid gedeelte ter grootte van ongeveer twaalf are en vijftentwintig centiare (12 a en 25 ca) van het kadastrale perceel gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 746, zoals globaal en schetsmatig met kruislijnarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatieschets;
- 2. een perceel grond gelegen in het recreatiepark "De Witte Hoeve" te Schellinkhout, gemeente Venhuizen, aan de Dorpsweg 129a, uitmakende een ter plaatse behoorlijk aangeduid gedeelte ter grootte van ongeveer één hectare (1 ha) van het kadastrale perceel gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 745, zoals eveneens globaal en schetsmatig met lijnarcering is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte situatieschets;

hierna ook te noemen: het registergoed II of het verkochte II.

Het verkochte I en II, hierna tezamen ook te noemen: het verkochte.

TITEL VAN AANKOMST.

Het verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen als volgt:

- voor wat betreft voormelde kadastrale nummers: 681, 682, 684, 685, 689, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 718, 720, 721, 722 en 746 door de inschrijving ten hypotheekantore te Alkmaar op drie november negentienhonderd zevenennegentig in register hypotheek 4, deel 8848 nummer 2, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, op éénendertig oktober daaraanvoorafgaande voor J.E.A. Eijkelhof, notaris te Schoorldam, verleden;
- voor wat betreft voormelde kadastrale nummers: 737 en 740 deels door de inschrijving ten voormelde hypotheekantore op achttien juli negentienhonderd zevenennegentig in register hypotheek 4, deel 8717 nummer 50, van een

afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht ontbinding te vorderen, zeventien juli daaraan voorafgaande voor genoemde notaris Eijkelhof verleden, en deels door de inschrijving ten voormelde hypotheekantore op éénendertig december negentienhonderd negenennegentig in register hypotheek 4, deel 9899 nummer 42, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht zich op een ontbindende voorwaarde te beroepen, dertig december daaraan voorafgaande voor mij, notaris, verleden;

- voor wat betreft voormeld kadastrale nummer 745 deels door voormelde inschrijving ten voormelde hypotheekantore op achttien juli negentienhonderd zevenennegentig in register hypotheek 4, deel 8717 nummer 50, van een afschrift van voormelde akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht ontbinding te vorderen, zeventien juli daaraan voorafgaande voor genoemde notaris Eijkelhof verleden, deels door voormelde inschrijving ten voormelde hypotheekantore op éénendertig december negentienhonderd negenennegentig in register hypotheek 4, deel 9899 nummer 42, van een afschrift van voormelde akte van levering houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht zich op een ontbindende voorwaarde te beroepen, dertig december daaraan voorafgaande voor mij, notaris, verleden, en deels door de inschrijving ten voormelde hypotheekantore op vijftwintig juli tweeduizend in register hypotheek 4, deel 10128 nummer 23, van een afschrift van een akte van ruiling, houdende kwijting en afstand van het recht ontbinding te vorderen, vierentwintig juli daaraan voorafgaande voor mij, notaris, verleden.

KOOPPRIJS, KWIJTING.

De koopprijs voor het verkochte bedraagt DRIEHONDERDDERTIGDUIZEND EURO (€ 330.000,00) gesplitst als volgt:

- voor het verkochte I: TWEEHONDERDÉÉNENVEERTIGDUIZEND EURO (€ 241.000,00); en
- voor het verkochte II: NEGENENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 89.000,00).

Over gemelde koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de voornoemde koopprijs.

BEDINGEN.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

Artikel 1: Kosten, Overdrachtsbelasting en verdere belastingen.

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper naar evenredigheid van de koopsommen.

Artikel 2: Feitelijke levering, staat van het verkochte, baten en lasten, risico

1. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt terstond na de ondertekening van deze akte.
2. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte komen de baten de koper ten goede, en draagt hij het risico van het verkochte. Vanaf één januari tweeduizend drie komen de lasten voor rekening van koper.

Artikel 3: Juridische levering

1. Het verkochte wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan,

- tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft aan koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij voormschreven rechten werden gevestigd;
 - c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen welke in deze akte zijn gemeld alsmede die welke voortvloeien uit de hiervoor bedoelde stukken voorzover die stukken (of fotokopieën daarvan) aan koper is ter hand gesteld.
 3. Voorzover verkoper bekend:
 - heeft de vorige beheerder geen aanspraken met betrekking tot het verkochte;
 - bestaan er geen jachtrechten met betrekking tot het verkochte II omschreven onder 2.
 4. Er zijn verkoper geen feiten of omstandigheden bekend op grond waarvan de eigenaren/erfpachters van kavels op het recreatiepark "De Witte Hoeve" dwingende aanspraken kunnen maken op het verkochte II omschreven onder 2.
 5. Het verkochte II sub 1 mag bebouwd worden volgens het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 4: Overmaat, ondermaat.

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 5: Garantieverklaringen

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst en per dat tijdstip gegarandeerd:

- a. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- b. aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- g. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 6: Bepalingen bodemverontreiniging

1. Koper is bekend en gaat akkoord met de inhoud van een recent bodemonderzoek de dato 22 september 2002, uitgevoerd door PRS Bodemonderzoek, projectnummers 2002149 en 2002150.
2. Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het verkochte of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het verkochte en deze verontreiniging niet aan de

verkoper bekend is bij het tot stand komen van deze overeenkomst en niet op dat moment op grond van hem bekende feiten bekend had behoeven te zijn.

Artikel 7: Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

De koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot hun onderzoeksgebied behoren, voor hun risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hen uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hen geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 8: Bepalingen uit onderliggende overeenkomsten

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden al hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, met dien verstande dat eventuele ontbindende voorwaarden bij deze komen te vervallen.

Geen van partijen kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden te zijn overeengekomen en bij deze ter uitvoering daarvan te vestigen als volgt:

- a. ten behoeve en ten laste van het verkochte II sub 1 en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende en toebehorende gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Venhuizen, sectie T, nummers 746, over en weer, om niet en alijdurend de erfdienstbaarheden, zoals nader omschreven in voormelde Algemene Erfpachtsvoorwaarden, te weten:
 1. de erfdienstbaarheid van voetpad en weg om van en naar het verkochte II sub 1 over de aangelegde en aan te leggen wegen op het Recreatiepark De Witte Hoeve op de minst bezwarende wijze te komen en te gaan van en naar de openbare weg, ten behoeve van het verkochte II sub 1 als heersend erf en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende en toebehorende gedeelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Venhuizen, sectie T nummer 746 als dienend erf;
 2. ten behoeve van het aan verkoper in eigendom toebehorende deel van het recreatiepark als heersend erf en ten laste van het verkochte II sub 1 als dienend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het verbod om op het dienend erf antennes te hebben, welk verbod niet geldt voor houders van een zendmachtiging voor amateurs voorzover zij een antenne nodig hebben voor hetgeen binnen bedoelde machtiging valt.
 3. ten behoeve en ten laste van het verkochte II sub 1 enerzijds en ten behoeve en ten laste van het voormeld aan de verkoper in eigendom verblijvende en toebehorende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Venhuizen, sectie T nummer 746, anderzijds die erfdienstbaarheden, waardoor de toestand voor zover die strijdig is met de wettelijke bepalingen omtrent de rechten en verplichtingen tussen eigenaren van naburige erven, waarin die percelen zich ten opzichte

van elkander bevinden blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de aanwezigheid, het herstellen, onderhouden en vervangen van onder- en bovengrondse leidingen, alsmede de kabels ten behoeve van telefoon- en kabelaansluitingen, de water-, electriciteits- en gasvoorziening, de afvoer van hemel- en gootwater en dergelijke - door rioleringswerken als anderszins - en voorts eventuele inbalking, inankering, in- of overbouw, toevoer van licht en lucht, en voorts het hebben van ramen van doorzichtig glas op kortere afstand dan door de wet is toegelaten.

Deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het dienende erf verplicht is, op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudwerkzaamheden toe te laten.

Het onderhoud en de vernieuwing van de kabels en leidingen gelegd ten behoeve van de opstallen op het dienend erf, komen voor rekening van de eigenaar van het dienend erf, voorzover het betreft het gedeelte hiervan na de afsplitsing van de hoofdkabel/leiding.

- b.
1. de erfdienstbaarheid van voetpad en weg om van en naar het verkochte II sub 2 over de aangelegde en aan te leggen wegen op het Recreatiepark De Witte Hoeve op de minst bezwarende wijze te komen en te gaan van en naar de openbare weg, ten behoeve van het verkochte II sub 2 als heersend erf en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende en toebehorend gedeelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Venhuizen, sectie T nummers 745 en 746 als dienend erf;
 2. ten behoeve en ten laste van het verkochte II sub 1 enerzijds en ten behoeve en ten laste van het voormeld aan de verkoper in eigendom verblijvende en toebehorende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Venhuizen, sectie T nummers 745 en 746, anderzijds die erfdienstbaarheden, waardoor de toestand voor zover die strijdig is met de wettelijke bepalingen omtrent de rechten en verplichtingen tussen eigenaren van naburige erven, waarin die percelen zich ten opzichte van elkander bevinden blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de aanwezigheid, het herstellen, onderhouden en vervangen van onder- en bovengrondse leidingen, alsmede de kabels ten behoeve van telefoon- en kabelaansluitingen, de water-, electriciteits- en gasvoorziening, de afvoer van hemel- en gootwater en dergelijke - door rioleringswerken als anderszins - en voorts eventuele inbalking, inankering, in- of overbouw, toevoer van licht en lucht, en voorts het hebben van ramen van doorzichtig glas op kortere afstand dan door de wet is toegelaten.
- Deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het dienende erf verplicht is, op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudwerkzaamheden toe te laten.
- Het onderhoud en de vernieuwing van de kabels en leidingen gelegd ten behoeve van de opstallen op het dienend erf, komen voor rekening van de eigenaar van het dienend erf, voorzover het betreft het gedeelte hiervan na de afsplitsing van de hoofdkabel/leiding.
- c. ten behoeve en ten laste van het verkochte I en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende en toebehorend gedeelte van voormeld kadastrale perceel gemeente Venhuizen, sectie T nummers 745 en 746, over en weer, gelijke erfdienstbaarheden als zijn gevestigd bij de uitgifte in erfpacht van de respectieve kavels.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar voormelde titel van aankomst, te weten een akte van ruiling (waarin met perceel B wordt bedoeld een gedeelte van de percelen destijds kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie T, nummers 637 en 625, zoals bij die akte afgestaan aan het Waterschap Westfriesland en met perceel A een gedeelte van het perceel destijds kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 26, zoals bij die akte afgestaan aan verkoper), vierentwintig juli tweeduizend voor mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven ten hypotheekantore te Alkmaar op vijftwintig juli daarna, in register hypotheken 4, deel 10128 nummer 23, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidend:

"De vergraven sloot (PERCEEL B) doorsnijdt het recreatiepark De Witte Hoeve. Teneinde de beide gedeelten van dit recreatiepark bereikbaar te houden, zijn partijen als onderdeel van de ruiling overeengekomen dat DE WITTE HOEVE voor haar risico en rekening twee duikers mag aanleggen in PERCEEL B en het recht verkrijgt - in de vorm van een erfdienstbaarheid - om daarop kabels/leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen aan te brengen, alsmede om van de daarop aan te leggen weg gebruik te maken ten behoeve van de aan weerszijden van de duiker gelegen gedeelten van het genoemde recreatiepark. Ter uitvoering hiervan wordt hierbij ten laste van PERCEEL B, hierna ook te noemen: lijdend erf, en ten behoeve van PERCEEL A alsmede de kadastrale percelen gemeente Venhuizen, sectie T nummers 636, 637 en 625 (de beide laatstgenoemde kadastrale nummers behoudens PERCEEL A), hierna te noemen: heersend erf, gevestigd:

- a. *de erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersend erf, gelegen aan de ene zijde van PERCEEL B de andere zijde van het heersend erf te bereiken en omgekeerd over de weg, aan te leggen over de beide reeds in PERCEEL B aangebrachte duikers, hierna te noemen: de weg;*
- b. *het recht om kabels/leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen aan te leggen en te houden.*

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid verklaren de comparanten in hun gemelde hoedanigheid het navolgende te zijn overeengekomen:

1. *de weg zal mogen worden gebruikt, niet alleen als voetpad doch ook als rijweg voor auto's, motoren, rijwielen en andere voorkomende vervoers- en hulpmiddelen, alles in de meest ruime zin van het woord;*
2. *het is de eigenaar van het lijdend erf niet toegestaan om van de weg gebruik te maken, onverminderd de bevoegdheden van het WATERSCHAP uit hoofde van het bepaalde in de laatste alinea van dit lid;*
3. *de weg en de kabels/leidingen zullen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar van het lijdend erf niet mogen worden verlegd.*
4. *de gevestigde erfdienstbaarheid van weg zal ongewijzigd blijven voortbestaan, ook al mocht het heersend erf verder worden bebouwd of gesplitst, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring.*
5. *het risico, alsmede het onderhoud, zonodig het vernieuwen van de beide duikers, de kabels/leidingen en de weg komt voor rekening van het heersend erf.*

Het vorenstaande laat onverlet de rechten en bevoegdheden welke voor het WATERSCHAP uit de wetten betreffende de Waterstaat en/of de keur van het WATERSCHAP te eniger tijd voortvloeien."

OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN
ALGEMENE VOORWAARDEN/KETTINGBEDING

Onderhavige eigendomsoverdracht geschiedt voorts onder de voorwaarden, bepalingen en bedingen zoals opgenomen in twee akten houdende Algemene Erfpachtsvoorwaarden voor het recreatiepark De Witte Hoeve, hierna te noemen: Algemene Voorwaarden, op zeventien augustus negentienhonderd negenennegentig voor genoemde notaris Eijckelhof verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register hypotheken 4, deel 9684 nummer 50, respectievelijk op twaalf april tweeduizend voor mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven ten voormelde hypotheekkantore op veertien april daarna, in register hypotheken 4, deel 10010 nummer 41.

De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper de Algemene Voorwaarden bij elke overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk genotsrecht, aan de verkrijger ten behoeve van de verkoper op te leggen en dit ten behoeve van de verkoper aan te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijfveertigduizend driehonderdachtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02) ofwel (éénhonderdduizend gulden (f 100.000,00)) ten behoeve van de verkoper, onverminderd de bevoegdheid van de verkoper, de eventueel meer geleden schade van de nalatige te vorderen, welke boete opeisbaar is door het enkele feit der overtreding of het verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

De koper verklaart een exemplaar van de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen en zich tot naleving van de daarin opgenomen en toepasselijk verklaarde bepalingen te verbinden en het te beschouwen als waren de Algemene Voorwaarden geheel in deze akte opgenomen.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

- a. Ingevolge het bepaalde in artikel 24 van de Algemene Voorwaarden zoals opgenomen in voormelde akte van twaalf april tweeduizend voor mij notaris verleden, zullen de verbodsbepalingen omschreven in artikel 9 van die Algemene Voorwaarden (de verplichtingen omtrent de wijze van gebruik) in de akte van levering in de vorm van een kwalitatieve verplichting worden gevestigd.
Ter uitvoering hiervan legt de verkoper de verbodsbepalingen omschreven in artikel 9 van die Algemene Voorwaarden bij deze aan de koper op als kwalitatieve verplichting, hetgeen de koper bij deze aanvaardt.
Genoemd artikel 9 blijft rusten op het verkochte en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
- b. Door de inschrijving van de onderhavige akte van levering in de openbare registers wordt voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

BIJZONDERE BEPALING

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Verkoper heeft ten behoeve van USP Vastgoed B.V. het volgende bedongen. Met betrekking tot de kavel grond met opstal welke hierboven is aangeduid onder "het verkochte II, 1" zal door USP Vastgoed B.V. op naam van partij [redacted] bij het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Venhuizen een verzoek worden ingediend om met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling te verlenen om de op de kavel te stichten (beheerders) woning permanent te mogen bewonen.

Partij [redacted] machtigt USP Vastgoed B.V. om in het kader van de procedures die nodig zijn om de vrijstelling te verkrijgen (of het bestemmingsplan te wijzigen) voor rekening van USP Vastgoed B.V. al het nodige (op naam van De Witte Hoeve B.V.) te verrichten. Koper verplicht zich op haar beurt om in dat kader onvoorwaardelijk alle medewerking te verlenen die USP Vastgoed B.V. verlangt. Partijen gaan er vanuit dat de gemeente Venhuizen bereid is om de gevraagde vrijstelling te verlenen of om met het oog op de gewenste woonbestemming het bestemmingsplan te wijzigen.

Binnen veertien dagen nadat de gemeente Venhuizen het besluit houdende verlening van de vrijstelling heeft verzonden, is partij [redacted] gehouden tot betaling van een bedrag van tweeëndertigduizend vijfhonderd euro (€ 32.500,00), gecorrigeerd op de wijze als hierna aangegeven, aan USP Vastgoed B.V. Op voormeld bedrag van tweeëndertigduizend vijfhonderd euro (€ 32.500,00) komt in mindering:

1. een bedrag van zeshonderd euro (€ 600,00) voor elke volle kalendermaand die vanaf vijftien mei tweeduizend drie verstrijkt tot de maand van dagtekening van het besluit waarbij de vrijstelling wordt verleend, verhoogd met een bedrag van twintig euro (€ 20,00) voor elke dag vanaf de laatste volle kalendermaand tot de datum van dagtekening van het besluit;
2. de vennootschapsbelasting welke de verkoper verschuldigd is over het alsvoren berekende bedrag, vastgesteld op de wijze als omschreven in 2.G. van de tussen partijen gesloten kaderovereenkomst.

De overdrachtsbelasting verschuldigd over het door USP Vastgoed B.V. te ontvangen bedrag komt voor rekening van partij [redacted]

Tot zekerheid voor de nakoming van de in dit artikel vervatte betalingsverplichting, stelt partij [redacted] gelijktijdig met de levering van het verkochte een bankgarantie ten behoeve van USP Vastgoed B.V. tot een bedrag van maximaal tweeëndertigduizend vijfhonderd euro (€ 32.500,00), aflopend met steeds zeshonderd euro (€ 600,00) voor elke volle kalendermaand die sinds vijftien mei tweeduizend drie is verstreken verhoogd met de vorenstaande dagvergoeding zonder dat de bedoelde vrijstelling is verleend.

Zodra de vrijstelling onherroepelijk mocht worden geweigerd, verplicht USP Vastgoed B.V. zich jegens de desbetreffende bankinstelling te verklaren afstand te doen van zijn aanspraken op de bankgarantie.

Op deze bankgarantie is het bepaalde in artikel 3.A.2.a.2 van de kaderovereenkomst van overeenkomstige toepassing.

USP Vastgoed B.V. neemt het voormelingschreven voor zich aan.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan alle medewerkers van mij, notaris, om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het Verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn.

VERKLARING ARTIKEL 204c BOEK 2 BURGERLIJK WETBOEK

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaart dat het bepaalde in artikel 204c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was op voormelde verkrijging van het verkochte door verkoper.

De comparant sub 2.a, handelend als gemeld, verklaart dat het bepaalde in artikel 204c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is op de onderhavige verkrijging van het verkochte door Vicom B.V.

WOONPLAATSKEUZE.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

AANGEHECHTE STUKKEN

Overeenkomstig hetgeen hiervoor in deze akte is vermeld, is aan deze akte één annex gehecht.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld.

DEZE AKTE is opgemaakt te Hoorn op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben zij verklaard tijdig voor het passeren daarvan kennis te hebben genomen. De verschenen personen hebben vervolgens verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend om (volgt tijdstip): twintig uur dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. E. Buitjes

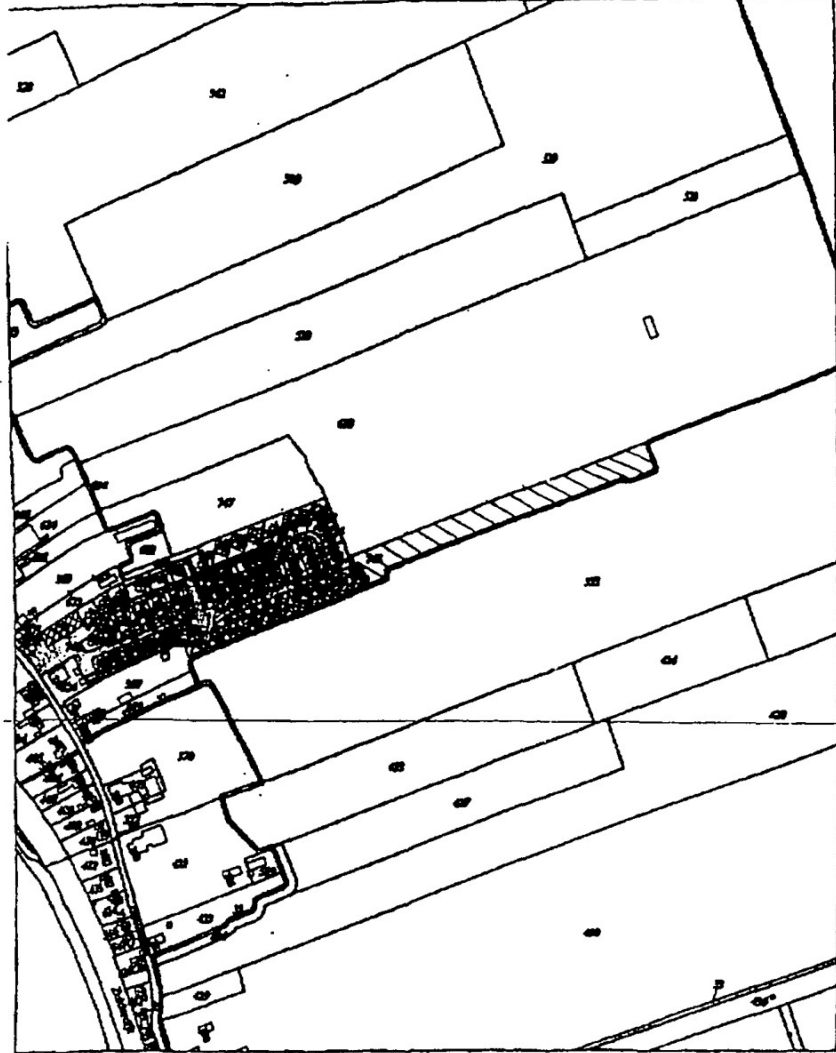
Ondergetekende, mr. Ouwe Buitjes, notaris te Hoorn, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

w.g. mr. E. Buitjes

Kadaster

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4



| | | |
|---|---|---|
| <p>Legenda</p> <p>▬ Perceelnummer</p> <p>■ Huishnummer</p> <p>▬ Kadastrale grens</p> <p>▬ Beoorsijping/topografie</p> <p><small>De afgebeelde afmetingen, oppervlakte, inhoud, etc. zijn op grond van de kadastrale metingen en berekeningen van de kadastrale dienst.</small></p> | <p>Uittreksel uit de kadastrale kaart</p> <p>Kadastrale gemeente: VRIJBUITEN</p> <p>Sheet: T</p> <p>Perceelnummer: 718</p> <p>Schaal: 1:5000</p> |  |
|---|---|---|

TOTAL P. 02

VOOR AFSCHRIFT
w.g. mr. E. Buitjes

Aantekeningen:




s te Hoorn, verklaart dat dit stuk
ng aangeboden stuk.

J

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op 06-06-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 11197 nummer 116.

Naam bewaarder: 

ALKMAAR

03-NOV-1997 09:00

8848
5
J

D: 00000265 S: 1101035130

Kadaster

11 p. 4

Heden de eenendertigste oktober -----
negentienhonderdzevenennegentig -----
verschenen voor mij, Johannes Eduard Antonius -----
Eijkelhof, notaris ter standplaats Schoorlдам: -----

1.
[redacted] tiebewijs: Nederlands paspoort nummer: --
[redacted] advocaat en procureur, wonende te Bergen
[redacted] (iland), [redacted]
CL), kantoorhoudende te Alkmaar, Helderseweg 14 --
(postcode 1815 AB), geboren [redacted] op
[redacted] --
ten deze handelende in zijn hoedanigheid van cura-
tor in het faillissement van [redacted] --
nummer [redacted] (legitimatiebewijs: paspoort --
[redacted] wonende te --
Schellinkhout, gemeente Venhuizen, Dorpsweg 129 --
(postcode 1697 KJ), [redacted]

daartoe aangesteld door de Arrondissementsrecht- --
bank te Alkmaar bij beschikking van tien juli ne- --
gentienhonderdzevenennegentig en als zodanig be- --
voegd krachtens het bepaalde in artikel 101 juncto
artikel 176 van de Faillissementswet om [redacted] --
[redacted] voornoemd voor het na
te meldene rechtsgeldig te vertegenwoordigen en --
handelende met op vijftien september negentienhon-
derdzevenennegentig verleende machtiging van de --
Rechter-Commissaris in voormeld faillissement, ---
waarvan blijkt uit een aan deze akte gehechte ----
kopie brief de dato twaalf september negentien- --
honderdzevenennegentig; -----
de comparant sub 1, handelende als gemeld, hierna
genoemd: verkoper; -----

2. a. (paspoort-
nummer [redacted] wo-
nende te [redacted]
(postcode [redacted] geboren te Warmenhuizen op
[redacted]

b.
[redacted] tiebewijs: Nederlands paspoort nummer:
[redacted] wonende te [redacted]
code [redacted] geboren te [redacted]

ten deze handelend in hun hoedanigheid van direc-
teuren van de te Warmenhuizen gevestigde en aldaar
aan de [redacted] Kan-
toorhoudende besloten vennootschap met beperkte --

aansprakelijkheid: R.P.H. Recreatie Projecten Holland Beheer B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland te Alkmaar onder dossier nummer 37062934, bij het Ministerie van Justitie bekend onder nummer B.V. 435.361, en als zodanig deze vennootschap overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende: ----- welke vennootschap op haar beurt [redacted] is van de te Schellinkhout gevestigde en te Warmenhuizen, gemeente Harenkarspel, Westfriesedijk 39, (postcode 1749 CR), kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Recreatiepark De Witte Hoeve B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland te Alkmaar onder dossier nummer 37072128, bij het Ministerie van Justitie bekend onder nummer B.V. 518.464, en als zodanig deze laatstgemelde vennootschap overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende: ----- de besloten vennootschap: Recreatiepark De Witte Hoeve B.V. voornoemd hierna genoemd: koper. -----

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden het volgende: -----

----- LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK -----

De comparant sub 1, handelende als gemeld, heeft blijkens een met koper op zestien september negentienhonderdzevenennegentig aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en voor welke de comparanten sub 2, handelend als voormeld, bij deze aanvaarden: ----- de stolpboerderij met schuur, ondergrond, erf, achtergelegen recreatieterrein en verdere aanhoorigheden, staande en gelegen te Schellinkhout, gemeente Venhuizen, aan de Dorpsweg 129 (postcode 1697 KJ), kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 366, groot drie hectare, zevenendertig are en veertig centiare (03.37.40 ha.); gelegen in de ruilverkaveling Westwoud; -----

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken voor de aanleg en ontwikkeling van een recreatiepark en de bouw van recreatiebungalows. -----

----- VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

Gemeld registergoed werd door genoemde [redacted] [redacted] in eigendom verkregen door toedeling bij en blijkens akte van ruilverkaveling, zifftien februari negentienhonderdvierennegentig voor [redacted] destijds notaris ter standplaats Hoorn verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van



Kadaster

Vervolgblad t.p. 3 en 4

de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers -
te Alkmaar op vijftien februari negentienhonderdvier-
ennegentig in deel 7225 nummer 1, mede in verband met
een akte van rectificatie van voormelde ruilverkave-
ling, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de -
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te
Alkmaar op negen maart negentienhonderdvierennege-
tig in deel 7253 nummer 31. -----

----- KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN -----

De koopprijs bedraagt EEN MILJOEN TWEEHONDERDTIEN- --
DUIZEND GULDEN (f. 1.210.000,--), welk bedrag door --
koper is voldaan door storting op een bankrekening --
ten name van de Stichting Derdengelden notaris -----
Eijckelhof. -----

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat be-
treft de lopende termijnen. -----

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling --
van de koopprijs en vorenbedoelde lasten. -----

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze --
nog van belang, gesloten onder de volgende: -----

----- BEPALINGEN -----

----- Kosten en belastingen -----

----- Artikel 1 -----

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen
de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, -
zijn voor rekening van koper. -----
2. Wegens de levering van het verkochte is geen om- --
zetbelasting verschuldigd. -----

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

----- Artikel 2 -----

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leve-
ren die: -----
 - a. onvoorwaardelijk is; -----
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken
of met inschrijvingen daarvan; -----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtin-
gen; -----
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens
erfdienstbaarheden; -----
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen
uit overeenkomst. -----
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het ver- --
kochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet
juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper
noch koper daaraan rechten. -----
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke ----
staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten -
van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, -
met uitzondering van een op het verkochte staande
bungalow, welke is bewoond door de [redacted] J
[redacted] J vrij van huur of pacht of

ander gebruiksrecht. -----
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig
schuldenaar na het tot stand komen van de koop- --
overeenkomst tot aan het tijdstip van aflevering -
wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen ---
wijziging te hebben gebracht in de staat van het -
verkochte. -----

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte
vindt plaats terstond na de ondertekening van deze --
akte. -----

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede,
zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het -
risico van het verkochte. -----

----- Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken -----

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen
en bescheiden als bedoeld in artikel 9 van Boek 7 van
het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze
in zijn bezit had, aan koper afgegeven. -----

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het ver-
kochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover der- -
den, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aanne- ----
mer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hier-
bij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet --
kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in
artikel 251 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is
verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan --
een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens ver-
plicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het
verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen -
en alles te doen wat nodig is om deze ten name van --
koper te doen stellen. -----

----- Garanties van verkoper -----

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende: -----

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van --
het verkochte; -----
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van -
huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, ----
leeg, ontruimd, met uitzondering van voormelde ---
bewoning door [J] [J] voornoemd en
ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht
of titel in gebruik bij derden: -----
3. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen
verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht -
of optierecht; -----
4. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke
lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn vol-
daan. -----

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereen- --
komst ondermeer nog gegarandeerd dat: -----

5. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door
nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het -
verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, --
welke toen nog niet waren uitgevoerd; -----
6. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte
dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen
geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, ---
danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrij-
ving bekend was: -----
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3,
4 of 6 van de Monumentenwet; -----
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voor- -
stel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de -
Monumentenwet; -----
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd ---
stads- of dorpsgezicht; -----
7. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het -
verkochte was opgenomen in een aanwijzing als be-
doeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een ----
voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8.a -
van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. -----

Verkoper verklaart: -----
dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het -
sub 5 tot en met 7 gestelde sedertdien een verande- -
ring heeft voorgedaan. -----

----- Afstand ontbindingsrechten -----

----- Artikel 6 -----

Partijen verklaarden afstand te doen van de rechten -
om op welke grond dan ook ontbinding van de koopover-
eenkomst en deze overeenkomst te verlangen. -----

----- In stand blijven onderliggende overeenkomst -----

----- Artikel 7 -----

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, --
blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het ver- -
lijden van deze akte overigens tussen hen is over- --
eengekomen. -----

1. Ten aanzien van het gebruik van het registergoed -
verklaart verkoper het volgende: -----
het verkochte is door verkoper gebruikt als re- --
creatieterrein voor de verhuur van standplaatsen -
voor zogenaamde sta-caravans; -----
2. Voor zover aan verkoper bekend: -----
 - a. is met betrekking tot het registergoed door de
daartoe bevoegde instanties nooit een aanwij- -
zing voor een verkennend onderzoek naar veront-
reiniging uitgebracht; -----
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op -
heden ten aanzien van het registergoed door de
daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen

- of bevelen uitgevaardigd. -----
3. Voor zover de verontreiniging bekend is, is zij -- beschreven in het rapport van een bodemonderzoek -- uitgevoerd door Landview BV te Hoorn. ----- Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van een exemplaar van dit rapport. -----
 4. Uit voormeld rapport blijkt dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die mogelijk ten nadele strekt van het door koper beoogde gebruik van het verkochte, of die zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen. Deze verontreiniging zal niet tot enige vordering van koper ten laste van verkoper kunnen leiden, behoudens de --- reeds door koper terzake van het faillissement van gemeente [redacted] J [redacted] J ter verificatie ingediende vorderingen. -----

- Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper -
----- Artikel 8 -----

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking -- tot het verkochte die informatie te hebben gegeven -- die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter -- kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper -- aanvaardt uitdrukkelijk: -----

- a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn -- risico komen (voor zover deze aan verkoper thans -- niet bekend zijn); -----
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem -- uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

----- ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE -----
----- OVEREENKOMSTEN -----

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten -- die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitge- -- werkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voor- -- waarde beroepen. -----

----- VOLMAGT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN) -----

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore -- van mij, notaris, werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, --- voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper -- mochten zijn ingeschreven op het verkochte. -----

----- WOONPLAATSKEUZE -----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten -- kantore van de bewaarder van deze akte. -----

8848

2

9

de 8848
 10/10/1912
 Vervolgblad

Aadaster

- 7 -

- VERKLARING ARTIKEL 204C BOEK 2 BURGERLIJK WETBOEK -
 Volgens verklaring van de comparanten sub 2, hande- -
 lend als gemeld, is het bepaalde in artikel 204c van
 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ten deze niet van -
 toepassing aangezien de koopovereenkomst is gesloten
 meer dan twee jaar na eerste inschrijving van koper -
 in een handelsregister. -----

----- SLOT AKTE -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de iden-
 titeit van de bij deze akte betrokken comparanten/-
 partijen is door mij, notaris aan de hand van de ----
 hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten ----
 vastgesteld. -----

----- Waarvan akte,
 in minuut is verleden te Schoorldam, gemeente -----
 Schoorl, op de datum als in het hoofd van deze akte -
 vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan -
 de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de
 inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op -
 volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -
 Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte ----
 voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ----
 ondertekend om vijftien uur drieënveertig minuten. ---

Volgt ondertekening

VOOR AFSCHRIFT

w.g. Eijckelhof

De ondergetekende, Johannes Eduard Antonius
 Eijckelhof, notaris ter standplaats Schoorldam,
 verklaart dat het registergebeel, bij vorenstaande akte
 vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht
 gemeenten, niet is oegenomen in een aanwijzing ex
 artikelen 2 of 3 noch in een voorstel ex artikel 6 of
 8a van die wet.

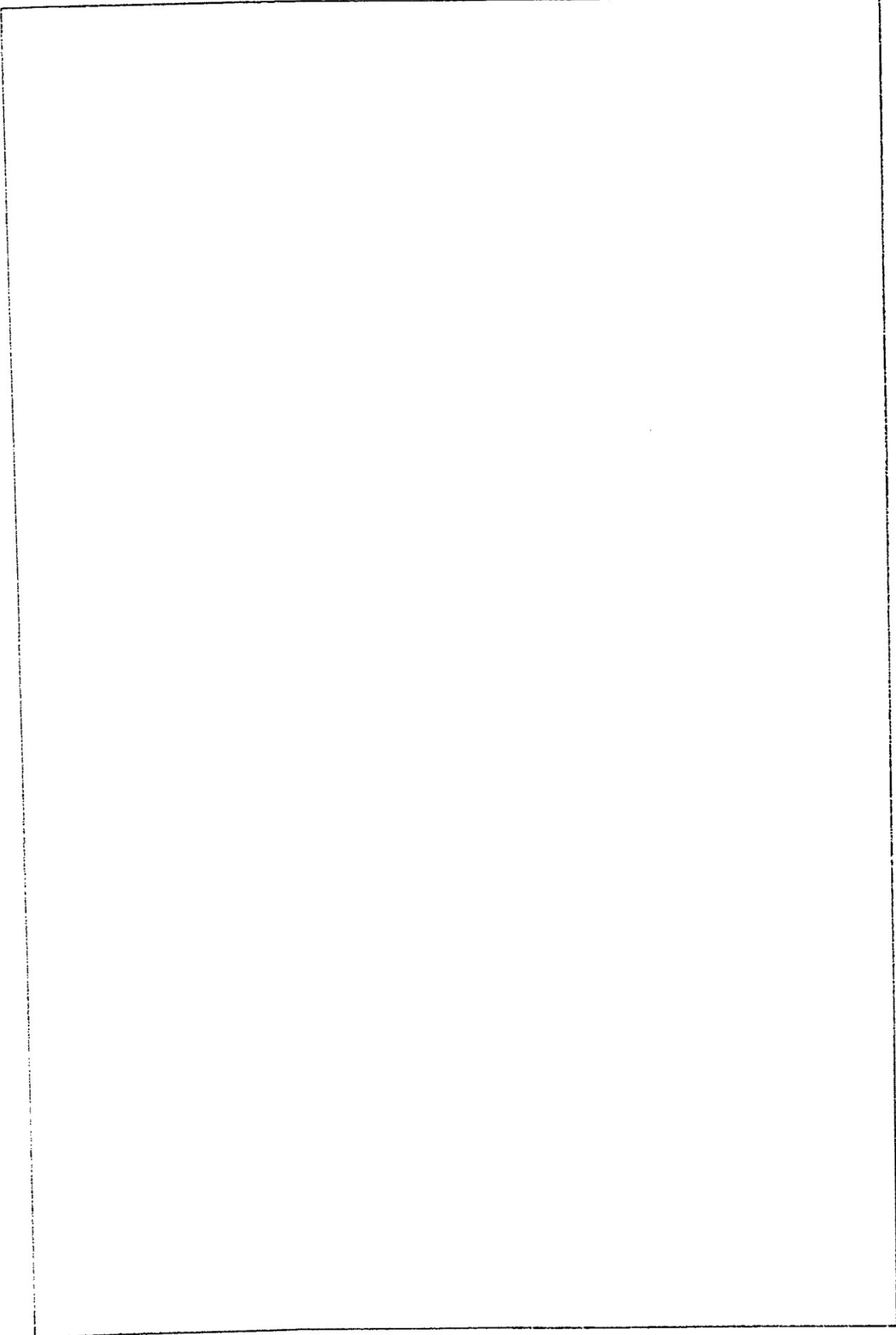
w.g. Eijckelhof

De ondergetekende, Johannes Eduard Antonius
 Eijckelhof, notaris te Schoorldam, verklaart, dat
 het bovenstaand afschrift eensluidend is met het
 heden door hem ter inschrijving aangeboden
 stuk.



J

Vervolgblad Hyp. 3 en 4



Verslag van het vierde overleg tussen [redacted] met De Hoeve BV (DWH)

Datum: 16 december 2009

Aanwezig:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted] opent het overleg en meldt dat vandaag gesproken zal worden over optie 1, namelijk medewerking van de gemeente aan de bouw van een recreatiewoning en de betaling van een schadebedrag tegenover het volledig afzien van procedures in welke vorm dan ook van DWH tegen de gemeente Drechterland.

[redacted] merkt op dat de overeenkomst niet eerder in werking kan treden dan nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de op te stellen overeenkomst en de financiën ter zake beschikbaar heeft gesteld.

[redacted] antwoordt dat het college bevoegd is en er vanuit gegaan mag worden dat de gemeenteraad het besluit van het college zal volgen.

[redacted] verzoekt om hert schadebedrag direct aan [redacted] over te maken, omdat dit fiscaal aantrekkelijker is.

[redacted] antwoordt dat de gemeente uitsluitend zaken met DWH doet en met niemand anders, dus ook niet met de echtgenote van de directeur van Recreatiepark De Witte Hoeve BV. Wellicht kan een regeling getroffen worden dat de feitelijke betaling op uitdrukkelijk aangeven van DWH op een willekeurige bankrekening kan worden uitgevoerd.

[redacted] geeft aan de nodige moeite te hebben twee zaken uit de opdrachtformulering voor de bepaling van de schade van DWH. Het betreft de aanwijzing van de onafhankelijk adviseur en de waarderingsgrondslagen van de schade.

Over de adviseur meldt [redacted] dat DWH kiest voor een makelaar/taxateur die uit de omgeving van het gebied komt en geen buitenstaander.

[redacted] antwoordt dat de gemeente kiest voor een onafhankelijk taxateur/rentmeester die bekend is met de problematiek van schadebepaling in de ruimtelijke ordening en de ontwikkelingsschade die DWH heeft ondervonden. Als DWH vasthoudt aan de keuze van een lokaal bekende makelaar zal hij dat moeten overleggen met de gemeente.

[redacted] zegt dat DWH de grond van kadastraal perceel sectie L, nr. 766, meegenomen moet worden in de waardebepaling van de schade. Dat is niet gedaan in het voorliggend voorstel en dus moet dit voorstel aangepast worden.

[redacted] antwoordt dat de kavel grond al in 2004 in eigendom is overgegaan van DWH naar [redacted] en daarom buiten de onderhandelingen valt tussen de gemeente en DWH.

[redacted] benadrukt dat het eigendom in dit geval minder relevant is, omdat [redacted] direct verbonden is met DWH. De kavel is niet buiten de invloedssfeer gebracht van DWH, maar alleen om fiscale redenen buiten de BV gebracht.

[redacted] antwoordt dat daarmee DWH formeel geen zeggenschap meer heeft over de kavel zelf.

[redacted] zegt dat bij de rechter al gebleken is dat DWH direct belang heeft bij de kavel grond en alles wat er bij komt. Maar er zou ook een ander voorstel besproken kunnen worden, namelijk de overdracht van het totale eigendom van DWH, inclusief de eerder besproken kavel grond. Daarmee zou de gemeente DWH kwijt zijn als bedrijf op het Recreatiepark De Witte Hoeve.

bevestigt het voorstel van en merkt op dat elk ander voorstel DWH aan het recreatiepark verbonden zal houden, waarbij zij afhankelijk is van de medewerking van de Belangenvereniging De Witte Hoeve.

antwoordt dat dit voorstel uiteraard niet is teruggekoppeld naar de gemeente en met het college (en de gemeenteraad na accordering) besproken moet worden. Hij vraagt of het voorstel ook betekent dat de gemeente de infrastructuur moet overnemen? Voordat dit bespreekbaar gemaakt kan worden zal de gemeente inzicht vragen in de technische staat van deze infrastructuur.

zegt dat duidelijk is dat het hier over de totale infrastructuur met ondergrond gaat en de kavel die nu nog in bezit is van . De waarde van deze grond heeft de gemeente zelf in het kader van de WOZ bepaald op € 367.000. Als de gemeente bereid is dit bedrag te betalen dan zou dit een grote stap in de richting van totale oplossing van de problematiek rond De Witte Hoeve, waarbij DWH alle procedures tegen de gemeente in zal trekken.

antwoordt dat hij de nu gedane voorstellen zal bestuderen en met een reactie zal komen.

Hoogkarspel, 12 december 2009.

| | |
|-----------------------|-------------|
| GEMEENTE DRECHTERLAND | |
| Zaaknr.: | 03/2010-5 |
| Doc.nr.: | |
| Ing. | 19 MRT 2010 |
| Afd.: | RP |
| CC.: | |

Aangetekend:
Burgemeester en Wethouders
Gemeente Drechterland
t.a.v. [redacted]
Postbus 9
1616 ZG Hoogkarspel

[redacted]

Advocaat

Fellinger Corporate Law
Keizersgracht 62
1015 CS Amsterdam

T +31(0)20-5207575
F +31(0)20-5207577
M +31(0)6-51327211
www www.fclaw.nl
@ [redacted]@fclaw.nl
KvKnr.: 34348430

* Corporate Mediator, NMI
mediator

Amsterdam, 18 maart 2010

Betreft: Toezending Vaststellingsovereenkomst
Inzake: De Witte Hoeve/Drechterland
Dossiernr.: 2008007

Geachte [redacted]

Bijgaand treft u aan de door beide partijen getekende Vaststellingsovereenkomst, geparafeerd door cliënte op iedere bladzijde.

Kunt u mij gelijktijdig met de opdrachtverstrekking aan [redacted] ook een kopie daarvan aan mij toezenden?

Een tegelijk te ondernemen kwestie is de bouwvergunning. Kunt u mij een tijdspad met actielijst toezenden, zodat ieder tijdig dat doet, wat het om een spoedige bouwvergunningverlening rond te maken?





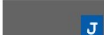
Drechterland

de witte hoeve bv

Recreatiepark te Schellinkhout

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

Partij 1: **Recreatiepark De Witte Hoeve B.V.**, hierna: DWH, gevestigd en kantoorhoudende aan de Venetiëhof 135, (1019 NC) Amsterdam, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder,  


en

Partij 2: **De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Drechterland**, hierna Drechterland, te deze zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.J.H. van der Riet, burgemeester;

Gezamenlijk 'Partijen'

OVERWEGENDE DAT:

- a Tussen partijen is een geschil ontstaan zoals hierna omschreven in artikel 1.
- b Op initiatief van partijen hebben vanaf 9 oktober 2009 gesprekken en onderhandelingen plaatsgevonden welke op 22 februari 2010 tot overeenstemming hebben geleid.
- c Partijen wensen deze overeenstemming uit te werken en vast te leggen in deze Vaststellingsovereenkomst.

PARTIJEN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 : *Het geschil*

Het geschil bestaat uit:


Het verschil van inzicht tussen DWH en Drechterland over de aard en omvang van de bouwvergunning ter zake van de beheerderwoning;



Artikel 2 : Onderhandelingsresultaat

Het bovenstaande geschil zal worden geschikt door middel van de volgende afspraken.

- 2.1 Door Drechterland zal aan DWH een bouwvergunning voor de bouw van een recreatiewoning van het type B1 worden afgegeven op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 766 dat is aangewezen voor de beheerderswoning, thans in eigendom toebehorend aan J J
- 2.2.1 Aan DWH zal een schadevergoeding worden betaald welke op nader door DWH te bepalen wettige wijze zal worden uitbetaald. Voor de vaststelling van de schade wordt door partijen als onafhankelijk deskundige aangewezen, Rentmeesterkantoor Specht/ Grijp gevestigd te Haarlem, waarbij partijen zich gebonden verklaren aan het schadebedrag als vastgesteld door voornoemd deskundige. De deskundige krijgt de in **Bijlage 1** van deze Vaststellingsovereenkomst weergegeven opdracht mee. De schade bestaat uit het verschil in de huidige waarde van de te vergunnen recreatiewoning en de toegezegde medewerking aan de vrijstelling ex artikel 19 WRO ten behoeve van de bouw van de beheerderwoning, inclusief het verschil in huidige grondwaarde van de perceeloppervlakken van de betreffende bebouwingen na aftrek van de respectieve historische aanschafwaarde van de betreffende grond, na rato te bepalen als weergegeven in **Bijlage 2**, alsmede na aftrek van de bouwkosten van de beide bebouwingen.
- 2.2.2 Als **uitgangspunten** bij de berekening van de schadevergoeding hebben te gelden:
- 1) Met de grondwaarde van perceel, kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 766, met een oppervlakte van 1.640 m², wordt alleen rekening gehouden overeenkomstig **Bijlage 1**.
 - 2) Voor de beheerderwoning als vergund voor 70 m² en 100 m² bijgebouwen, totaal 170m² onder één dak geldt op basis van de bouwtekening van 08-08-2003, gewijzigd op 10-11-2003, een perceeloppervlakte van 1.640 m².
 - 3) De oppervlakte van de recreatiewoning is 70 m², waarbij de gemiddelde daarbij behorende perceeloppervlakte 417 m² is, type B1.
 - 4) De bouwkosten van te vergelijken bouwwerken worden van de verkoopwaarden afgetrokken. Voor de grondwaardering wordt de historische aanschafwaarde van EUR 90.000 pro rato in de berekening betrokken, een en ander conform **Bijlage 2**.
- 2.3 DWH zal alle procedures contra Drechterland staken nadat de volledige schade is ontvangen en de bouwvergunning voor de recreatiewoning definitief en onherroepelijk zal zijn. Tot die tijd worden de procedures 'on hold' gezet.
- 2.4 Ontbindende voorwaarde is, dat in geval geen bouwvergunning wordt verkregen c.q. het zeer waarschijnlijk is dat die bouwvergunning niet wordt verkregen, en/of de vergoeding niet wordt betaald, DWH het recht heeft om deze vaststellingsovereenkomst te ontbinden, zonder enige schadeplichtigheid

- 2.5 Partijen ontslaan elkaar over en weer volledig uit iedere aansprakelijkheid voor schade, van welke aard en omvang dan ook, welke zou hebben kunnen ontstaan uit de door partijen over en weer geïnitieerde procedures.
- 2.6 Indien na de vaststelling van het schadebedrag tussen Drechterland en DWH een koopovereenkomst tot stand komt waarbij de infrastructuur en het perceel, kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 766, aan Drechterland worden overgedragen, zal het schadebedrag op de koopsom in mindering worden gebracht.
- 2.7 Door de echtgenote van de directeur van DWH, , wordt verklaard dat zij Drechterland niet ter zake van dezelfde schade zal aanspreken. De verklaring wordt aangehecht als **Bijlage 3**. Deze verklaring is echter van onwaarde indien deze vaststellingsovereenkomst wordt ontbonden op grond van artikel 2.4.
- 2.8 De kosten van de taxateur zullen worden gedragen door Drechterland. De kosten van de gemaakte rechtskundige bijstand worden door ieder der partijen zelf gedragen.

Artikel 3 : *Wijziging van de overeenkomst*

- 3.1 Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging, alsmede over de gevolgen van deze wijziging overeenstemming hebben bereikt.
- 3.2 De wijziging is slechts van kracht indien zij notarieel is vastgelegd en door alle partijen is ondertekend.

Artikel 4 : *Geschillen*

Alle geschillen die naar aanleiding of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen partijen voorleggen aan de burgerlijke rechter te Amsterdam.

Artikel 5 : *Toepasselijk recht*

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 6: *Ontbinding*



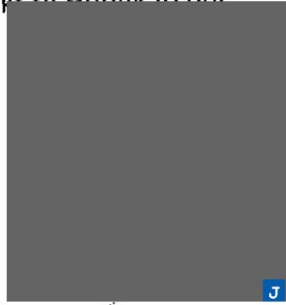
Deze Vaststellingsovereenkomst kan behoudens de in deze Vaststellingsovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarden, niet worden ontbonden op grond van de artikelen 6:228, 6:258 en/of 6:265, van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7: *Conversie*

Iedere bepaling van deze Vaststellingsovereenkomst die nietig of vernietigbaar zal blijken te zijn, wordt vervangen door een bepaling die het meest overeenstemt met de strekking van die nietige of vernietigbare bepaling. Indien Partijen geen dergelijke bepaling gezamenlijk kunnen opstellen, zal overeenkomstig artikelen 4 en 5 een tekst kunnen worden verkregen.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt te Hoogerkerke

Partij 1,  



Partij 2, R.J.H. van der Riet



Bijlage 1

Opdrachtformulering voor deskundige

Breng een gemotiveerd schaderapport uit op grond van de volgende uitgangspunten:

- 1 Stel de vrije verkoopwaarde per heden vast van een beheerderwoning c.q dienstwoning als beheerderwoning van het recreatiepark De Witte Hoeve op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 766, met een oppervlakte van 70m² en 100 m² aan bijgebouwen, totaal 170 m² onder één dak op basis van de bouwtekening van 08-08-2003, gewijzigd op 10-11-2003, met een perceeloppervlak van 1.640 m².
- 2 Stel eveneens de vrije verkoopwaarde vast van een recreatiewoning uitgaande van het huidige door de gemeente Drechterland toegestane permanente gebruik, waarbij de oppervlakte van de recreatiewoning 70 m² is en de daarbij behorende perceeloppervlakte 417m², Type B1.
- 3 Stel tevens de bouwkosten van de te vergelijken bouwwerken als voornoemd onder punten 1 en 2 vast.
- 4 Deskundige is bevoegd hiertoe de benodigde aanvullende informatie bij partijen op te vragen. Hij maakt hiervan een schriftelijk verslag dat voorzien van een antwoord aan partijen wordt toegezonden.

Bijlage 2

Rekenvoorbeeld. De grond wordt pro rato toegerekend.

Schade Drechterland/(DWH)

Opbrengst verkoop "beheerderwoning" geschat

Bouwkosten realisatie

Toerekening grond, 1.640m²

Winst DWH

Opbrengst verkoop "recreatiewoning i.p.v. beheerderwo

Bouwkosten realisatie

Toerekening grond, 417m²

Winst DWH

Schade (A-/B)

| | | |
|--|-------|--------|
| | | |
| | ----- | - |
| | | (A) |
| | ----- |) |
| | | |
| | ----- | - |
| | | |
| | ----- | - |
| | | (B) |
| | ----- |) |
| | | |
| | ----- | - |
| | | €..... |
| | ----- | €..... |



Bijlage 3

Hierbij verklaar ik, [REDACTED] J, dat ik de gemeente Drechterland nimmer aansprakelijk zal stellen ter zake van de schadevergoeding welke op grond van de vaststellingsovereenkomst tussen Drechterland en Recreatiepark De Witte Hoeve B.V. is toegekend aan Recreatiepark De Witte Hoeve B.V. aangaande het bij mij in eigendom zijnde perceel grond kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 766, met een oppervlakte van 1.640 m2.

Deze verklaring is van onwaarde als deze vaststellingsovereenkomst wordt ontbonden op grond van hetgeen in artikel 2.5 van de vaststellingsovereenkomst is bepaald.

Hoogkarspel,

[REDACTED] J

Fellinger Corporate Law
T.a.v. [redacted] [redacted]
Keizersgracht 62
1015 CS AMSTERDAM

| | |
|-----------------------|-------------|
| GEMEENTE DRECHTERLAND | |
| Zaaknr. | 109 642 |
| Doc.nr. | |
| Ing. | 10 SEP 2010 |
| Aid. | Reup |
| CC: | |

AAN- EN VERKOOP
TAXATIE
SCHADEREGELING
ONTEIGENING
PACHT EN ERFPACHT
PROJECTONTWIKKELING

Gemeente Drechterland
T.a.v. [redacted] [redacted]
Postbus 9
1616 ZG HOOGKARSPEL

Aerdenhout, 9 september 2010
Betreft: definitief taxatierapport schadevergoeding
beheerder woning Schellinkhout

Mijne heren,

Hierbij ontvangt u het definitieve taxatierapport. De papieren versie wordt heden in viervoud naar de gemeente Drechterland gezonden die voor distributie zal zorgen naar [redacted] [redacted] en [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Met betrekking tot de mails van [redacted] [redacted] [redacted] d.d. 25 juni 2010 zijnde een offerte van [redacted] en de mail van d.d. 17 augustus 2010 het navolgende.

De offerte van [redacted] is niet vergelijkbaar met de begroting die is opgesteld door [redacted] m.a.w. de uitgangspunten zijn verschillend. In de offerte van [redacted] zijn een aantal posten niet in de offerte opgenomen (bladzijde 5) die wel zijn opgenomen in de begroting van [redacted]. Dit zijn o.a.

- Ophogen bestaand maaiveld
- Drainage
- Buitenriolering
- Afvoeren overtollige uitkomende grond
- Afschilderwerk binnen
- Veiligheidsglas
- Sauswerk gipsplaten plafonds
- Bestrating
- Extra voorzieningen en/of hogere benodigde isolatiewaarden voortvloeiend uit de definitieve EPC berekening
- Balansventilatie

Daarnaast zijn er in de offerte van [redacted] verreken posten gehanteerd zoals heipalen 24 stuks en meer heipalen te verrekenen terwijl [redacted] uitgaat van 35 heipalen.

Asterlaan 38
2111 BJ Aerdenhout
Tel. 023-5248116
Fax 023-5240482
Mob. 06-22978278

Ook zijn de toegepaste bouwmaterialen verschillend, [redacted] is
uitgegaan van een goedkope steen en [redacted] aan een meer gangbare duurdere steen.

Ten slotte is bij [redacted] bijvoorbeeld de badkamer niet tot het
plafond doorbetegeld en bij [redacted] is dit wel het geval.

Bij [redacted] is uitgegaan van een “zuinige” bouw en bij [redacted]
van een “realistische” bouw.

Met betrekking tot de mail van 17 augustus 2010 het navolgende. [redacted] heeft gerekend naar
huidige maatstaven en eisen en [redacted] heeft gerekend op basis
van de tekeningen.

De eindconclusie is dat ondergetekende geen reden ziet om af te wijken van het concept
rapport.

In de verwachting u naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

[redacted]
Ing. Reijer B. Adriaanse
beëdigd rentmeester / taxateur NVR

TAXATIERAPPORT SCHADEVERGOEDING BEHEERDERWONING
SCHELLINKHOUT

Opdrachtgever:

[redacted] recreatiepark De Witte Hoeve B.V., [redacted]
[redacted] Namens het recreatiepark is contactpersoon:
[redacted], Fellingier Corporate Law, Keizersgracht 72 te 1015 CS Amsterdam
Tel: 020-[redacted] Fax: 020-5207577 Email: [redacted]@fclaw.nl

De heer R.J.H. van der Riet, gemeente Drechterland, Postbus 9 te 1616 ZG Hoogkarspel.
Namens de gemeente is contactpersoon [redacted]
Tel: 0228-[redacted] Fax: 0228-352353 Email: [redacted]@drechterland.nl

Taxateur / deskundige op basis van de vaststellingsovereenkomst:

(Ter vervanging van het reeds opgeheven rentmeesterkantoor Specht Grijp)
Ing. R.B. Adriaanse, rentmeesterkantoor Adriaanse Vastgoed B.V., Asterlaan 38
2111 BJ Aerdenhout. Tel: 023-5248116 Fax: 023 - 5240482
Email: info@adriaansevastgoed.nl

Doel van de taxatie:

Het bepalen van de hoogte van de schadevergoeding op basis van het rekenvoorbeeld
zoals bijgevoegd als bijlage 2 bij de vaststellingsovereenkomst. Deze
vaststellingsovereenkomst is reeds in bezit van opdrachtgever en daarom niet als bijlage
bij dit taxatierapport gevoegd.

Eigenaar gebruiker:

Eigenaar is [redacted]

Object:

Een bouwperceel waarop een recreatiewoning gebouwd mag worden i.p.v. een
beheerderwoning. De bouwtekeningen van zowel de recreatie- als de beheerderwoning
is tevens reeds in bezit van opdrachtgever en daarom niet als bijlage bij dit rapport gevoegd.

Plaatselijke aanduiding:

Het te bebouwen perceel is gelegen Dorpsweg 129A te 1697 KJ Schellinkhout



Kadastrale aanduiding:

| Gemeente | Sectie | Nummer | Oppervlakte |
|-----------|--------|--------|-------------|
| Venhuizen | T | 766 | 0.16.40 ha |



Bijzonderheden:

Er zijn **geen** bijzonderheden zoals de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of zakelijk recht gevestigd.

Bestemming en gebruik :

Het object is gelegen in het bestemmingsplan Schellinkhout – De Witte Hoeve 1996. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 25 november 1997 en onherroepelijk geworden op 18 juni 1998. (bron: gemeente Drechterland afdeling Beleid en Projecten,  )

Het object heeft een bestemming “recreatieve doeleinden “.

Het object (bouwperceel) ligt thans braak in afwachting van een eventuele bouw aanvraag voor een recreatiewoning. (bron : mededeling  )

Nadere omschrijving :

Het object ligt in het dorp Schellinkhout, een aantrekkelijk woongebied aan de rand van Hoorn. Het “buiten” wonen biedt meer ruimte en rust dan de stad.

Op het recreatiepark staan 64 recreatiebungalows, onder te verdelen in oorspronkelijk twee typen namelijk “Schellinkhout” en “Westerland”. Sommige bungalows staan op erfpacht en andere bungalows staan op eigen grond. Ook de grootte varieert.

Het bouwperceel ligt (zie ook bijlage Omgevingskaart) aan het begin (ingang) van recreatiepark De Witte Hoeve. Het perceel ligt tegenover de parkeerplaats en naast de toegangsweg tot het recreatiepark Het perceel is naar “achteren” gelegen zodat het geen deel uitmaakt van de lintbebouwing.

Waardering:

Op basis van de bouwtekeningen voldoen de woningen niet meer aan de huidige eisen. Er is wel gerekend met de huidige eisen (R-waarden, ventilatie en veiligheidsglas)

Voor waardering van onroerende zaken wordt veelal de “vergelijkingsmethode” toegepast. Er wordt dan gekeken naar redelijk recente verkopen. In dit geval wordt gekeken naar verkopen van na september 2008. Op het recreatiepark zijn twee woningen verkocht te weten

Dorpsweg 129A -21 verkocht op 12 februari 2009 voor € 300.000,= (ca.350 m3, 350 m2 grond)
Dorpsweg 129A -39 verkocht op 6 mei 2010 voor € 225.000,= (ca 195 m3, 386 m2 grond)

De te waarden recreatiewoning van De Witte Hoeve omvat 320 m3, 417 m2 grond

Taxatie:

Schade Drechterland /De Witte Hoeve;

Opbrengst verkoop “beheerderwoning” ges
Bouwkosten realisatie afgerond
Toerekening grond, 1640 m2

Winst De Witte Hoeve

Opbrengst verkoop “recreatiewoning” i.p.v
Bouwkosten realisatie afgerond
Toerekening grond, 417 m2

Winst De Witte Hoeve

Schade (A – B)

Bodemverontreiniging:

Deskundige heeft rekening gehouden met eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen.

Verantwoording:

De waardering heeft plaatsgevonden na opname ter plaatse rekeninghoudend met vorenstaande alsmede verdere op de waarde van invloed zijnde factoren.

Met betrekking tot het rekenvoorbeeld zoals bijgevoegd als bijlage 2 van de vaststellingsovereenkomst is voor de opbrengst verkoop “beheerderwoning” en de opbrengst verkoop “recreatiewoning” naast de eigen inbreng een beroep op lokale kennis gedaan van collega NVR rentmeester-taxateurs uit Hoorn en Berkhout.

Voor de specificatie van de bouwkosten is naast de eigen inbreng een beroep gedaan op

[REDACTED]

Voor de gegevens heeft deskundige zelf kadastrale recherche gepleegd, kadastraal bericht object, uittreksel kadastrale kaart en omgevingskaart.

Aldus gedaan naar beste kunnen en wetenschap te Aerdenhout
op 9 september 2010

[REDACTED]

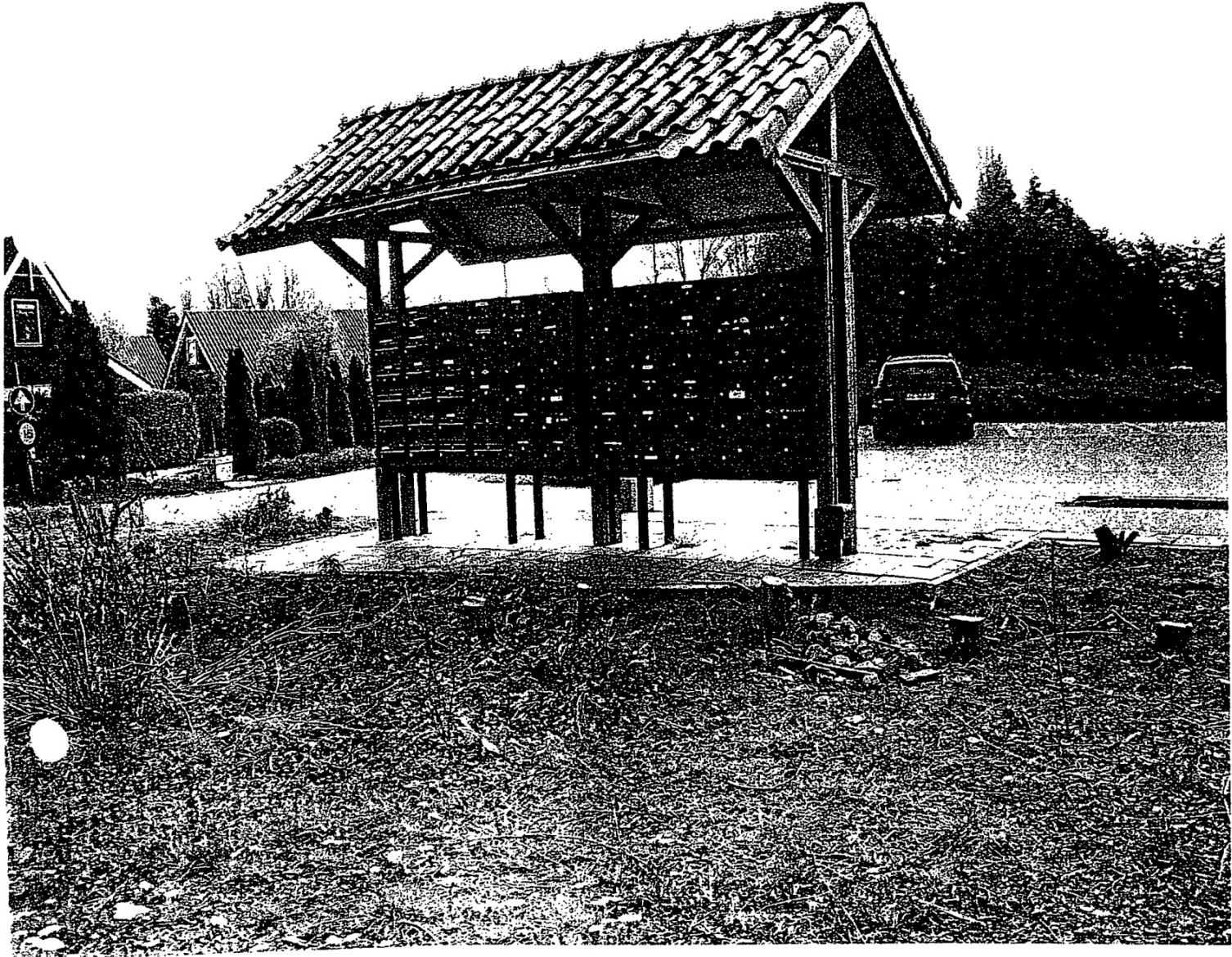
R.B. Adriaanse
beëdigd rentmeester / taxateur NVR

Bijlagen:

- Fotoreportage
- Kadastraal bericht object
- Uittreksel kadastrale kaart
- Omgevingskaart
- Specificatie bouwkosten type A groot
- Specificatie bouwkosten type B klein









eva



Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering
van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Kadaster

Betreft: VENHUIZEN T 766
bij Dorpsweg 129A SCHELLINKHOUT
Toestandsdatum: 21-5-2010

25-5-
2010
16:38:17

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VENHUIZEN T 766
Grootte: 16 a 40 ca
Coördinaten: 137281-516087
Omschrijving kadastraal object: WONEN (RECREATIE) TERREIN (NATUUR)
Locatie: bij Dorpsweg 129 A
SCHELLINKHOUT
Herinrichtingsrente: € 0,47 Eindjaar: 2024
Ontstaan op: 30-6-2004
Ontstaan uit: VENHUIZEN T 746 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 11197/116 d.d. 6-6-2003

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

[Redacted] [Redacted]
[Redacted]
Postadres: [Redacted]
Geboren op: [Redacted]
Geboren te: [Redacted]
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 11197/116 d.d. 6-6-2003
Eerst genoemde object VENHUIZEN T 746 gedeeltelijk
in brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT
Betrokken persoon: [Redacted]

Postadres:

Geboren op:

Geboren te:

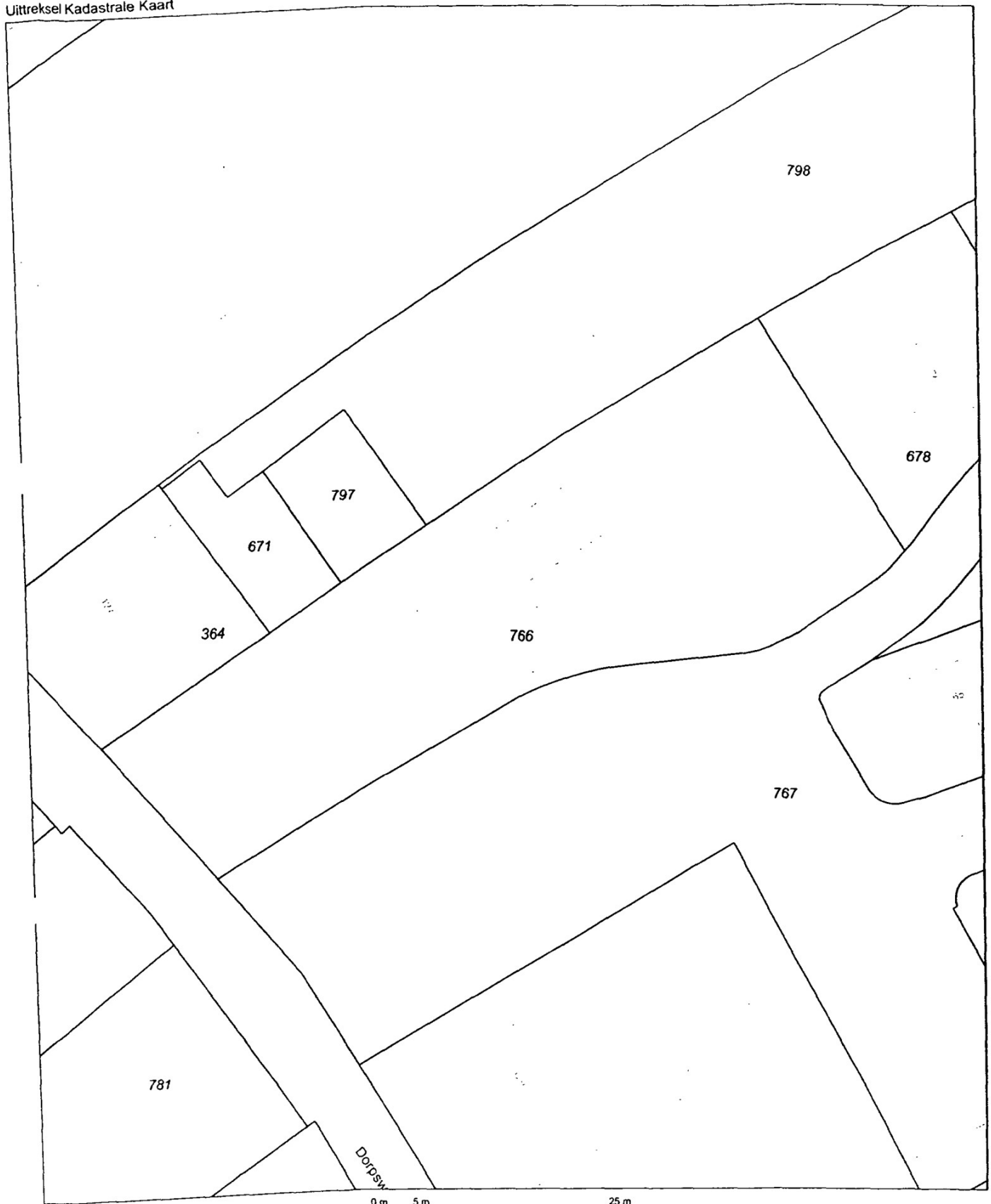
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan:


BSA 505/31003 AMR d.d. 26-5-2005

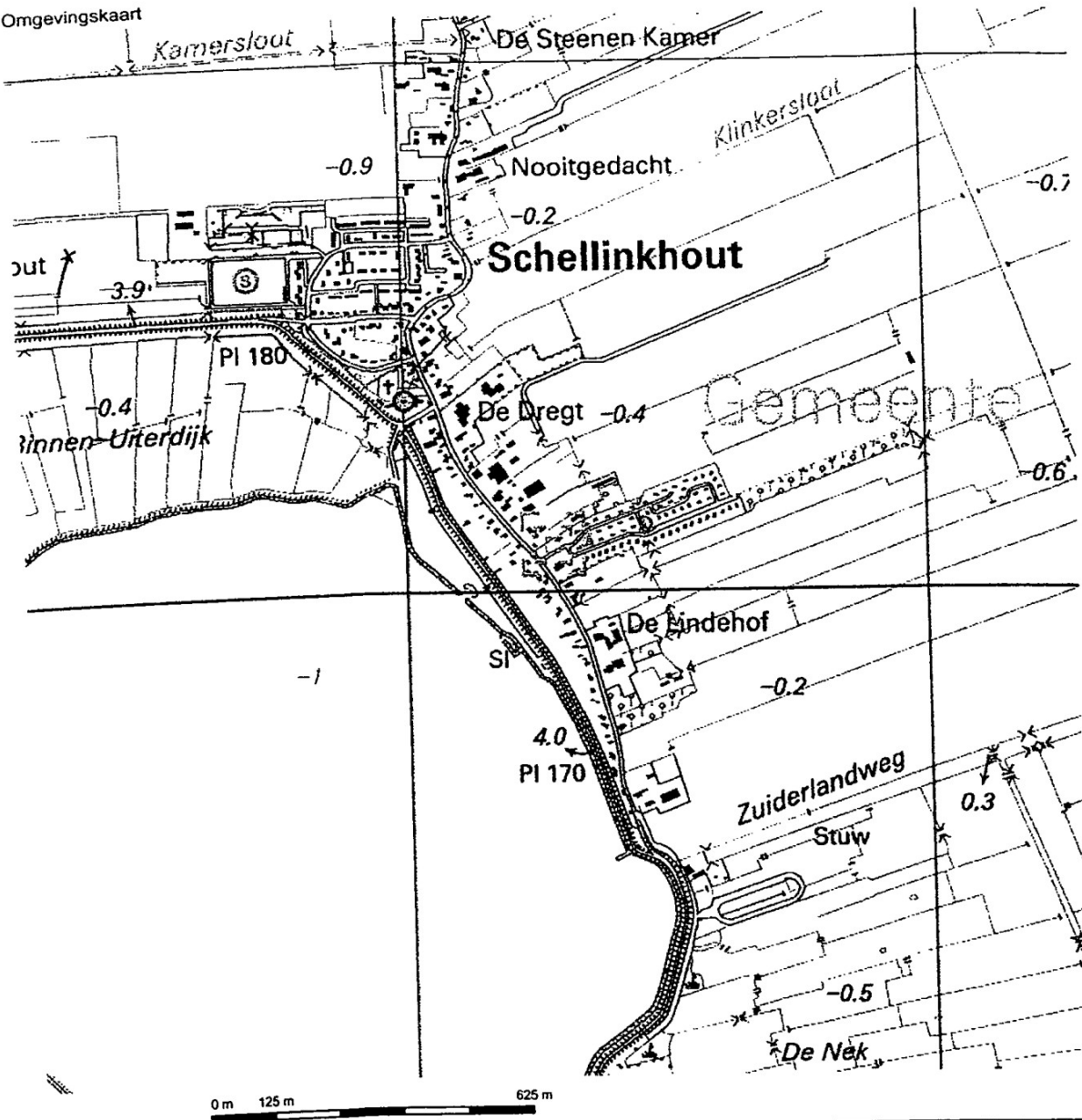
Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



0 m 5 m 25 m

| | | | | |
|--|--------------------|--|---|-----------|
| Deze kaart is noordgericht | | Schaal 1:500 |  | |
| 12345 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente | | VENHUIZEN |
| 25 | Huisnummer | Sectie | | T |
| — | Kadastrale grens | Perceel | | 766 |
| — | Voorlopige grens | | | |
| — | Bebouwing | | | |
| — | Overige topografie | | | |
| Voor een eensluitend uittreksel, ALKMAAR, 25 mei 2010 | | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. | | |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers | | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. | | |



0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object VENHUIZEN T 766
 Dorpsweg 129A, SCHELLINKHOUT
 © De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



| | | |
|--|--|---|
| <p>bebouwd gebied</p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p>wegen</p> <p>auto snelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p> | <p>spoorwegen</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: diesporig spoorweg: viersporig</p> <p>a station b leerperron tram</p> <p>a metro bovengronds b metrostation</p> <p>hydrografie</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schuilsuis b brug c vonder d koedam</p> <p>a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p>bodemgebruik</p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p> | <p>overige symbolen</p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c viampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b watermolen c windmolenje d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c poldergermaal</p> <p>a begraaftplaats b boom c paal d opelagtank</p> <p>a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>schietbaan afastering hoogspanningsteiding met mast muur geluidswering</p> |
|--|--|---|

Project: Schellinkhout type A
Aantal woningen: 1
Datum: 30 april 2010.

ALGEMEEN

begroting woning te Schellinkhout type A (groot)

ARCHITECT EN CONSTRUCTEUR

lichtdrukkosten 1 post

BOUWPLAATSVOORZIENINGEN

uitzetten en maatvoering 1 post

verklikken en beschermen vaste punten
uitzetten grondwerk
uitzetten palenplan, inclusief leveren paalpijpen
maatvoering in de put d.m.v. stramienpijpen
inmeten van de paalafwijkingen
aangeven van het theoretische hart op de paalkoppen
afhakhoogte aangeven
aangeven van de as- en gevellijnen op de fundering
hoofdmaatvoering op begane grond
maatvoering casco

GRONDWERK

grondwerk woningen 1 post

ontgraven bouwput
drainage
buitenriolering VWA en HWA
drain controle putten
tegelpad naar voordeur en garage/berging
achterpaden
zand onder tegels
ontstoppingsstuk voorzijde
polderstuk
afwerken tuinen
bodemafluiting blijvende dikte 100 mm

TERREININRICHTING

privacyscherm (gemiddeld per woning) 0 stuks

HEIWERK

heiwerk, prefabpalen 1 post
toezicht heiwerk 35 stuks
snellen/afvoeren funderingspalen 1 post

BETONWERK

fundering 1 post
begane grondvloer 1 post
breedplaat vloer 1 post
meterkastplaat inclusief invoerbuizen 1 won

METSELWERK

aankoop kalkzandsteen 58 stuks/m²
aankoop kalkzandsteen binnenspouwblad vuilwerk AF 0,000 dui
aankoop dikformaat 62 stuks/m²

VERGELIJKSchellinkhoutA.xls

| | |
|--|------------|
| aankoop dikformaat binnenspouwblad vuilwerk DF | 7,732 dui |
| aankoop dikformaat binnenmuren vuilwerk DF | ,444 dui |
| <i>aankoop gevelstenen 77 stuks/m2</i> | |
| aankoop gevelsteen sw | 13,787 dui |
| <i>verwerken kalkzandsteen 56 stuks/m2</i> | |
| kalkzandsteen binnenspouwblad vuilwerk AF | 0,000 dui |
| <i>verwerken dikformaat 60 stuks/m2</i> | |
| dikformaat binnenspouwblad vuilwerk DF | 7,483 dui |
| dikformaat binnenmuren vuilwerk DF | 5,268 dui |
| <i>verwerken gevelsteen 73 stuks/m2</i> | |
| verwerken gevelsteen sw | 13,071 dui |
| toeslag wildverband | 13,071 dui |
| toeslag uitstekend metselwerk | 0,000 m2 |
| toeslag 2-zijde schoonwerk | 0,000 m2 |
| toeslag rollagen vormstenen | 0,000 m1 |
| toeslag rollagen | 27,100 m1 |
| betonnen of stalen lateien monteren (handzaam max. 30 kg) | 33,100 m1 |
| stalen lateien | 1 post |
| betonnen lateien | 11 m1 |
| aluminium muurafdekkers | 0 post |
| betonplanken onder kozijnen | 0 m1 |
| isolatie leveren minerale wol | 179,05 m2 |
| isolatie aanbrengen minerale wol | 179,05 m2 |
| isolatie leveren harde isolatie | 22,26 m2 |
| isolatie aanbrengen harde isolatie, exclusief purren | 22,26 m2 |
| isolatie (stroken) aanbrengen harde isolatie, exclusief purren | 75,46 m1 |
| boren en aanbrengen slagankers (exclusief boren) | 0 stuks |
| aanbrengen spouwankers hsb wanden | 0 stuks |
| isolatieschotels | 1074 stuks |
| vloerventilatieroosters | 18 stuks |
| leveren murfor | 20 m1 |
| aanbrengen murfor | 20 m1 |
| aanbrengen dilataties | 1 post |
| leveren gasbeton stroken | 0,00 m1 |
| aanbrengen gasbeton stroken (hoogte is max. 200 mm) | 0,00 m1 |
| zaagwerk gasbeton | 0 m1 |
| foamglas | 0,00 m1 |
| leveren raamdorpelstenen, inclusief eindstenen | 7,00 m1 |
| aanbrengen raamdorpelstenen | 7,00 m1 |
| leveren betonnen raamdorpels | 0,00 m1 |
| aanbrengen betonnen raamdorpels/banden (max. 30 kg) | 0 m1 |
| leveren betonnen speklagen | 0,00 m1 |
| aanbrengen betonnen speklagen (max. 30 kg) | 0 m1 |
| zaagwerk stenen | 16 uur |
| voegwerk platvol (maximaal 2 mm verdiept) | 179,05 m2 |
| voegwerk platvol daarna nagestreken | 0 m2 |
| toeslag prefab mortel | 179,05 m2 |
| schoonmaken gevels | 179,05 m2 |
| toeslag doorstrijken | 0 m2 |
| leveren voegzand | 179,05 m2 |
| steigerwerk montage en demontage | 296,80 m2 |
| huur steiger | 296,80 m2 |
| schragensteiger | 0,00 m1 |
| dpc fundering 500 mm | 74,2 m1 |
| kunststoffolie boven kozijnen | 33,10 m1 |

| | |
|---|------------|
| inwerken folies | 33,10 m1 |
| stenen opperen met kraan | 26,96 dui |
| inwerken buitenkranen | 2 stuks |
| metselspecie | 13,48 m3 |
| sparing in gevel tbv rooster WTW | 1,00 stuks |
| sparing in gevel tbv spuwers endergelijke | 2,00 stuks |
| profielen stellen | 62 post |
| strook opgaand werk | 0,000 m1 |
| knelstrip | 0 m1 |
| gipswanden GNL 70 (normaal) | 0,000 m2 |
| gipswanden GZL 70 (-20dBa) | 0,000 m2 |
| gipswanden GHL 70 (hydro) | 0,000 m2 |
| gipswanden GNL 100 (normaal) | 0,000 m2 |
| gipswanden GZL 100 (-20dBa) | 0,000 m2 |
| gipswanden GHL 100 (hydro) | 0,000 m2 |
| latei zolderwand | 0 stuks |
| scheidingswand technische ruimte zolder | 0 stuks |
| scheidingswanden 2e verdieping opties | 0 m2 |
| plakneuzen | 0 stuks |
| toeslag kokers | 1 won. |
| douchebak | 1 stuks |
| inbouwen wandcloset | 2 stuks |
| inbouwen ligbad | 1 stuks |
| profielen beschikbaar stellen | 0,000 m2 |
| toeslag boor en freeswerk | 0,000 m2 |
| kraankosten | 8 uur |
| gibo bad | 1 post |
| RUWBOUWTIMMERWERK | |
| kappen | 1 post |
| strook op metselwerk | 0,0 m1 |
| afzetten badkamervloer | 1,00 stuks |
| scheidingswanden 1e verdieping | 69,82 m2 |
| KOZIJNEN | |
| buitenkozijnen | 76,85 m2 |
| stelwerk kozijnen | 76,85 m2 |
| nalopen buitendeuren | 12 stuks |
| inhangen buitendeuren | 12 stuks |
| kraankosten | 16 uur |
| overheaddeuren | 2 stuks |
| binnenkozijnen en -deuren | 14 stuks |
| HANG- EN SLUITWERK | |
| <i>voordeur</i> | |
| hoppe voordeurgarnituur PC72 F1 DD54 | 2 stuks |
| hoppe deurkruk GD F1-58 | 2 stuks |
| neoloc dubbele cilinder | 2 stuks |
| ivana briefplaat | 2 stuks |
| tochtplaat met haar | 2 stuks |
| <i>tuindeuren</i> | |
| economy deurkruk 404 DD 56 | 4 stuks |
| hoppe langschilden PC72 DD54 | 4 stuks |
| neoloc dubbele cilinder | 4 stuks |
| windhaak | 7 stuks |

| | |
|---|------------|
| <i>bergirigsdeur</i> | |
| economy deurkruk 404 DD 56 | 1 stuks |
| hoppe langschilden PC72 DD54 | 1 stuks |
| neoloc dubbele cilinder | 1 stuks |
| windhaak | 1 stuks |
| <i>balkondeur</i> | |
| economy deurkruk 404 DD 56 | 1 stuks |
| hoppe langschilden PC72 DD54 | 1 stuks |
| neoloc enkele cilinder | 1 stuks |
| huisnummerbordje | 1 stuks |
| <i>binnendeuren</i> | |
| ivano economy deurkruk 404 | 14 stuks |
| ivano economy krukschild (blind) 190 | 8 stuks |
| ivano economy krukschild (dag- en nachtslot) | 4 stuks |
| ivano economy krukschild (wc) 8/63 190 | 2 stuks |
| ivano economy KD beslag sl 56 190 | 0 stuks |
| closetbuffers | 14 stuks |
| monteren hang- en sluitwerk | 1 post |
| bevestigingsmiddelen/kramerijen | 1 won. |
| APPEN EN BALUSTRADEN | |
| trappen | 1 post |
| hekwerk vide | 11 m1 |
| vlieringtrap | 1 stuks |
| extra behandeling trap | 1 stuks |
| doorvalbeveiliging | 0 stuks |
| balkonhekwerk | 5 m1 |
| <BEDEKKING | |
| totaal dakbedekking | 1 post |
| dakbedekking APP dakkapel, inclusief isolatie | 4 stuks |
| dakpannen | 1 post |
| TUUR- EN KUNSTSTEEN | |
| holonite dorpel | 2,00 stuks |
| natuurstenen ornamenten | 0,00 stuks |
| GLAZING | |
| beglazing | 1 post |
| ISOLATIE | |
| diverse kitwerken | 1 won |
| compriband | 1 won |
| pur-schuim | 1 won |
| STUCWERK | |
| stucwerk binnenspouwblad | 124,71 m2 |
| stucwerk binnenmuren | 181,46 m2 |
| aftapen/egaliseren gipsplatenplafond | 87,64 m2 |
| reparatie betonplafonds 50% | 163,28 m2 |
| plafond spuitwerk spack/wit | 250,92 m2 |
| spuitwerk wanden | 5,94 m2 |
| GLAZING | |
| siral band | 1,00 post |

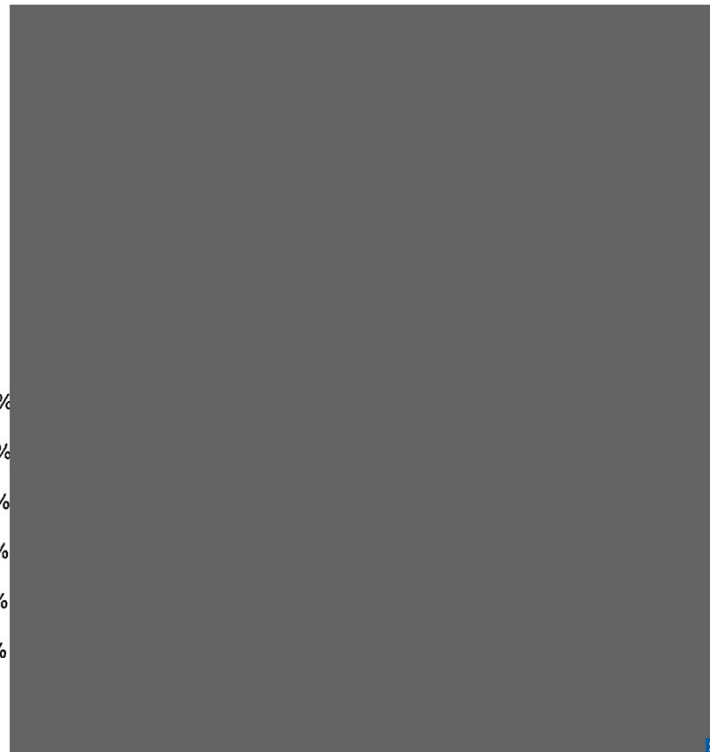
| | | |
|---|-------------|---|
| afschermen vloertegels | 15,00 m2 | € |
| wandtegels gelijmd | 52,41 m2 | € |
| aankoop tegels +3% verlies | 3,99 m2 | € |
| vloertegels gelijmd | 1,50 m2 | € |
| vloertegels zetwerk | 13,50 m2 | € |
| mortel | 0,68 m3 | € |
| aankoop tegels +5% verlies | 15,750 m2 | € |
| schluterprofielen | 1,000 post | € |
| DEKVLOEREN | | |
| schoonmaken ondervloer | 284,91 m2 | € |
| cementdekvloer D20 50mm | 284,91 m2 | € |
| METAALWERKEN | | |
| geïsoleerd vloerluik | 2 stuks | € |
| vloerluikomranding | 2 stuks | € |
| aluminium raamdorpels | 0 m1 | € |
| beugels luifel | 0 stuks | € |
| AFTIMMERWERK | | |
| aftimmeren gevelkozijnen | 76,85 m2 | € |
| meterkastbord | 1 stuks | € |
| vensterbank 20x200 | 15,00 m1 | € |
| aanbrengen vensterbanken | 10,00 stuks | € |
| vloerplinten afm. 13x57 | 190 m1 | € |
| aanbrengen vloerplinten | 190 m1 | € |
| aftimmeren trapgat | 1 stuks | € |
| aftimmeren vlieringtrap | 4,2 m1 | € |
| diverse timmerwerken | 1 won | € |
| leidingomtimmering | 1 won | € |
| kastje verdeelunit | 2 stuks | € |
| keuken | 1 stuks | € |
| extra kosten EPC | 1 won | € |
| SCHILDERWERK | | |
| schilderwerk | 1 won | € |
| LOODGIETERSWERK | | |
| loodgieterswerk | 1 post | € |
| douche WTW | 1 stuks | € |
| dakgoten | 71,3 m1 | € |
| kilkepers | 21,6 m1 | € |
| bouwkundige werkzaamheden | 1 won | € |
| buitenkraan achterzijde | 0 stuks | € |
| buitenkraan voorzijde | 0 stuks | € |
| toeslag inbouwtoilet | 0 stuks | € |
| inbouwtoilet (meerprijs) | 0 post | € |
| VERWARMINGSINSTALLATIE | | |
| verwarmingsinstallatie | 1 post | € |
| bouwkundige werkzaamheden | 1 won | € |
| decorradiator | 0 stuks | € |
| MECHANISCHE VENTILATIE INSTALLATIE | | |
| WTW installatie (0,9 liter/m3/uur) | 1 post | € |

| | |
|---------------------------|--------|
| Demandflow | 0 post |
| Ventilatioorosters | 0 post |
| bouwkundige werkzaamheden | 1 won |
| afwerken doorvoeren | 1 won |

| | |
|-----------------------------------|-------|
| REFAB SCHOORSTENEN | |
| schoorstenen gemiddeld per woning | 1 won |

| | |
|--|----------|
| ELEKTRISCHE INSTALLATIE | |
| elektrische installatie gemiddeld per woning | 1 post |
| rookmelders | 12 stuks |
| verlichting achterpad | 0 won |

| | |
|------------------------|--------|
| Bouwplaatskosten | 7% |
| Afkoop prijsstijgingen | 1% |
| Algemene kosten | 6% |
| Winst en risico | 2% |
| Verzekeringen | 0,35% |
| BTW | 19,00% |



houd

| ± A | | breedte | diepte | hoogte | |
|----------------|----|---------|--------|--------|-----------|
| 1e grond | 1 | 10,4 | 10,6 | 3,3 | 363,8 |
| 2e grond | -1 | 0,7 | 4,2 | 3,3 | -9,7 |
| 3e grond | -1 | 1 | 5 | 3,3 | -16,5 |
| 4e grond | 1 | 3 | 7,2 | 3,3 | 71,3 |
| 5e grond | 1 | 5,4 | 14 | 3,3 | 249,5 |
| 1e verdieping | 1 | 0,5 | 11,5 | 6,4 | 397,4 |
| 2e verdieping | -2 | 1 | 10,8 | 6,4 | -248,8 |
| 3e verdieping | 1 | 0,5 | 15,2 | 6,2 | 183,8 |
| 4e verdieping | -2 | 1 | 6,2 | 3,9 | -48,4 |
| 5e verdieping | 2 | 0,5 | 2,3 | 4,00 | 30,4 |
| 6e verdieping | 1 | 1 | 1,9 | 6,2 | 38,9 |
| 7e verdieping | 4 | 0,5 | 2 | 1,1 | 8,8 |
| 8e verdieping | 1 | 0,5 | 6,6 | 0,7 | 9,2 |
| 9e verdieping | 1 | 1 | 6,6 | 3,6 | 31,7 |
| 10e verdieping | 4 | 0,5 | 2,3 | 1,7 | 11,7 |
| spellen | | | | | |
| | | | | | 1073,1 m3 |

€ excl. BTW  per m3

Project: Schellinkhout type B
Aantal woningen: 1
Datum: 30 april 2010.

ALGEMEEN

begroting woning te Schellinkhout type B (klein)

ARCHITECT EN CONSTRUCTEUR

lichtdrukkosten 1 post

BOUWPLAATSVOORZIENINGEN

uitzetten en maatvoering 1 post

verklieken en beschermen vaste punten
uitzetten grondwerk
uitzetten palenplan, inclusief leveren paalpijketten
maatvoering in de put d.m.v. stramienpijketten
inmeten van de paalafwijkingen
aangeven van het theoretische hart op de paalkoppen
afhakhoogte aangeven
aangeven van de as- en gevellijnen op de fundering
hoofdmaatvoering op begane grond
maatvoering casco

GRONDWERK

grondwerk woningen 1 post

ontgraven bouwput
drainage
buitenriolering VWA en HWA
drain controle putten
tegelpad naar voordeur en garage/berging
achterpaden
zand onder tegels
ontstoppingsstuk voorzijde
polderstuk
afwerken tuinen
bodemafsluiting blijvende dikte 100 mm

TERREININRICHTING

privacyscherm (gemiddeld per woning) 0 stuks

HEIWERK

heiwerk, prefabpalen 1 post
toezicht heiwerk 12 stuks
snellen/afvoeren funderingspalen 1 post

BETONWERK

fundering 1 post
begane grondvloer 1 post
breedplaat vloer 1 post
meterkastplaat inclusief invoerbuizen 1 won

METSELWERK

aankoop kalkzandsteen 58 stuks/m2
aankoop kalkzandsteen binnenspouwblad vuilwerk AF 0,000 dui
aankoop dikformaat 62 stuks/m2

| | | |
|--|-----------|---|
| aankoop dikformaat binnenspouwblad vuilwerk DF | 3,897 dui | |
| aankoop dikformaat binnenmuren vuilwerk DF | 2,957 dui | |
| <i>aankoop gevelstenen 77 stuks/m2</i> | | |
| aankoop gevelsteen sw | 6,455 dui | |
| <i>verwerken kalkzandsteen 56 stuks/m2</i> | | |
| kalkzandsteen binnenspouwblad vuilwerk AF | 0,000 dui | |
| <i>verwerken dikformaat 60 stuks/m2</i> | | |
| dikformaat binnenspouwblad vuilwerk DF | 3,771 dui | |
| dikformaat binnenmuren vuilwerk DF | 2,861 dui | |
| <i>verwerken gevelsteen 73 stuks/m2</i> | | |
| verwerken gevelsteen sw | 6,120 dui | € |
| toeslag wildverband | 6,120 dui | € |
| toeslag uitstekend metselwerk | 0,000 m2 | € |
| toeslag 2-zijde schoonwerk | 0,000 m2 | € |
| toeslag rollagen vormstenen | 0,000 m1 | € |
| toeslag rollagen | 11,500 m1 | € |
| betonnen of stalen lateien monteren (handzaam max. 30 kg) | 15,500 m1 | € |
| stalen lateien | 1 post | € |
| betonnen lateien | 11 m1 | € |
| aluminium muurafdekkers | 0 post | € |
| betonplanken onder kozijnen | 0 m1 | € |
| isolatie leveren minerale wol | 83,83 m2 | € |
| isolatie aanbrengen minerale wol | 83,83 m2 | € |
| isolatie leveren harde isolatie | 9,82 m2 | € |
| isolatie aanbrengen harde isolatie, exclusief purren | 9,82 m2 | € |
| isolatie (stroken) aanbrengen harde isolatie, exclusief purren | 33,27 m1 | € |
| boren en aanbrengen slagankers (exclusief boren) | 0 stuks | € |
| aanbrengen spouwankers hsb wanden | 0 stuks | € |
| isolatieschotels | 503 stuks | € |
| vloerventilatioorosters | 18 stuks | € |
| leveren murfor | 6 m1 | € |
| aanbrengen murfor | 6 m1 | € |
| aanbrengen dilataties | 1 post | € |
| leveren gasbeton stroken | 0,00 m1 | € |
| aanbrengen gasbeton stroken (hoogte is max. 200 mm) | 0,00 m1 | € |
| zaagwerk gasbeton | 0 m1 | € |
| foamglas | 0,00 m1 | € |
| leveren raamdorpelstenen, inclusief eindstenen | 5,00 m1 | € |
| aanbrengen raamdorpelstenen | 5,00 m1 | € |
| leveren betonnen raamdorpels | 0,00 m1 | € |
| aanbrengen betonnen raamdorpels/banden (max. 30 kg) | 0 m1 | € |
| leveren betonnen speklagen | 0,00 m1 | € |
| aanbrengen betonnen speklagen (max. 30 kg) | 0 m1 | € |
| zaagwerk stenen | 16 uur | € |
| voegwerk platvcl (maximaal 2 mm verdiept) | 83,83 m2 | € |
| voegwerk platvcl daarna nagestreken | 0 m2 | € |
| toeslag prefab mortel | 83,83 m2 | € |
| schoonmaken gevels | 83,83 m2 | € |
| toeslag doorstrijken | 0 m2 | € |
| leveren voegzand | 83,83 m2 | € |
| steigerwerk montage en demontage | 160,32 m2 | € |
| huur steiger | 160,32 m2 | € |
| schragesteiger | 0,00 m1 | € |
| dpc fundering 500 mm | 32,72 m1 | € |
| kunststoffolie boven kozijnen | 15,50 m1 | € |



| | | |
|---|------------|---|
| inwerken folies | 15,50 m1 | € |
| stenen opperen met kraan | 13,31 dui | € |
| inwerken buitenkranen | 2 stuks | € |
| metselspecie | 6,65 m3 | € |
| sparing in gevel tbv rooster WTW | 1,00 stuks | € |
| sparing in gevel tbv spuwers endergelijke | 2,00 stuks | € |
| profielen stellen | 48 post | € |
| strook opgaand werk | 0,000 m1 | € |
| knelstrip | 0 m1 | € |
| gipswanden GNL 70 (normaal) | 0,000 m2 | € |
| gipswanden GZL 70 (-20dBa) | 0,000 m2 | € |
| gipswanden GHL 70 (hydro) | 0,000 m2 | € |
| gipswanden GNL 100 (normaal) | 0,000 m2 | € |
| gipswanden GZL 100 (-20dBa) | 0,000 m2 | € |
| gipswanden GHL 100 (hydro) | 0,000 m2 | € |
| latei zolderwand | 0 stuks | € |
| scheidingswand technische ruimte zolder | 0 stuks | € |
| scheidingswanden 2e verdieping opties | 0 m2 | € |
| plakneuzen | 0 stuks | € |
| toeslag kokers | 1 won. | € |
| douchebak | 1 stuks | € |
| inbouwen wandcloset | 2 stuks | € |
| inbouwen ligbad | 1 stuks | € |
| profielen beschikbaar stellen | 0,000 m2 | € |
| toeslag boor en freeswerk | 0,000 m2 | € |
| kraankosten | 8 uur | € |
| gibo bad | 1 post | € |
| RUWBOUWTIMMERWERK | | |
| kappen | 1 post | € |
| strook op metselwerk | 0,0 m1 | € |
| afzetten badkamervloer | 1,00 stuks | € |
| scheidingswanden 1e verdieping | 8,12 m2 | € |
| plafond overkapping | 5,44 m2 | € |
| KOZIJNEN | | |
| buitenkozijnen | 21,9 m2 | € |
| stelwerk kozijnen | 21,90 m2 | € |
| nalopen buitendeuren | 3 stuks | € |
| inhangen buitendeuren | 3 stuks | € |
| kraankosten | 4 uur | € |
| overheaddeuren | 0 stuks | € |
| binnenkozijnen en -deuren | 9 stuks | € |
| HANG- EN SLUITWERK | | |
| voordeur | | |
| hoppe voordeurgarnituur PC72 F1 DD54 | 1 stuks | € |
| hoppe deurkruk GD F1-58 | 1 stuks | € |
| neoloc dubbele cilinder | 1 stuks | € |
| ivana briefplaat | 1 stuks | € |
| tochtplaat met haar | 1 stuks | € |
| tuindeuren | | |
| economy deurkruk 404 DD 56 | 0 stuks | € |
| hoppe langschilden PC72 DD54 | 0 stuks | € |
| neoloc dubbele cilinder | 0 stuks | € |

| | | |
|---|-----------|---|
| windhaak | 0 stuks | € |
| <i>bergingsdeur</i> | | |
| economy deurkruk 404 DD 56 | 1 stuks | € |
| hoppe langschilden PC72 DD54 | 1 stuks | € |
| neoloc dubbele cilinder | 1 stuks | € |
| windhaak | 1 stuks | € |
| <i>balkondeur</i> | | |
| economy deurkruk 404 DD 56 | 0 stuks | € |
| hoppe langschilden PC72 DD54 | 0 stuks | € |
| neoloc enkele cilinder | 0 stuks | € |
| huisnummerbordje | 0 stuks | € |
| <i>binnendeuren</i> | | |
| ivano economy deurkruk 404 | 9 stuks | € |
| ivano economy krukschild (blind) 190 | 5 stuks | € |
| ivano economy krukschild (dag- en nachtslot) | 2 stuks | € |
| ivano economy krukschild (wc) 8/63 190 | 2 stuks | € |
| ivano economy KD beslag sl 56 190 | 0 stuks | € |
| closetbuffers | 9 stuks | € |
| monteren hang- en sluitwerk | 1 post | € |
| bevestigingsmiddelen/kramerijen | 1 won. | € |
| TRAPPEN EN BALUSTRADEN | | |
| trappen | 1 post | € |
| hekwerk vide | 0 m1 | € |
| vlieringtrap | 1 stuks | € |
| extra behandeling trap | 0 stuks | € |
| doorvalbeveiliging | 0 stuks | € |
| balkonhekwerk | 0 m1 | € |
| DAKBEDEKKING | | |
| totaal dakbedekking | 1 post | € |
| dakbedekking APP dakkapel, inclusief isolatie | 0 stuks | € |
| dakpannen | 1 post | € |
| ATUUR- EN KUNSTSTEEN | | |
| holonite dorpel | 2 stuks | € |
| EGLAZING | | |
| beglazing | 1 post | € |
| TOEGEVULLING | | |
| diverse kitwerken | 1 won | € |
| compriband | 1 won | € |
| pur-schuim | 1 won | € |
| PLAFONDOORWERK | | |
| stucwerk binnenspouwblad | 62,85 m2 | € |
| stucwerk binnenmuren | 98,56 m2 | € |
| aftapen/egaliseren gipsplatenplafond | 15,12 m2 | € |
| reparatie betonplafonds 50% | 50,62 m2 | € |
| plafond spuitwerk spack/wit | 65,74 m2 | € |
| spuitwerk wanden | 5,64 m2 | € |
| PLAFONDWERK | | |
| siral band | 1,00 post | € |

| | | |
|-------------------------------|------------|---|
| afschermen vloertegels | 5,98 m2 | € |
| wandtegels gelijk | 34,65 m2 | € |
| aankoop tegels +3% verlies | 35,69 m2 | € |
| vloertegels gelijk | 1,35 m2 | € |
| vloertegels zetwerk | 4,63 m2 | € |
| mortel | 0,23 m3 | € |
| aankoop tegels +5% verlies | 6,276 m2 | € |
| schluterprofielen | 1,000 post | € |
| DEKVLOEREN | | |
| schoonmaken ondervloer | 85,28 m2 | € |
| cementdekvloer D20 50mm | 85,28 m2 | € |
| METAALWERKEN | | |
| geïsoleerd vloerluik | 1 stuks | € |
| vloerluikomranding | 1 stuks | € |
| aluminium raamdorpels | 0 m1 | € |
| stalen kolom | 1 stuks | € |
| beugels luifel | 0 stuks | € |
| AFTIMMERWERK | | |
| aftimmeren gevelkozijnen | 21,9 m2 | € |
| meterkastbord | 1 stuks | € |
| vensterbank 20x200 | 11,10 m1 | € |
| aanbrengen vensterbanken | 7,00 stuks | € |
| vloerplinten afm. 13x57 | 80 m1 | € |
| aanbrengen vloerplinten | 80 m1 | € |
| aftimmeren trapgat | 1 stuks | € |
| aftimmeren vliveringtrap | 4,2 m1 | € |
| diverse timmerwerken | 1 won | € |
| leidingomtimmering | 1 won | € |
| kastje verdeelunit | 2 stuks | € |
| keuken | 1 stuks | € |
| extra kosten EPC | 1 won | € |
| SCHILDERWERK | | |
| schilderwerk | 1 won | € |
| LOODGIETERSWERK | | |
| loodgieterswerk | 1 post | € |
| douche WTW | 0 stuks | € |
| dakgoten | 19,4 m1 | € |
| kilkepers | 0 m1 | € |
| bouwkundige werkzaamheden | 1 won | € |
| buitenkraan achterzijde | 0 stuks | € |
| buitenkraan voorzijde | 0 stuks | € |
| toeslag inbouwtoilet | 0 stuks | € |
| inbouwtoilet (meerprijs) | 0 post | € |
| VERWARMINGSINSTALLATIE | | |
| verwarmingsinstallatie | 1 post | € |
| bouwkundige werkzaamheden | 1 won | € |
| decorradiator | 0 stuks | € |

MECHANISCHE VENTILATIE INSTALLATIE

| | |
|------------------------------------|--------|
| WtW installatie (0,9 liter/m3/uur) | 1 post |
| Demandflow | 0 post |
| Ventilatiooosters | 0 post |
| bouwkundige werkzaamheden | 1 won |
| afwerken doorvoeren | 1 won |

| | |
|-----------------------------------|-------|
| PREFAB SCHOORSTENEN | |
| schoorstenen gemiddeld per woning | 1 won |

| | |
|--|---------|
| ELEKTRISCHE INSTALLATIE | |
| elektrische installatie gemiddeld per woning | 1 post |
| rookmelders | 2 stuks |
| verlichting achterpad | 0 won |

| | |
|------------------------|--------|
| Bouwplaatskosten | 7% |
| Afkoop prijsstijgingen | 1% |
| Algemene kosten | 6% |
| Winst en risico | 2% |
| Verzekeringen | 0,35% |
| BTW | 19,00% |



Inhoud (inclusief overkapping)

| de A | | breedte | diepte | hoogte | |
|------------|---|---------|--------|--------|-----------------|
| jane grond | 1 | 1 | 6 | 9 | 3 |
| jane grond | 1 | 1 | 1,36 | 9 | 3,3 |
| verdieping | 1 | 0,5 | 6 | 9,7 | 4 |
| | | | | | 162,0 |
| | | | | | 40,4 |
| | | | | | 116,4 |
| | | | | | 318,8 m3 |

€ [redacted] per m3
excl. BTW [redacted]



115937..

| | | | |
|---------------------|--|--------------------|-----|
| Onderwerp: | De Witte Hoeve; verschillende uitleg vaststellings-overeenkomst; inschakelen advocaat. | Openbaar | NEE |
| Registratienummer: | | Datum vergadering: | |
| Portefeuillehouder: | | Paraaf: | |

Samenvatting voorstel: De Witte Hoeve BV (DWH) houdt vast aan de stelling dat de in de Vaststellingsovereenkomst genoemde 170 m2 bepalend is voor de schadebepaling van de beheerderwoning. Daarmee verschilt zij van mening met de gemeente die vasthoudt aan de uitspraak van de rechtbank Alkmaar in het kader van de Vaststellingsovereenkomst dat de bouwtekening van 08-08-2003, gewijzigd op 11-11-2003, bepalend is voor de waardebeepaling van de beheerderwoning.

DWH kondigt een kort geding aan als de gemeente niet instemt met de zienswijze van DWH. Toegeven aan deze zienswijze haalt echter de basis onder de Vaststellingsovereenkomst, zodat geadviseerd wordt dit kort geding af te wachten. In samenwerking met Personeel en Bestuur wordt een advocaat ingeschakeld, al dan niet via onze aansprakelijkheidsverzekering. **DWH vraagt om snelheid, dus graag behandeling in het college op 16 november 2010.**

Geadviseerd besluit:

1. Het standpunt te handhaven dat de bouwtekening van de beheerderwoning waarop de naderhand ingetrokken toezegging voor het voeren van een vrijstellingsprocedure in 2004 de basis is voor de Vaststellingsovereenkomst voor het beslechten van de geschillen met De Witte Hoeve BV;
2. ter voorbereiding op een mogelijk kort geding een nader te benoemen advocaat aan te trekken.

| Behandeling | Conform | Besproken | Opmerking |
|-----------------|---------|-----------|-----------|
| Secretaris | | | |
| Burgemeester | | | |
| Wethouder | | | |
| Wethouder | | | |
| Wethouder | | | |
| Besluit: | conform | | |

Vorbereiding:

11-11-2016

| | | | |
|-------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Medewerker: | <input type="checkbox"/> | Afdelingshoofd: | <input type="checkbox"/> |
| Afdeling: | Beleid en Projecten | | <input type="checkbox"/> |
| | | Financiën: | |

Budgettaire gevolgen:

Als wij een advocaat krijgen via onze aansprakelijkheidsverzekering, dan zijn hier voor ons geen kosten aan verbonden. Geeft onze verzekering echter aan dat deze zaak niet onder de dekking valt, dan moeten wij zelf een advocaat zoeken. Hiervoor moet nu alvast budget worden geraamd (circa € 15.000,- ?).

Vervolgprocedures:

| | |
|-------------------------|-----|
| Opmerkingen: | |
| Openbaar: | NEE |
| Publicatie: | NEE |
| Raad: informatief | |
| Raad: besluitvormend | |

Toelichting:

Na behandeling van het rapport over de situatie rond het taxatierapport van Adriaanse Vastgoed BV over de schade die De Witte Hoeve BV (DWH) zou hebben geleden ten gevolge van de besluitvorming van de gemeente rond de beheerderwoning (eerst principieel toegezeggen en naderhand op niet te handhaven argumenten afwijzen) is de discussie met DWH vervolgd.

Er is in ieder geval geen oplossing gevonden, omdat DWH vasthoudt aan het standpunt dat de taxatie niet deugt, nu de taxateur is uitgegaan van een te groot aantal vierkante meters. Als de taxateur dat wel gedaan had gedaan, bedraagt de schade veel meer.

DWH vindt dat Adriaanse is uitgegaan van ruim 200 m², terwijl in de ovk 170 m² is vermeld; overigens met een gelijktijdige verwijzing naar de ingediende schetstekening. Dat zou hebben geleid tot een veel kleinere schade dan DWH berekent: van bijna € 30.000 (schatting J) naar minimaal € 178.600 tot € 193.047,50 (schattingen DWH via 2 aannemers).

Een zo klein verschil in vierkante meters kan de schade echter niet zodanig vergroten. In feite wordt ook de kwaliteit (en daarmee de kosten) van de gebruikte materialen anders ingeschat.

DWH verzoekt uw college in te stemmen met de vastgestelde 170 m² en Adriaanse opdracht te geven een nieuwe berekening te maken op basis van een nieuwe tekening van DWH voor een beheerderwoning die 170 m² groot is, **compleet met werkomschrijving**.

In feite wordt hier gevraagd de Vaststellingsovereenkomst aan de kant te schuiven en uit te gaan van eigen inzichten. Adriaanse zou in de optiek van DWH opdracht moeten krijgen een nieuwe berekening te maken, via Proactec, het expertisebureau van Adriaanse, of partijen zouden onderling de getallen moeten invullen.

Afweging

Als u instemt met de ideeën van DWH betekent dit een principiële wijziging in de Vaststellingsovereenkomst.

Reeds in de tweede vergadering met DWH heeft onze externe adviseur nadrukkelijk gevraagd van welke bouwtekening uit moet worden gaan bij de schadebepaling. J J heeft daarbij uitdrukkelijk de bouwtekening aangewezen die vervolgens in de Vaststellingsovereenkomst is opgenomen. Het verslag van die bespreking voeg ik bij.

De rechtbank Alkmaar heeft bij de uitspraak omtrent het geschil tussen de gemeente en DWH berekent dat de oppervlakte van deze beheerderwoning 191 m² is. Wij hebben een eigen berekening gemaakt, waarbij is uitgegaan van het aantal vierkante meters dat op basis van de jurisprudentie moet worden bepaald, namelijk de blote vierkante meters van de begane grond = 191 m², plus de vierkante meters overbouw, zijnde luifels etc. en dan kom je uit op 204 m². In alle gevallen dus meer dan de in de Vaststellingsovereenkomst genoemde 170 m².

Dat kan echter niet leiden tot een verkeerd uitgangspunt, omdat de bouwtekening de basis van de ovk is en niet het aantal vierkante meters dat volgens het bestemmingsplan mag worden gebouwd: 70 m² woning en 100 m² bedrijfsruimte. Daarom is juist een vrijstellingsprocedure gevolgd om mee te kunnen werken én om de beheerderwoning mogelijk te maken.

Als niet wordt ingestemd met de stelling van DWH zal DWH in kort geding vragen de knoop door te hakken. Dat betekent overigens wel dat de gemeente een advocaat in de arm moet nemen, omdat zij zichzelf niet kan vertegenwoordigen. Met collegae van Personeel en Bestuur proberen we via de aansprakelijkheidsverzekering een advocaat in te schakelen. Als onze verzekering niet dekt, dan moeten wij zelf een advocaat inschakelen. Hiervoor moet budget worden gereserveerd.

Advies:

1. Het standpunt te handhaven dat de bouwtekening van de beheerderwoning waarop de naderhand ingetrokken toezegging voor het voeren van een vrijstellingsprocedure in 2004 de basis is voor de Vaststellingsovereenkomst voor het beslechten van de geschillen met De Witte Hoeve BV;

2. **ter voorbereiding op een mogelijk kort geding een nader te benoemen advocaat aan te trekken. Via onze verzekering of eigenhandig.**

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 18 november 2010 14:49

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: De Witte Hoeve

Geachte [REDACTED]

Hierbij beantwoorden wij uw e-mail van donderdag 4 november 2010, met als onderwerp: RE:Bindend advies [D100013-534219].

Op 19 maart 2010 hebben wij van u de door ons en uw cliënten (mede) ondertekende vaststellingsovereenkomst ontvangen ter zake van de vaststelling van een schadevergoeding voor de De Witte Hoeve BV ter finale oplossing van alle geschillen die partijen, i.c. gemeente en De Witte Hoeve BV, in de loop der tijd met elkaar hebben opgebouwd.

Het college is van mening dat daarmee overeengekomen is dat een onafhankelijk taxateur een taxatierapport zou opstellen ter vaststelling van de schade. Omdat de inhoud van de vaststellingsovereenkomst eenduidig is en niet voor twee-erlei uitleg vatbaar, is ook de uitkomst van de taxatie dat niet.

Het college houdt daarom onverkort vast aan het taxatierapport, d.d. 9 september 2010, dat de door beide partijen geaccepteerde onafhankelijk taxateur, Adriaanse Vastgoed B.V., heeft opgesteld en wil geen alternatieven meer bespreken of alternatieve opdrachten meer verlenen aan wie dan ook in dit kader.

Omdat u ons op donderdag 4 november 2010 per mail benaderd heeft antwoorden wij u op dezelfde wijze. Als het een en ander formeel per brief verwoord moet worden vragen wij u ons eveneens per brief de aangegeven voorstellen van u c.q. uw cliënt toe te zenden. Als dat niet het geval is en u voldoende heeft aan de u bij deze verleende informatie verzoeken wij u formeel in te stemmen met het eerder aangehaalde taxatierapport en ons aan te geven op welk bankrekeningnummer de alsdan overeengekomen schadebedrag gestort moet worden. Tot die tijd zullen wij geen enkele betaling kunnen verrichten, omdat er blijkbaar geen overeenstemming is over de uitwerking van de overeenkomst.

Wij horen graag van u.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Beleid en Projecten

[REDACTED]
e. [REDACTED]@drechterland.nl
i. www.drechterland.nl

DISCLAIMER: De informatie in deze email en eventuele bijlagen is vertrouwelijk en alleen bedoeld voor geadresseerde(n). Aan deze email kunnen geen rechten worden ontleend.
Het gemeentebestuur van Drechterland.

[REDACTED]

Van: [REDACTED] [REDACTED]@fclaw.nl
Verzonden: donderdag 18 november 2010 15:02
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: De Witte Hoeve [D100013-534219]

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

de vorm is wat mij betreft niet belangrijk, de inhoud wel. Ik heb uw mail doorgestuurd aan cliënt en we beraden ons nog op de inhoud. Ik zal u vervolgens laten weten wat de bedoeling van cliënt is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

**Fellinger Corporate
Law**
Keizersgracht 62
1015 CS Amsterdam

T: +31(0)20-5207575
F: +31(0)20-5207577

Fellinger
Corporate Law

This email is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you have received this email and are not the named addressee, please contact us immediately by reply email and then delete this message and any attachment(s) from your system. Please do not copy, forward, disclose or use it in any other way. Fellinger Corporate Law thanks you in advance for your co-operation.

Fellinger Corporate Law will not be liable for any direct or indirect damage relating to the communication by e-mail of data or documents. All our services and other work are carried out under a contract for professional services ("overeenkomst van opdracht") with Fellinger Corporate Law, subject to the general terms and conditions of Fellinger Corporate Law. These general terms and conditions include, among other provisions, a limitation of liability clause. They can be consulted at www.fclaw.nl and www.fellingercorporatelaw.com and shall be provided free of charge upon request.

Op donderdag, 18 november 2010 14:49 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@drechterland.nl>:

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Hierbij beantwoorden wij uw e-mail van donderdag 4 november 2010, met als onderwerp: RE:Bindend advies [D100013-534219].

Op 19 maart 2010 hebben wij van u de door ons en uw cliënten (mede) ondertekende vaststellingsovereenkomst ontvangen ter zake van de vaststelling van een schadevergoeding voor de De Witte Hoeve BV ter finale oplossing van alle geschillen die partijen, i.c. gemeente en De Witte Hoeve BV, in de loop der tijd met elkaar hebben opgebouwd.

Het college is van mening dat daarmee overeengekomen is dat een onafhankelijk taxateur een taxatierapport zou opstellen ter vaststelling van de schade. Omdat de inhoud van de vaststellingsovereenkomst eenduidig is en niet voor twee-erlei uitleg vatbaar, is ook de uitkomst van de taxatie dat niet.

Het college houdt daarom onverkort vast aan het taxatierapport, d.d. 9 september 2010, dat de door beide partijen geaccepteerde onafhankelijk taxateur, Adriaanse Vastgoed B.V., heeft opgesteld en wil geen alternatieven meer bespreken of alternatieve opdrachten meer verlenen aan wie dan ook in dit kader.

Omdat u ons op donderdag 4 november 2010 per mail benaderd heeft antwoorden wij u op dezelfde wijze. Als het een en ander formeel per brief verwoord moet worden vragen wij u ons eveneens per brief de aangegeven voorstellen van u c.q. uw client toe te zenden. Als dat niet het geval is en u voldoende heeft aan de u bij deze verleende informatie verzoeken wij u formeel in te stemmen met het eerder aangehaalde taxatierapport en ons aan te geven op welk bankrekeningnummer de alsdan overeengekomen schadebedrag gestort moet worden. Tot die tijd zullen wij geen enkele betaling kunnen verrichten, omdat er blijkbaar geen overeenstemming is over de uitwerking van de overeenkomst.

Wij horen graag van u.

Met vriendelijke groet,

 Beleid en Projecten

e. @drechterland.nl
i. www.drechterland.nl

DISCLAIMER: De informatie in deze email en eventuele bijlagen is vertrouwelijk en alleen bedoeld voor geadresseerde(n). Aan deze email kunnen geen rechten worden ontleend.
Het gemeentebestuur van Drechterland.

Spaar het milieu en print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens