

aantekenen en gewone post

College van burgemeester en wethouders en
Raad van de Gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

Postbus 1474
8001 BL ZWOLLE

Hanzelaan 351
8017 JM ZWOLLE

info@wertheimadvocatuur.nl
T 038 7601383
F 085 8768934

tevens per mail info@coevorden.nl

KvK-nr. 62228943
BTW-nr. NL854716798B01

Zwolle, 26 januari 2021

Dossiernaam: R. Meijering Onroerend Goed B.V./Gem. Coevorden № 20200066
Uw kenmerk: 84829-2020
Behandeld door: mr. drs. R.S. Wertheim, advocaat
Mobiel: +31 6 51 78 62 73
E-mail: wertheim@wertheimadvocatuur.nl

Geacht college, geachte raadsleden,

1 Inleiding

1. Als advocaat-gemachtigde van R. Meijering Onroerend Goed B.V. (hierna: **Meijering OG**), statutair gevestigd te Emmen, bezoekadres Hesselterbrink 231, 7812CG Emmen, en Holland Kracht B.V. (hierna: **Holland Kracht**), statutair gevestigd te Utrecht, bezoekadres Parallelweg 29, 7741KA Coevorden, doe ik u hierbij de aanvullende gronden van bezwaar toekomen tegen het besluit van uw college van 28 oktober 2020, 66788-2020, strekkende tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: **Wvg**).
2. Bij brief van 17 december 2020 heeft uw college mij daarvoor een termijn tot en met 28 januari 2021 gegund, zodat dit stuk tijdig is ingediend.
3. Bij brief van 11 december 2020 heeft uw raad bericht dat hij besloten heeft het besluit van uw college tot vestiging van een voorkeursrecht te bestendigen. In de brief, p. 2, wordt vermeld dat een bezwaarschrift tegen het besluit van het college ingevolge artikel 6, lid 3, Wvg wordt aangemerkt als tevens te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad vanaf het moment dat het besluit van de gemeenteraad in werking is getreden en hierdoor het besluit van het college tot voorlopige aanwijzing van de gronden is komen te vervallen.

4. Gelet op deze mededeling wordt in het onderstaande ingegaan op het raadsbesluit (maar wordt het voor zover nodig tevens geacht nog te zijn gericht tegen het collegebesluit).
5. Met de vestiging van het gemeentelijke voorkeursrecht kunnen cliënten zich om de volgende redenen niet verenigen.

2 Gronden van bezwaar

6. Meijering OG is eigenaar van onder meer kadastraal perceel Coevorden D 5010 (Parallelweg 29a te Coevorden), en Holland Kracht van onder meer kadastraal perceel Coevorden D 5011 (Parallelweg 29 te Coevorden). Beide percelen worden in uw besluiten genoemd.
7. Vóór de (voorlopige) vestiging van het gemeentelijke voorkeursrecht, namelijk op 23 september 2020, hadden Meijering OG en Holland Kracht een koopovereenkomst met betrekking tot perceel Coevorden D 5010 gesloten. De levering had nog niet voor die vestiging plaatsgehad. Door de vestiging van het voorkeursrecht is die levering niet meer mogelijk.
8. Aan die koopovereenkomst is uitgebreid vooroverleg met de gemeente over een omgevingsvergunning voorafgegaan. Cliënten wijzen op het volgende.
9. Op de percelen Parallelweg 29 en 29a staat momenteel bedrijfsbebouwing.
10. Namens Holland Kracht heeft de heer M. Dragstra van MD Projectadvies + Vastgoedconsulting bijvoorbeeld op 3 juni 2019 bij uw gemeentebestuur namens Holland Kracht een formulier vooroverleg omgevingsvergunning ingediend om de mogelijkheden van vestiging van grootschalige detailhandel op Parallelweg 29, ter vervanging van de huidige bebouwing, te bespreken.
11. Na opmerkingen van de gemeentelijke welstandscommissie Het Oversticht van 22 juli 2019 heeft de heer Dragstra namens Holland Kracht op 25 augustus 2019 een gewijzigd plan aan uw gemeentebestuur (uw behandelend ambtenaar mevrouw H. Feddema-Kamminga) gestuurd, met het verzoek het aangepaste ontwerp aan de welstandscommissie voor te leggen. Op 2 september 2019 komt Het Oversticht opnieuw tot een negatief welstandsadvies.
12. Op 13 februari 2020 dient de heer Mulder van B-Tam Bouwkundig Teken- & Adviesbureau TE Coevorden namens Holland Kracht gelet hierop opnieuw een formulier vooroverleg omgevingsvergunning in voor de vestiging van een zelfbedieningsgroothandel op Parallelweg 29.
13. Enkele maanden later, op 10 juli 2020, bericht uw gemeenteambtenaar J. van Dijk per mail aan de heer Mulder dat dat plan past binnen de toegelaten gebruiksdoelen en voldoet aan de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan. Echter, volgens de mail voldoet het plan niet aan de parkeernormen. Er zou een parkeernorm van 6,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gelden; met een vvo-oppervlakte van 2100 m² zou er volgens Van Dijk een parkeervraag van circa 130

parkeerplaatsen zijn. Die parkeervraag zou met ongeveer 20 m² per parkeerplaats een oppervlakte van 2000 (tot 2600) m² vragen, aldus Van Dijk.

14. Voor Holland Kracht is deze mededeling aanleiding geweest met Meijering OG de genoemde koopovereenkomst te sluiten. De grond van Meijering OG zou tezamen met de eigen grond van Holland Kracht kunnen voorzien in de benodigde ruimte voor de groothandel en de parkeerplaatsen. Bovendien had Holland Kracht al in september 2019 een intentieovereenkomst gesloten met een afnemer-belegger voor deze nieuwe ontwikkeling; Holland Kracht en die partij hebben de overeenkomst in oktober 2020 aangepast in verband met de koopovereenkomst tussen Meijering OG en Holland Kracht.
15. Door de vestiging van het voorkeursrecht kan de grond van Meijering OG echter niet worden geleverd en worden de plannen van Holland Kracht doorkruist.
16. Gelet op het vooroverleg dat Holland Kracht met uw gemeente voerde, kan de vestiging van het voorkeursrecht niet anders dan als misbruik van bevoegdheid in de zin van artikel 3:3 Algemene wet bestuursrecht worden gezien. Het voorkeursrecht komt voor Holland Kracht en Meijering OG volkomen onverwacht. Holland Kracht had ook niet allerlei kosten aan planvorming voor haar perceel gemaakt als zij geweten had dat zij haar plannen vanwege een nog te vestigen voorkeursrecht niet zou kunnen realiseren.
17. Bovendien baseert u uw besluit op de artikel 2 en 5 Wvg. Volgens artikel 5, lid 1, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Blijkens uw besluit dicht u aan de percelen Coevorden D 5010 en 5011 een bestemming “maatschappelijk” toe. Om te beginnen is deze aanduiding niet concreet genoeg zodat zij in strijd is met de rechtszekerheid. Verderop in het besluit blijkt dat u nadenkt over vestiging van een middelbare school. Blijkens (de kaart bij) uw besluit ziet de vestiging van het voorkeursrecht op een groot aantal percelen, die een groot gebied beslaan. Cliënten kunnen zich niet voorstellen dat een school een zodanig groot oppervlak moet beslaan. De vestiging van een dergelijk omvangrijk voorkeursrecht is daarmee buiten elke proportie en dus strijdig met het evenredigheidsbeginsel. U dient het zoekgebied van de school verder af te bakenen. Nu beperkt u een groot aantal ondernemers, onder wie cliënten, in hun ondernemingsmogelijkheden, zonder dat de noodzaak daartoe is aangetoond.
18. De Wvg is bovendien bedoeld om speculatie met – meestal – maagdelijke (agrarische) gronden tegen te gaan. In het onderhavige gebied is er al een hoop bestaande bedrijvigheid en bebouwing. De kans op speculatie is hier dus nauwelijks aanwezig. Het zou daarom veel meer voor de hand hebben gelegen als uw gemeente de eigenaars eerst benaderd zou hebben voor minnelijke aankoop van de gronden.

19. Bovendien twijfelt uw raad zelf nog aan nieuwbouw van de scholengemeenschap in het gebied van de percelen van cliënten (Holwert-Midden). Zie bijgesloten berichten uit het Dagblad van het Noorden (**productie 2 en 3**). Intussen verkeren cliënten (en de overige grondeigenaren in het gebied) in onzekerheid over hun toekomst aldaar, waardoor zij onevenredig in hun belangen worden geschaad.
20. Om aan hun onzekerheid een eind te maken zijn cliënten niettemin bereid op korte termijn met uw gemeentebestuur in overleg te treden over aankoop door uw gemeente van hun gronden. Ik zal daartoe binnenkort los van deze procedure contact met u opnemen. Mocht u niet tot overleg bereid zijn, dan zullen cliënten overwegen de formele aanbestedingsprocedure van de Wvg (zoals ook beschreven in het advies van uw college aan uw raad dat deel uitmaakt van het bestreden besluit) in te gaan.

3 Conclusie

21. Gelet op het bovenstaande dient u uw besluiten te herroepen. Namens cliënten maak ik op aanspraak op vergoeding van de kosten op de voet van artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Cliënten lichten hun bezwaren graag nader toe tijdens een bezwarenhoorzitting. Op uw eerste verzoek geef ik graag mijn verhinderdata en die van mijn cliënten aan u door.
22. Uw berichten zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



R.S. Wertheim

productie 2

Twijfel over nieuwbouw Nieuwe Veste

Dagblad van het Noorden
25 november 2020 woensdag

Copyright 2020 Noordelijke Dagblad Combinatie / Dagblad van het Noorden All Rights Reserved

DAGBLAD VAN
NOORDEN HET

Section: REG06; Blz. 26

Length: 205 words

Byline: Gerton Albers

Body

Coevorden Raadsfracties in Coevorden hebben tal van vragen over de voorgenomen nieuwbouw van scholengemeenschap De Nieuwe Veste.

Er zijn grote zorgen over de kosten, het toekomstige aantal leerlingen en de locatie. Burgemeester en wethouders en de school geven de voorkeur aan nieuwbouw nabij het station, op het verwaarloosde industrieterrein Holwert-Midden.

Wethouder Jeroen Huizing (CDA) denkt dat nieuwbouw op deze plek zo'n 39 miljoen euro gaat kosten, maar er is een marge van miljoenen in het uiteindelijke bedrag. Dat komt onder meer omdat de gemeente nog niet alle gronden in haar bezit heeft en er wellicht gesaneerd moet gaan worden. Fracties haalden gisteravond aan dat bouwkosten in twee jaar tijd ook nog eens met 20 procent zijn gestegen.

Een alternatief voor de locatie bij het station is nieuwbouw op de huidige plek, maar enkele fracties denken dat deze optie niet echt serieus meer wordt genomen door de gemeente. BBC2014 en VVD zeiden zich meegezogen te voelen in een besluit voor nieuwbouw bij het station.

Het CDA vroeg zich af of de gemeente zo'n miljoenenbedrag wel kan betalen. „Ja, dat kan Coevorden”, antwoordde Huizing. Geen nieuwbouw betekent volgens hem het einde aan voortgezet onderwijs in Coevorden.

Classification

Language: DUTCH; NEDERLANDS

Publication-Type: Krant

productie 3

'Onderzoek nieuwbouw Nieuwe Veste op huidige plek'

Dagblad van het Noorden

20 januari 2021 woensdag

Copyright 2021 Noordelijke Dagblad Combinatie / Dagblad van het Noorden All Rights Reserved

DAGBLAD VAN
NOORDEN HET

Section: REG06; Blz. 26

Length: 292 words

Byline: Gerton Albers

Body

coevorden Nieuwbouw van De Nieuwe Veste nabij het station is nog lang geen uitgemaakte zaak. De gemeenteraad van Coevorden wil dat een nieuw schoolgebouw op de huidige locatie net zo serieus wordt onderzocht.

Fracties worstelen met de plannen sinds de presentatie ervan eind november. Ze voelen zich overvallen en meegezogen in nieuwbouw op het verlopen industrieterrein Holwert-Midden, tegenover het oude gebouw van Van Gend & Loos en achter de drie supermarkten. Deze locatie heeft de voorkeur van zowel burgemeester en wethouders als het schoolbestuur. Nieuwbouw op deze locatie kost volgens de gemeente maximaal 39 miljoen euro.

Op papier pakt nieuwbouw op de huidige locatie minder duur uit, maar wethouder Jeroen Huizing gaf eerder al aan dat derden eerder bereid zijn geld te steken in een nieuw schoolgebouw nabij het trein- en busstation. Openbaar vervoer voor de deur is ook voor leerlingen een stuk handiger.

Raadsfracties zien allerlei belemmeringen op het verpauperde bedrijventerrein. Lars Hoedemaker (D66) haalde gisteravond aan dat er destijds geen appartementen gebouwd mochten worden op de drie supermarkten, vanwege de nabijheid van vinylfabrikant Forbo-Novilon. En dan wel een schoolgebouw?

Volgens Henk Mulder (BBC2018) zijn er allerlei andere bedrijven in de buurt die nieuwbouw in de weg staan. Huizing zei dat zulke obstakels verder worden onderzocht. Het tankstation in de buurt vormt volgens hem geen groot probleem. Het gebouw mag er weliswaar niet te dicht in de buurt komen, maar een parkeerplaats voor de school zou wel kunnen.

Huizing beloofde de risico's en de beperkingen voor deze locatie goed in de kaart brengen. Ook nieuwbouw op de huidige plek wordt uitgebreid onderzocht. „Zodat we appels met appels kunnen vergelijken.”

Classification

Language: DUTCH; NEDERLANDS