

From: "Secretariaat" <Secretariaat@ds-advocaten.nl>
Date: Mon, 4 Dec 2023 16:22:54 +0100
To: "Gemeente Dordrecht" <gemeente@dordrecht.nl>
Cc: "M.J. Stassen" <stassen@ds-advocaten.nl>; "Lieke Meijerink" <meijerink@ds-advocaten.nl>
Subject: Spreipartners B.V. / advies - 81785 LM/MJS - uw kenmerk 2023- 0149156 / Bezwaarschrift vestiging gemeentelijk voorkeursrecht
Attachments: 23.12.04 Bezwaarschrift vestiging gemeentelijk voorkeursrecht.pdf

Geachte heer, mevrouw,
Bijgaand treft u in opgemelde zaak aan het bezwaarschrift vestiging gemeentelijk voorkeursrecht, waarnaar ik u kortheidshalve verwijs. Gezien de omvang van de producties worden deze thans niet bijgevoegd.
Een fysiek exemplaar inclusief producties wordt u tevens vandaag per aangetekend schrijven toegezonden.

Graag ontvangen wij een bevestiging van de ontvangst van het bezwaarschrift.
Met vriendelijke groet,
Corien Ligtenbarg



Lasondersingel 125,
7514 BP Enschede

Postbus 199
7500 AD Enschede

Tel.053 - 3040030
Fax053 - 3040031

KvK nr. 55255558

Alle opdrachten worden met terzijdestelling van art. 7:404 en 7:407(2)BW uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door DS Advocaten BV. Op onze werkzaamheden zijn van toepassing onze algemene voorwaarden.. Deze voorwaarden liggen bij ons ter inzage, kunnen worden geraadpleegd op www.ds-advocaten.nl en worden op verzoek kosteloos toegezonden. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald, en bij gebreke daarvan, tot het door ons terzake van de opdracht in rekening gebrachte honorarium gedurende het laatste jaar.

All instructions are accepted and executed by DS Advocaten BV. The articles 7:404 and 7:407(2) of the Dutch Civil Code are expressly excluded. Our general terms and conditions apply to all our activities. A copy of these general terms and conditions is available at www.ds-advocaten.nl can be examined at our office and on request a copy will also be sent by post, free of charge. If the carrying out of an instruction by DS Advocaten gives rise to liability, this liability shall be limited to the sum paid out under DS Advocaten BV's professional liability insurance. If the insurer makes no payment under the insurance policy, any liability shall be limited to the fee charged over the last year with respect to the instruction. De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen. Gebruik door anderen dan geadresseerde(n) is verboden. De informatie in dit e-mailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn en kan binnen het bereik vallen van een geheimhoudingsplicht en een verschoningsrecht.

Any information transmitted by means of this email (and any of its attachments) is intended exclusively for the addressee or addressees and for those authorized by the addressee or addressees to read this message. Any use by a party other than the addressee or addressees is prohibited. The information contained in this email (or any of its attachments) may be confidential in nature and fall under a pledge of secrecy and the attorney-client privilege.

College van Burgemeester en
wethouders
van de Gemeente Dordrecht
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

Per aangetekende post

4 december 2023

Inzake: Spreipartners B.V./ advies - 81785 LM/MJS

Uw kenmerk: 2023-0149156

Onderwerp: Bezwaarschrift vestiging gemeentelijk voorkeursrecht

E-mail: info@ds-advocaten.nl

Geacht college,

Namens cliënte, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Spreipartners B.V. (gevestigd te 3317 TE Dordrecht aan de Troelstraweg 197), te dezer zake domicilie kiezende te Enschede aan de Lasondersingel 125 ten kantore van DS Advocaten (postbus 199, 7500 AD Enschede) voor wie ondergetekenden in deze optreden als advocaat en gemachtigden, maken wij hierbij en derhalve tijdig bezwaar tegen uw besluit d.d. 24 oktober 2023, verzonden op 25 oktober 2023 (kenmerk: 2023-0149156) tot aanwijzing van het perceel van cliënte (Troelstraweg 197-199 te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 1658, ter grootte van 2.300 m²) als grond waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Een kopie van het besluit (**productie 1**) waartegen het bezwaarschrift van cliënte gericht is wordt aan dit bezwaarschrift aangehecht.

Alvorens de bezwaargronden tegen genoemd besluit aan te voeren en toe te lichten, zal eerst uitgebreid worden ingegaan op de voorgeschiedenis. Naar de mening van cliënte is deze voorgeschiedenis relevant voor het nemen van een besluit.

ACHTERGROND

1.

De vennootschap Spreipartners B.V. (hierna: "cliënte"), statutair gevestigd te Dordrecht met KvK nr. 23046005 is opgericht in 1980 en heeft één natuurlijk persoon als 100% aandeelhouder te weten de heer A.B. van den Ende. Cliënte heeft op haar vestigingsadres een perceel grond, vrij van hypotheek en/of andere beslagen, van circa 2.300 m² met daarop twee opstallen: een woning en een bedrijfshal van circa 8 meter hoog incl. winkelruimte met een totale WOZ-waarde van € 820.000 (WOZ- waarde respectievelijk € 310.000 en € 510.000 met peildatum januari 2023). Zie hiervoor ook bijgevoegde beschikking (**productie 2**).

Op het perceel rust conform het meest recente bestemmingsplan een bedrijfsbestemming categorie 1 en 2. Cliënte exploiteert thans op het perceel een meubelhandel (o.a. import/export, bekend onder de naam Meubel Outlet Dordrecht). De bestemming van het perceel is enigszins opmerkelijk te noemen gezien dit nog de enige bedrijfsbestemming is in verder een woongebied. De belendende percelen bestaan uit links en rechts - verouderde - flatgebouwen (deels in eigendom van corporaties en deels in particulier bezit) met een hoogte van circa 15 meter. Voor het perceel bevindt zich een doorlopende straat met parkeerplaatsen en daarachter een grote strook groen met bomen, struiken, speelplaats en voetbalveld (park). Achter het perceel ligt een groenstrook incl. een waterpartij met daaraan grenzend de Zuidendijk met kwalitatief goede dijkwoningen met sterk verenigde bewoners.

2.

De bijzondere ligging en de afwijkende bestemming heeft tot gevolg gehad dat cliënte vanaf begin 2020 de mogelijkheden van ontwikkeling is gaan onderzoeken. Hiertoe heeft zij begin 2020 advies ingewonnen bij een derde partij die eveneens optreedt als vastgoed consultant, te weten de heer Van Aken (hierna: "Aken"). Na verkenning van de mogelijkheden en het vaststellen van de wensen en eisen van cliënte is met behulp van Aken gezocht naar een partij waarmee een mogelijke samenwerking zou kunnen ontstaan om tot woningbouwontwikkeling op de locatie te komen. Voorafgaand hieraan heeft op 21 april 2020 een eerste gesprek tussen enerzijds cliënte - ondersteund en bijgestaan door Aken - en anderzijds de Gemeente Dordrecht (hierna: "Gemeente") – vertegenwoordigd door gebiedsmanager mevrouw E. Stehouwer plaatsgevonden om de mogelijkheden tot herontwikkeling van het perceel te verkennen. Uit dit eerste gesprek is voortgekomen dat de Gemeente welwillend en positief tegenover een herontwikkeling van de locatie onder bepaalde randvoorwaarden stond en dat de Gemeente graag een initieel plan / initiatief schets wenste te ontvangen voor het vervolg.

Dit gesprek is door de Gemeente bevestigd per e-mail op 22 april 2020 waarbij:
1) de Gemeente heeft aangegeven cliënte als eerste contactpersoon te zien;

- 2) de Gemeente beleidsregels parkeren ten aanzien van nieuwbouwprojecten heeft verstuurd naar cliënte, en
- 3) de Gemeente heeft aangegeven nadere informatie met cliënte te zullen delen.

Cliënte verwijst in deze naar de e-mails van de Gemeente d.d. 22 april 2020 (**productie 3**). De door de Gemeente toegezegde nadere informatie wordt (4,5 maanden na het gesprek) toegezonden per e-mail d.d. 4 september 2020 (**productie 4**) in de vorm van een document genaamd stedenbouwkundige verkenning. In deze verkenning worden diverse visies, richtlijnen en overige voorwaarden aangegeven waaraan een mogelijke ontwikkeling op de locatie dient te voldoen.

3.

In de periode na ontvangst van dit document (4 september 2020) heeft cliënte - gedurende een praktisch lastige periode als gevolg van Covid - enorm veel moeite gestoken in het vinden van een juiste partij waarmee gezamenlijk zou kunnen worden opgetrokken om de herontwikkeling van de locatie voor woningbouw te realiseren rekening houdend met de visies, richtlijnen en voorwaarden van de Gemeente.

Uiteindelijk heeft cliënte gekozen voor de Bolton Groep (hierna: "Bolton") - vertegenwoordigd door de heer P. Kranenburg in de functie van senior projectontwikkelaar. Met Bolton werd een samenwerkingsovereenkomst gesloten en ondertekend d.d. 8 april 2022. De keuze voor Bolton is ingegeven door:

- 1) de waargenomen kwaliteit en snelheid van geleverde bouwprojecten in de directe nabijheid van de locatie (bijvoorbeeld in de nabijgelegen wijk 'Krispijn');
- 2) de professionele werkwijze en financiële soliditeit van Bolton, en;
- 3) de eerdere goede ervaring die Bolton heeft gehad met de Gemeente n.a.v. punt 1).

Traject cliënte – Bolton – Gemeente

4.

Vanaf april 2022 is cliënte tot concrete acties overgegaan om samen met Bolton tot woningontwikkeling te komen. Na het nodige voorwerk waaronder het opstellen van diverse calculaties en begrotingen, het verrichten van een voorlopige asbestinventarisatie, het maken van tekeningen, (impressie)schetsen, sfeerbeelden en verkavelingen door een in de hand genomen architect (Bureau070) en het opstellen van een algehele planning, kwam cliënte in samenwerking met Bolton tot afronding en werd de Gemeente benaderd voor het maken van een afspraak om de ontwikkelingen te presenteren (**productie 5**: email d.d. 28-04-2022)

De afspraak met de Gemeente werd gepland op donderdag 2 juni 2022 op Stadskantoor Dordrecht (**productie 6**: email d.d. 02-05-2022). Namens cliënte

waren bij deze afspraak aanwezig: de heer A.B. van den Ende en de heer R.A. van den Ende, terwijl namens Bolton aanwezig waren senior projectontwikkelaar de heer P. Kranenburg, junior projectontwikkelaar de heer S. Bakker en architect Bureau070 de heer D. van den Bosch. Namens de Gemeente namen deel stedenbouwkundige de heer A. van der Stel, gebiedsmanager mevrouw E. Stehouwer, projectondersteuner mevrouw S. Los, parkeerdeskundige de heer M. de Graaf, projectcoördinator de heer J. Heijboer, planjurist mevrouw V. Verveer, beleidsadviseur de heer D. de Jong en verkeerskundige de heer R. Kraak. Kortom, vanuit de Gemeente een gremium van 7 personen uit diverse disciplines.

Zoals gevraagd door de Gemeente is door cliënte en Bolton het plan vooraf gedeeld en toegezonden in de vorm van een schetsboek / presentatie op maandag 30 mei 2022 (**productie 7**: email d.d. 30-05-2022).

5.

De bespreking vond zoals aangegeven plaats op donderdag 2 juni 2022 tussen 13:00 en 14:00 uur op Stadskantoor Dordrecht. De heer D. van den Bosch en de heer P. Kranenburg hielden gezamenlijk een voordracht aan de hand van de vooraf toegestuurde presentatie en lichtten de plannen voor ontwikkeling toe aan de aanwezigen. De positieve reactie vanuit de Gemeente had betrekking op het feit dat men blij was dat überhaupt iets met de locatie gedaan ging worden op het gebied van woningbouw en dat het voorliggende plan voor grondgebonden woningen een positieve impuls aan de wijk zou kunnen geven door het aantrekken van huishoudens met een hoger inkomen.

Inhoudelijk was de reactie van de Gemeente echter ook kritisch. Zo waren naar de mening van de Gemeente teveel woningen ingetekend en vond men dat te weinig groen aanwezig was. Bovendien zou het aantal parkeerplaatsen niet toereikend zijn voor de beoogde ontwikkeling. Men vond dat al met al (nog) niet goed naar de eerder door de Gemeente gedeelde richtlijnen en stedenbouwkundige randvoorwaarden was gekeken. Voor cliënte en Bolton was het verloop van deze bespreking uiteraard teleurstellend, maar ook enigszins begrijpelijk. Hoe realistisch is het immers om te verwachten dat een gepresenteerd plan meteen aan alle verwachtingen zou voldoen. De bespreking werd afgesloten waarna de Gemeente aangaf haar feedback vanuit de verschillende disciplines op papier te zullen zetten en dit met cliënte en Bolton te delen.

6.

Op 23 juni 2022 ontvingen cliënte en Bolton een inhoudelijke reactie op het gepresenteerde plan. Voor de inhoud daarvan wordt verwezen naar de email d.d. 23 juni 2022 (**productie 8**). De Gemeente sluit haar bericht af met de mededeling dat zij graag een aangepast plan / presentatie tegemoet ziet dat

feitelijk voortbordurt op de ingezette en gepresenteerde plannen d.d. 02 juni 2022.

In reactie op de ontvangen feedback van de Gemeente bevestigt cliënte dat de gedeelde feedback van de Gemeente zal worden meegenomen in de aanpassingen van de plannen en dat hierop wordt terugkomen (**productie 9**: email d.d. 28 juni 2022).

7.

Na veelvuldig overleg tussen cliënte en Bolton, stuurt cliënte op 7 juli 2022 een inhoudelijke reactie op de feedback van de Gemeente (**productie 10**: email d.d. 07 juli 2022). Hierin geeft cliënte aan de overwegingen van de Gemeente te begrijpen en de meeste feedback te kunnen verwerken in het plan.

Daarnaast heeft Bolton een onderzoek laten uitvoeren door een gerenommeerde in Dordrecht gevestigde makelaar 'Waltmann Makelaars' dat gericht is op het analyseren van de vraagbehoefte van de gewenste woningen in de buurt van de locatie. In haar feedback geeft de Gemeente aan dat zij het liefst 'grotere' woningen terugziet op de ontwikkellocatie. Het onderzoek van Waltmann Makelaars toont echter aan dat dit op deze locatie niet gewenst is en dat vooral niet 'te grote' woningen gerealiseerd dienen te worden. Dit zal de economische haalbaarheid van het ontwikkelplan schaden omdat dergelijke 'te grote' woningen op deze locatie simpelweg onverkoopbaar zijn. Het onderzoek van Waltmann Makelaars wordt in dezelfde reactie gedeeld met de Gemeente. Tot slot wordt in de reactie naar de Gemeente geopperd om met stedenbouwkundige de heer J. van der Stel een separate afspraak in te plannen om nogmaals de stedenbouwkundige richtlijnen van de Gemeente te bespreken.

8.

Op 18 juli 2022 ontvangt cliënte reactie van de Gemeente inzake de eerder verstuurde email d.d. 07 juli 2022. Voor de inhoud daarvan wordt verwezen naar de email d.d. 18 juli 2022 (**productie 10**). Verder bevestigt de Gemeente dat een nader gesprek over de stedenbouwkundige richtlijnen tussen cliënte en Bolton en stedenbouwkundige de heer J. van der Stel ingepland kan worden.

Op woensdag 24 augustus 2022 vindt een vervolgbespreking plaats met de Gemeente via een teams-vergadering (**productie 11**: email d.d. 18 juli 2022). Hierbij waren aanwezig namens cliënte: de heer A.B. van den Ende en de heer R.A. van den Ende, namens Bolton: senior projectontwikkelaar de heer P. Kranenburg, junior projectontwikkelaar de heer S. Bakker en architect de heer D. van den Bosch en namens de Gemeente: stedenbouwkundige de heer J. van der Stel en gebiedsmanager mevrouw E. Stehouwer. Het doel van dit overleg was een nadere duiding en uitleg te krijgen van de eerder ontvangen feedback van de Gemeente d.d. 23 juni 2022 en 18 juli 2022 op het gepresenteerde plan

in relatie tot de stedenbouwkundige richtlijnen voor herontwikkeling naar woningbouw op de locatie.

Feitelijk mondde de teams meeting uit in een presentatie door de Gemeente van de eerder gedeelde stedenbouwkundige randvoorwaarden waarbij cliënte en Bolton in de gelegenheid werden gesteld om nadere vragen te stellen. Gedurende het verloop van het gesprek werd echter al vrij snel duidelijk dat de Gemeente, in afwijking van haar eerdere mededelingen, een sterke voorkeur had voor appartementenbouw op de locatie. Dit in tegenstelling tot het opgestelde plan van cliënte en Bolton voor grondgebonden woningen waarvoor de stedenbouwkundige randvoorwaarden immers de mogelijkheid bieden en waar tot dat moment ook immer over gesproken was. Tijdens het gesprek werd door stedenbouwkundige de heer J. van der Stel zelfs aangegeven dat een hoogte t/m 20 meter denkbaar was en dat de Gemeente de nodige steun zou bieden indien dit in conflict zou komen met bewoners van de achterliggende Zuidendijk.

9.

Na de ontvangen feedback van de Gemeente d.d. 24 augustus 2022, zijn cliënte en Bolton wederom aan de slag gegaan om alle (nieuwe) punten van de Gemeente zo goed als mogelijk te verwerken. Dit resulteerde al vrij kort erna in de totstandkoming van een aangepast plan inclusief verkaveling en schetsboek die nog meer in lijn zouden moeten liggen met de door de Gemeente gewenste invulling van de locatie. Naast het aangepaste plan heeft Bolton met input van cliënte aanvullend een memo opgesteld om de diverse onderbouwde standpunten van cliënte en Bolton nogmaals uitdrukkelijk naar voren te brengen. Het compleet vernieuwde pakket is vervolgens door Bolton naar de Gemeente verstuurd per email (**productie 12**: e-mails d.d. 21 september 2022).

10.

Op 26 september 2022 ontvangen cliënte en Bolton een uitnodiging van de Gemeente voor een vervolgoverleg om de adviezen van de diverse disciplines o.b.v. het nieuwe plan van de ontwikkeling te bespreken (**productie 13**: email d.d. 26 september 2022). Zowel cliënte als Bolton bevestigen de ontvangst van de email van de Gemeente en gaan graag op de uitnodiging in. De vervolgbespreking werd vervolgens ingepland voor 18 oktober 2022 (**productie 14**: email d.d. 26 september 2022).

11.

Ter voorbereiding op de vervolgbespreking met de Gemeente d.d. 18 oktober 2022, deelt de Gemeente alvast haar feedback op het vernieuwde plan (**productie 15**: email d.d. 10 oktober 2022). Opvallend aan deze reactie van de Gemeente is dat nu voor het eerst merkbaar wordt dat andere eisen op tafel worden gelegd waarover niet eerder is gesproken (bijv. meer afstand tussen

bestaande bebouwing, specifieke elementen in de bouw zoals gemetselde erfafscheidingen, specifieke groenvoorziening etc.).

Op dinsdag 18 oktober 2022 vindt het vervolgoverleg tussen cliënte en Bolton enerzijds en de Gemeente anderzijds plaats, wederom via een teams-vergadering. Hierbij waren aanwezig namens cliënte: de heer A.B. van den Ende en de heer R.A. van den Ende, namens Bolton: senior projectontwikkelaar de heer P. Kranenborg, junior projectontwikkelaar de heer S. Bakker en architect de heer D. van den Bosch en namens de Gemeente: stedenbouwkundige de heer J. van der Stel, gebiedsmanager mevrouw E. Stehouwer, projectleider de heer M. de Graaf, projectcoördinator de heer J. Heijboer, beleidsadviseur de heer D. de Jong en coördinator ondergrondse infra de heer J. Weggen. In dit overleg werd in eerste instantie vanuit de Gemeente positief gereageerd op het vernieuwde plan / schetsboek / verkaveling. Dit kwam vooral doordat het nieuwe plan minder woningen bevatte en ook qua aanzicht beter bij de richtlijnen van de Gemeente paste (platte daken en aangepaste gevels). Daarnaast werd gesproken over de parkeereisen en dat dit door cliënte en Bolton nog niet volledig zou zijn opgelost in dit verbeterde plan. Verder wenste de Gemeente nog meer groen terug te zien in het plan en had de Gemeente nog enkele op- en aanmerkingen over de verbeterde verkaveling en indeling van het perceel. De Gemeente zag vanuit stedenbouwkundig oogpunt eigenlijk liever 12 grondgebonden woningen terugkomen op het perceel i.p.v. de ingetekende 14 grondgebonden woningen. Wat de Gemeente zich op dat moment kennelijk niet realiseerde was dat vanaf dat moment de eerste tekenen van economische teruggang op de woningmarkt zich al voordeden. Dit uitte zich door een druk op de verkoopprijzen en de gestegen bouwkosten en rentes. Kortom, om de herontwikkeling ook vanuit economisch oogpunt haalbaar te maken, was het noodzakelijk minimaal 14 grondgebonden woningen te realiseren.

Besloten werd om de feedback punten van de Gemeenten weer mee te nemen in een volgende update van het plan. Hiervoor werd een nieuwe meeting voorgesteld op 15 november 2022 waarvoor de Gemeente een nieuwe uitnodiging zou versturen (**productie 16**: e-mails d.d. 18 oktober 2022 en 20 oktober 2022).

12.

Op 31 oktober 2022 (**productie 17**: e-mail d.d. 31 oktober 2022) ontvingen cliënte en Bolton nog een advies van Gemeente vanuit vakdiscipline 'Kabels & Leidingen'. Hiermee wilde de Gemeente alvast aangeven waar zich thans kabels en leidingen in de grond bevonden zodat hier rekening mee kon worden gehouden. De ontvangst van dit advies gaf cliënte en Bolton enigszins vertrouwen in het verdere verloop van de ontwikkeling. Waarom zou de Gemeente immers dergelijk gedetailleerde stukken en tekeningen delen als er niet verregaand een goed en realiseerbaar ontwikkelplan op tafel ligt?

13.

In de periode vanaf 18 oktober 2022 hebben cliënte en Bolton wederom de nodige tijd, energie en werk gestoken in het verwerken van de laatste op- en aanmerkingen van de Gemeente. Dit heeft geresulteerd in een versie 3 van het ontwikkelplan inclusief vernieuwde verkaveling, planopzet schetsboek en sfeerbeelden. Op 15 november 2022 vond de vervolgbespreking met de Gemeente plaats via een teams-vergadering waarbij dit nieuwe plan werd besproken. Hierbij waren aanwezig namens cliënte: de heer A.B. van den Ende en de heer R.A. van den Ende, namens Bolton: senior projectontwikkelaar de heer P. Kranenburg, junior projectontwikkelaar de heer S. Bakker en architect de heer D. van den Bosch en namens de Gemeente: stedenbouwkundige de heer J. van der Stel, gebiedsmanager mevrouw E. Stehouwer, projectcoördinator de heer J. Heijboer en projectleider de heer M. de Graaf. De presentatie verzorgd door de heer P. Kranenburg en de heer D. van den Bosch verliep goed en de reactie van de Gemeente was dat in beginsel alle feedback was opgevolgd. Uiteraard kon de Gemeente hierover nog geen 100% uitsluitsel geven en maar men zou hier op terugkomen. Tijdens de vergadering werd het vertrouwen gewekt dat met de aanpassingen aan alle wensen van de Gemeente tegemoet was gekomen en het project gerealiseerd kon worden. Vervolgens verstuurt Bolton het vernieuwde schetsboek, planontwerp en sfeerbeelden, zoals besproken in de meeting d.d. 15 november 2022, naar de Gemeente (**productie 18**: email d.d. 18 november 2022).

14.

Op 30 november 2022 ontvingen cliënte en Bolton een tussenreactie van de Gemeente (**productie 19**: email d.d. 30 november 2022) inzake het meest recente gedeelde ontwikkelplan. De Gemeente betreft ineens een zogenaemde landschapsarchitect bij het plan en wil vanuit die discipline nog naar het plan kijken. Voor cliënte en Bolton is dit een onbegrijpelijk stap daar eerst overeenstemming moet worden bereikt over het planopzet en de verkaveling en pas daarna de details ingevuld kunnen worden waaronder de keuze voor landschapselementen.

15.

Op 14 december 2022 (**productie 20**: e-mail d.d. 14 december 2022) ontvingen cliënte en Bolton uit het niets een onverwachte slotreactie van de Gemeente inzake het dan op tafel liggende (derde) plan. De conclusie is dat het plan wordt afgewezen en het bouwplan aanzienlijke aanpassingen vereist wil het op goedkeuring van de Gemeente kunnen rekenen om zo tot herontwikkeling van de locatie te komen. Let wel: Het tot dan toe gepresenteerde plan bevatte alle opvolg- en feedbackpunten van de Gemeente waarmee cliënte en Bolton sinds april 2022 bezig zijn geweest. Zonder gedegen toelichting wordt met één e-mail van de Gemeente feitelijk het aangepaste plan van tafel geveegd terwijl door cliënte en Bolton aan alle wensen van de Gemeente en alle feedback tegemoet

gekomen was. In haar reactie stelt Gemeente opeens aanvullende vereisten die niet eerder ter sprake zijn geweest (bijv. ondergronds/verdekt parkeren, MAAS-concept etc.).

16.

Na de ontvangen slotreactie van de Gemeente en de enorme teleurstelling voor cliënte en Bolton, besluit Bolton zich terug te trekken uit het proces. Bolton heeft aangegeven veel tijd, moeite, werk, energie en tevens de nodige middelen in het project gestopt te hebben waardoor de conclusie enorm rauw op het dak viel. Bolton meldde daarnaast niet eerder een dergelijke houding van een Gemeente in Nederland mee gemaakt te hebben en dat de situatie in die zin zeer uniek is. Bolton trekt zich niet zomaar terug uit ontwikkelplannen - al helemaal niet als een samenwerkingsovereenkomst met een cliënte is getekend – maar Bolton zag geen andere uitweg en had geen vertrouwen meer in de goede afloop van het project en al helemaal niet in de Gemeente.

Op 11 januari 2023 verstuurt cliënte een laatste email (**productie 21**) aan de Gemeente om de goede ontvangst van de afwijzing d.d. 14 december 2022 te bevestigen. In deze e-mail wordt de enorme teleurstelling uitgesproken en nogmaals benadrukt dat de vele meetings en aanpassingen aan het ontwikkelplan zoals door de Gemeente gewenst en geadviseerd, eigenlijk voor niets zijn geweest. Tot slot wordt medegedeeld dat Bolton zich terugtrekt uit het plan.

Tussentijdse actie van de Gemeente

17.

Op 19 januari 2023 ontving cliënte van de Gemeente, wederom uit het niets, een email (**productie 22**: e-mail d.d. 19 januari 2023) met daarin een verzoek om een bespreking te beleggen tussen cliënte en Gemeente voor 'vervolgplannen' van de locatie.

Cliënte was zeer verbaasd door dit verzoek, temeer daar de Gemeente een degelijk en kwalitatief goed ontwikkelplan opgesteld door cliënte en Bolton (nota bene voorzien van gemeentelijke adviezen, inzichten en commentaren) een maand eerder nog had afgeschoten. Ondanks dat het vertrouwen in de Gemeente aanzienlijk was gedaald, gaat cliënte op de uitnodiging in en er wordt een bespreking ingepland voor 20 februari 2023 bij cliënte op locatie (**productie 23**: e-mail d.d. 26 januari 2023).

Bij deze bespreking waren vervolgens aanwezig namens cliënte: de heer A.B. van den Ende en de heer R.A. van den Ende en namens de Gemeente: projectondersteuner mevrouw S. Los en programmamanager mevrouw S. Hooijmaaijers. Cliënte, die er gezien de uitnodiging van uit ging dat over de

ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie gesproken zou worden, was verbaasd over de kleine delegatie van de Gemeente. Het verloop van de bespreking was anders, de Gemeente deelde mede dat zij via haar afdeling grondzaken een onderzoek wilde starten naar de mogelijke waardering van het perceel. Ontwikkeling kwam niet ter sprake. Cliënte heeft deze mededeling, waarvoor geen bespreking noodzakelijk was geweest, voor kennisgeving aangenomen en partijen zijn uit elkaar gegaan. Hierna is niks meer van de Gemeente vernomen.

Traject cliënte - PAP Projectontwikkeling

18.

Na het debacle uit het jaar 2022 en het nogal vage bezoek van de Gemeente d.d. 20 februari 2023, had cliënte zich voorgenomen de ontwikkelplannen voor de locatie voorlopig 'on-hold' te zetten en zich te concentreren op de huidige activiteiten waarbij zij een eventuele verhuurmogelijkheid van de locatie wilde gaan verkennen.

Geheel per toeval kwam cliënte eind mei 2023 in gesprek met PAP projectontwikkeling (hierna: "PAP"), vertegenwoordigd door de heer L. Pap en de heer S. de Blaay. Na enkele positieve gesprekken, waarbij cliënte de historie met Bolton en de Gemeente, heeft toegelicht, gaf PAP aan toch nog mogelijkheden te zien. Cliënte had vertrouwen in PAP vanwege:

- 1) de goede klik tussen beide partijen;
- 2) de goed ingevoerde Dordtse roots en contacten van PAP, en
- 3) de opgeleverde projecten in en rondom Dordrecht door PAP.

Partijen besloten de herontwikkeling van de locatie nieuw leven in te blazen en een samenwerking aan te gaan. Vooraf is besproken dat, de door de Gemeente gewenste, doelstelling dit keer de realisatie van een appartementengebouw zou worden i.p.v. grondgebonden woningen. Een eerste plan van aanpak werd opgezet en vol enthousiasme werd weer aan de slag gegaan.

19.

Cliënte meldde per email aan Gemeente op 20 juli 2023 (**productie 24**: e-mail d.d. 20 juli 2023) dat na een zorgvuldige afweging cliënte een nieuwe partij had gevonden in de hoedanigheid van PAP die het mogelijk achtte om tot een ontwikkeling op locatie te komen.

Hierna zijn cliënte en PAP gestart met de werkzaamheden voor de plannen t.b.v. de herontwikkeling van de locatie. Zo is Stijl Architectuur (hierna: "Stijl") in de arm genomen om ontwerpen en tekeningen op te leveren, zijn diverse offertes aangevraagd om tot calculaties te komen en is zelfs een algemeen project emailadres aangemaakt. Hierbij werd steeds gewerkt vanuit de gestelde

richtlijnen en stedenbouwkundige randvoorwaarden welke de Gemeente al eerder had verstrekt aan cliënte in 2020.

Op basis hiervan zijn de eerste schetsen gemaakt waarna een eerste haalbaarheidsstudie vanuit PAP is opgesteld. Hieruit bleek dat de door de Gemeente gewenste appartementen van circa 70 - 150m² bvo niet op deze plek in deze wijk passen en al helemaal niet in de huidige markt (gestegen rentes, toegenomen bouwkosten en dalende huizenprijzen) op deze locatie. Vanuit PAP werd voorgesteld in ieder geval het bestaande bouwvolume op het perceel zo veel als mogelijk gelijk te houden alsmede de voetprint te respecteren, maar daarbij wel te opteren voor een slag kleinere appartementen gelet op de economische haalbaarheid van het project.

20.

Op 8 augustus 2023 ontving cliënte bericht van de Gemeente (**productie 25: e-mail Gemeente d.d. 8 augustus 2023**) waarin positief werd gereageerd op de mogelijkheid om de ontwikkeling met een nieuwe partij vlot te trekken. De Gemeente gaf aan graag te vernemen wanneer een eerste bespreking voor de plannen benodigd zou zijn tussen cliënte, PAP en Gemeente. Daarnaast meldde de Gemeente in haar bericht dat intern onderzoek was gedaan naar mogelijke verkavelingsopties voor de locatie. Dit laatste verbaasde cliënte nu hierover geen afspraken waren gemaakt. Tot slot werd opgemerkt dat het wat de Gemeente betreft geen probleem was dat haar interne onderzoek en de nieuwe ontwikkeling met PAP naast elkaar verliepen.

21.

Men ging voortvarend te werk. Op 24 augustus 2023 vond de eerste bespreking tussen cliënte, PAP en Gemeente plaats op het Stadskantoor te Dordrecht. Hierbij waren aanwezig namens cliënte: de heer A.B. van den Ende en de heer R.A. van den Ende, namens PAP: senior projectontwikkelaar de heer L. Pap, senior projectontwikkelaar de heer S. de Blaay, namens Stijl: architect de heer T. Rijvers en namens de Gemeente: gebiedsmanager mevrouw E. Stehouwer en gebiedsmanager mevrouw S. Los.

De presentatie en uitleg van het plan werd verzorgd door de heer S. de Blaay en de heer T. Rijvers. De presentatie verliep soepel en de Gemeente was in die zin erg verrast dat er al zo snel een concreet plan op tafel lag. Tegelijkertijd waren cliënte en Pap verrast vanwege het feit dat vanuit de Gemeente er geen aanwezigheid was van afdeling stedenbouw. Er was namelijk ten tijde van het inplannen van de afspraak de indruk gewekt dat de stedenbouwkundige de heer J. van der Stel zou aanhaken en hierbij direct feedback kon geven op het plan.

De conclusie van de presentatie en bespreking was dat in beginsel de Gemeente positief verrast was en dat werd besloten tot een vervolgbespreking in oktober 2023. Door de Gemeente werden enkele kanttekeningen gemaakt over het

aantal appartementen, de parkeerplaatsen en de groenvoorziening. Een volgende meeting in oktober zou de Gemeente voldoende tijd bieden om het voorliggende plan incl. verkaveling en tekening in de brede projectgroep te bespreken. Daarbij werd uitdrukkelijk medegedeeld dat in een vervolgbespreking afdeling stedenbouw aanwezig zou zijn voor concrete feedback.

22.

In de periode na 24 augustus 2023 is vanuit cliënte en PAP actie ondernomen op een tweetal punten, te weten:

- 1) er is contact geweest tussen PAP en de stedenbouwkundige van de Gemeente de heer J. van der Stel waarbij werd aangegeven dat binnen het huidige plan teveel appartementen zijn ingetekend. Er werd nogmaals bevestigd dat bij de volgende bespreking de heer J. van der Stel aanwezig zou zijn om directe feedback op het plan te geven, en;
- 2) n.a.v. de eerste feedback uit de sessie met de Gemeente d.d. 24 augustus 2023 en het onderhoud met stedenbouwkundige de heer J. van der Stel, zijn reeds diverse aanpassingen aan het plan doorgevoerd zodat dit gereed was voor de toegezegde vervolgbespreking met de Gemeente in oktober.

De aanpassingen die werden doorgevoerd betroffen met name:

- 1) verdere aanpassingen bouwvolume en minder appartementen;
- 2) toevoeging additioneel groen met looppaden, en;
- 3) ondergrondse parkeeroplossing.

Daarnaast is door Stijl in het verbeterde plan nadrukkelijk aandacht geschonken aan de positionering van het bouwblok ten opzichte van het voorliggende park en de bewoners van de achtergelegen Zuidendijk alsmede aan de flexibele invullingen van de appartement typologieën door de toepassing van het zogenoemde concept 'flexibel bouwen'. Dit laatste houdt in dat met éénzelfde bouwvlak en –volume meerdere opties mogelijk zijn voor het aantal te realiseren woonunits e.d. Dit resulteert in het inbouwen van flexibiliteit ten aanzien van de te realiseren appartementen, zorgt ervoor dat de discussie over het woonprogramma in een later stadium van het traject kan worden besproken zodat eerst een volledige focus kan komen te liggen op het bouwvlak en –volume, parkeren, zichtlijnen, groen en inbedding in het gebied.

23.

Op maandag 2 oktober 2023 ontving cliënte een uitnodiging (**productie 26**: e-mail d.d. 3 oktober 2023) voor een vervolgbespreking op 12 oktober 2023 n.a.v. de eerste gedeelde plannen met de Gemeente.

Op 12 oktober 2023 vond de meeting op het Stadskantoor te Dordrecht plaats. Hierbij waren aanwezig namens cliënte: de heer A.B. van den Ende en de heer

R.A. van den Ende, namens PAP: senior projectontwikkelaar de heer L. Pap, senior projectontwikkelaar de heer S. de Blaay, namens Stijl: architect de heer T. Rijvers en namens de Gemeente: gebiedsmanager mevrouw E. Stehouwer, gebiedsmanager mevrouw S. Los en een stagiaire. Tot grote verbazing van cliënte, PAP en Stijl werd medegedeeld dat, ondanks eerdere nadrukkelijke toezeggingen, de stedenbouwkundige de heer J. van der Stel (weer) niet aanwezig zou zijn zonder dat een duidelijke reden werd gegeven voor zijn afwezigheid. De aanwezigheid van de heer Van der Stel was noodzakelijk zodat directe feedback op het plan gegeven kon worden.

Cliënte, PAP en Stijl kregen de indruk dat de Gemeente totaal niet naar het plan gekeken had en dat het niet besproken was binnen de projectgroep. De Gemeente had inhoudelijk niets op te merken en de reactie was simpelweg : 'te groot, teveel volume, teveel appartementen' en alsnog 'te weinig groenvoorziening'. Over de parkeerplaatsen had Gemeente dit keer nagenoeg niks te zeggen gezien dat dit in het verbeterde plan direct volledig was verholpen door een half-verdiepte / ondergrondse oplossing aan te dragen in het plan waardoor auto's uit het zicht geparkeerd konden worden. Als beantwoording op de reactie van de Gemeente inzake het 'teveel aan appartementen', gaf PAP aan dat men dan nog steeds het concept van de ingebouwde flexibiliteit niet begreep zoals hiervoor uitgelegd. Daarnaast werd door cliënte en PAP uitgelegd dat voldoende groen in het plan aanwezig was omdat rekening werd gehouden met loopdelen waarop gemeenschappelijke 'daktuinen' geplaatst konden worden en dit een enorme toevoeging kon geven aan de buurt. Tot slot meldde PAP dat omwille van de ingebouwde bouw flexibiliteit er voor de begane grond de mogelijkheid ontstond om hier bijvoorbeeld een zorg- en/of cultureel concept te vestigen in de vorm van éerstelijnszorg, kinderdagverblijf, talentcentrum etc. PAP gaf aan dat dit slechts een idee was en totaal niet benodigd was voor de uiteindelijke ontwikkeling. Toevallig had zich wel een plaatselijk bekende zorgcluster bij PAP gemeld die hierin eventueel interesse zou hebben. Wat wel opviel is dat de Gemeente erg geïnteresseerd leek in het verkrijgen van de naam van deze partij.

De Gemeente gaf wederom aan het vernieuwde plan te zullen bespreken in de projectgroep en hierop terug te komen waarvoor een nieuwe meeting werd ingepland op 22 november 2023. Tot slot gaf de Gemeente aan cliënte en PAP de opdracht om middels onderzoek na te gaan wat voor type woningen (met name grootte van appartementen) gewenst zouden zijn op locatie. PAP stelde voor om hier twee onafhankelijke makelaars naar te laten kijken zodat zij individueel een advies zouden kunnen geven. Deze opdracht is verstrekt aan (wederom) Waltmann Makelaars en Zoomer Makelaardij. De uitkomsten van deze adviezen bevestigden de voorkeur van cliënte en PAP voor niet al te grote appartementen en zijn met de Gemeente gedeeld (**productie 27**: e-mail d.d. 13 november 2023).

24.

Op 13 oktober 2023 (**productie 28**: email d.d. 13 oktober 2023) verstuurt PAP het verbeterde plan, schetsboek en verkaveling naar de Gemeente inclusief een begeleidend schrijven.

Per email d.d. 16 oktober 2023 (**productie 29**) wordt de bevestiging van de Gemeente ontvangen dat de vernieuwde plannen in de projectgroep besproken zullen worden. Ook wordt bevestigd dat een vervolgmeeting is ingepland op 22 november 2023.

25.

Voordat de afgesproken vervolgmeeting op 22 november 2023 heeft plaatsgevonden ontving cliënte een tweetal aangetekende brieven, gedateerd 25 oktober 2023, met de mededeling dat de Gemeente een voorkeursrecht (Wvg) op het perceel wil vestigen. In een email d.d. 14 november 2023 (**productie 30**) bevestigt de Gemeente het voornemen tot het vestigen van de Wvg. Daarnaast deelt de Gemeente een zeer summiere terugkoppeling op de tot dan toe gedeelde plannen van cliënte, PAP en Stijl waarna de afgesproken vervolgbespreking van 22 november 2023 zonder enige vorm van overleg werd geannuleerd.

Zowel cliënte als PAP waren bijzonder en onaangenaam verrast door deze wending.

26.

Op 23 november 2023 vindt er telefonisch contact plaats tussen cliënte (A.B, van den Ende) en de Gemeente (vertegenwoordigd door gebiedsmanager mevrouw S. Los). In dit telefoongesprek geeft de Gemeente aan:

- De Gemeente vindt het perceel van cliënte een mooi perceel en wil de ontwikkeling graag zelf trekken en realiseren. De Gemeente overweegt aankoop;
- De door cliënte, PAP en Stijl gepresenteerde plannen worden zonder onderbouwing zijdens de Gemeente niet goedgekeurd;
- De Gemeente wil een vervolgesprek in het nieuwe jaar zodat zij de vervolgprocedure Wvg kan toelichten en doet hiertoe in een e-mail d.d. 24 november 2023 (**productie 31**) een voorstel voor enkele data.

GRONDEN VOOR BEZWAAR

27.

De gronden voor bezwaar van cliënte zijn (kort) samengevat:

- a. College was niet bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen;
- b. Cliënte mocht op toezeggingen van de Gemeente vertrouwen;
- c. Ten onrechte is de Gemeente er van uitgegaan dat er geen plan gepresenteerd is passend binnen de gemeentelijke randvoorwaarden.

De bezwaren zullen hierna worden toegelicht.

College was niet bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen

28.

De eerste bezwaargrond is dat het college onbevoegd was om te besluiten tot een voorlopige aanwijzing in de zin van artikel 6 Wvg.

Uit het voorgesteld raadsbesluit van uw college (**productie 32**, pag. 2, 3^e alinea) volgt dat er sprake is van een door de gemeenteraad vastgesteld ontwikkelkader. De oplegnotitie, het ontwikkelkader, de bijbehorende tabellen alsmede het raadsbesluit d.d. 16 mei 2023 worden door cliënte overgelegd als **productie 33**. Door de vaststelling van de raad d.d. 16 mei 2023 heeft het ontwikkelkader de status van vastgesteld kader/visie.

Uit de wetsgeschiedenis volgt dat er in het voorkomende geval geen bevoegdheid is voor het college om een perceel krachtens artikel 6 Wvg aan te wijzen. In dit kader wordt gewezen op de navolgende passage uit de memorie van toelichting bij de Wvg (citaat):¹

'Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen voor de duur van maximaal 3 maanden. Aan een voorlopig voorkeursrecht ligt nog geen raadsbesluit of ruimtelijk plan ten grondslag.

Nu er reeds sprake is van een goedgekeurd ontwikkelkader, is het college dus niet bevoegd een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. In een dergelijk geval is enkel de gemeenteraad gerechtigd een voorkeursrecht te vestigen. Dit wordt bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "Afdeling") d.d. 18 november 1999, waarin de Afdeling aangeeft:

'Niet in geschil is dat burgemeester en wethouders bij hun voorstel van 16 december 1997 aan de raad om voor de gronden in het gebied Musschenberg een voorkeursrecht te vestigen, ten onrechte gebruik hebben gemaakt van de bevoegdheid die is neergelegd in artikel 8a van de Wvg [artikel 6 Wvg nieuw], nu

¹ Kamerstukken II 2006/07, 30 938, nr. 3 p.57

het bestemmingsplan Musschenberg op dat tijdstip reeds door de raad was vastgesteld'.

Uit de voorgaande overweging van de Afdeling volgt dat indien er een ruimtelijk plan is vastgesteld (lees: bestemmingsplan, visie of vastgesteld ontwikkelkader), het college van burgemeester en wethouders niet bevoegd is om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen.

Aangezien het ontwikkelkader en de bijbehorende tabellen – een ruimtelijk plan dat aan uw besluit ten grondslag ligt – reeds door de gemeenteraad is vastgesteld, was uw college niet bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op het perceel van cliënte. Het bestreden besluit is hiermee in strijd met het recht genomen en dient derhalve met terugwerkende kracht te worden herroepen.

Hiermee is dit bezwaar van cliënte overduidelijk gegrond. Op basis van de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie bestond er geen bevoegdheid voor het college om zijn perceel voorlopig aan te wijzen.

Spreipartners B.V. mocht op toezeggingen van de Gemeente vertrouwen

29.

De tweede bezwaargrond van cliënte heeft betrekking op de toezeggingen van de Gemeente en het door de Gemeente gewekte vertrouwen. Cliënte is dit bezwaarschrift begonnen met een uitgebreide uiteenzetting van de contacten met de Gemeente, welke contacten zij met een groot aantal producties aantoont en onderbouwd.

Op grond van het vertrouwensbeginsel mogen zowel burgers als ondernemingen te goeder trouw immers vertrouwen op gedragingen en uitspraken van overheidsvertegenwoordigers. Hiervoor dient sprake te zijn van een 'toezegging', waarbij de nadruk moet worden gelegd op hoe een uitspraak bij een redelijk denkende burger of onderneming overkomt en minder op wat het bestuursorgaan daarmee bedoelde². Voorts dient de toezegging aan het bestuursorgaan te worden toegerekend. In dit kader merkt de Afdeling op dat een toezegging kan worden toegerekend aan het bevoegde orgaan, indien de betrokkenen op goede gronden mocht veronderstellen dat degene die de toezegging heeft gedaan de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte³.

Uit de overgelegde producties volgt dat tijdens de veelvuldige gesprekken en schriftelijke communicatie met de Gemeente (concrete) toezeggingen zijn gedaan, die vervolgens door de Gemeente niet zijn nagekomen. Cliënte benoemt hierbij de uit de correspondentie volgende concrete toezegging om het plan te bespreken met de interne projectgroep (**productie 29**: e-mail gemeente

² O.a. ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694, r.o. 11

³ O.a. ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694, r.o. 11.3

d.d. 16 oktober 2023) en daarna de stedenbouwkundige en verkeersdeskundige aan te laten sluiten bij een bespreking d.d. 23 november 2023.

Overigens was ook meermaals toegezegd dat de stedenbouwkundige bij de presentatie van het plan d.d. 12 oktober 2023 aanwezig zou zijn zodat eventuele vragen van zijn zijde beantwoord konden worden. De aanwezigheid van een stedenbouwkundige bij de besprekingen en presentaties is cruciaal .

Tijdens de bespreking van 12 oktober 2023 heeft de Gemeente cliënte en PAP opdracht gegeven om middels onderzoek na te gaan wat voor type woningen (met name grootte van appartementen) gewenst zouden zijn op locatie. PAP stelde voor om hier twee onafhankelijke makelaars naar te laten kijken zodat zij individueel een advies zouden kunnen geven. Deze opdracht is verstrekt aan Waltmann Makelaars en Zoomer Makelaardij. De uitkomsten hiervan zijn met de Gemeente gedeeld (**productie 27**: e-mail d.d. 13 november 2023).

Middels deze specifieke opdracht heeft de Gemeente cliënte en PAP werkzaamheden laten uitvoeren waarbij de Gemeente wist dat het door derden laten uitvoeren van deze werkzaamheden voor PAP en cliënte kosten met zich mee zouden brengen. Cliënte mocht er gerechtvaardigd op vertrouwen dat zij deze opdracht van de Gemeente kreeg in het kader van de beoordeling van het door haar gepresenteerde plan. Echter reeds voordat zij de uitkomsten kon delen met de Gemeente heeft uw college reeds het besluit waartegen bezwaar wordt ingesteld genomen.

Op grond van de concrete toezegging tot de bespreking d.d. 23 november 2023 en de concrete opdracht om door derden een onderzoek te laten uitvoeren, op kosten van cliënte en PAP, mocht cliënte er gerechtvaardigd op vertrouwen dat de Gemeente in deze haar faciliterende rol zou nemen en niet zou overgaan tot het nemen van het besluit waartegen bezwaar wordt ingesteld. Het is immers niet aan een burger of onderneming om, op haar kosten, de Gemeente te faciliteren voor het nemen van het omstreden besluit.

De genoemde toezeggingen kunnen aan het bestuursorgaan worden toegerekend nu de besprekingen gevoerd zijn met medewerkers van de Gemeente. Cliënte mocht er op vertrouwen dat deze ambtenaren de opvattingen van het bevoegde orgaan vertolkten.

Op grond van het gerechtvaardigde vertrouwen van cliënte is het bestreden besluit in strijd met het recht genomen en dient het derhalve met terugwerkende kracht te worden herroepen.

Ten onrechte is de Gemeente er van uitgegaan dat er geen plan gepresenteerd is passend binnen de gemeentelijke randvoorwaarden

30.

Als (voorlopig) laatste bezwaargrond voert cliënte aan dat de Gemeente er ten onrechte van is uitgegaan dat er door cliënte geen plan is gepresenteerd dat past binnen de gemeentelijke randvoorwaarden.

Uit het beoogde doel, zoals vastgelegd in het voorgestelde raadsbesluit (**productie 32**, pagina 2) volgt (citaat):

'Gezien de wens tot ontwikkeling van Crabbehof West en het gegeven dat de ontwikkelaar tot op heden geen plan heeft gepresenteerd, passend binnen voornoemde randvoorwaarden, wenst de gemeente van een faciliterende rol over te gaan op een actieve'.

Hieruit volgt dat de Gemeente aan haar bestreden besluit ten grondslag heeft gelegd dat cliënte, althans tot op heden, geen plan heeft gepresenteerd dat past binnen de gemeentelijke randvoorwaarden. Dat dit het geval zou zijn wordt nadrukkelijk betwist.

Het door cliënte en PAP d.d. 12 oktober 2020 gepresenteerde plan voldoet aan alle punten en aangegeven randvoorwaarden. Uit de per e-mail d.d. 14 november 2023 (**productie 30**) toegezonden summier feedback wordt weliswaar de conclusie getrokken dat het volume van het plan niet past binnen de randvoorwaarden en daarmee, klaarblijkelijk, wordt afgeschoten, doch hoe het meegeleverde advies van Stedenbouw voldoet aan de aangegeven randvoorwaarden wordt niet toegelicht. Uit de randvoorwaarden volgt ook niet dat het volume van het plan niet zou zijn toegestaan. Overigens is enkel het volume een punt voor afwijzing, waarmee de Gemeente impliciet stelt dat aan de overige voorwaarden is voldaan. Dat er wellicht een nadere uitwerking noodzakelijk is om meer aan de wensen van de Gemeente tegemoet te komen betekent immers niet dat geen sprake zou zijn van het voldoen aan de richtlijnen.

Cliënte is immer zeer welwillend geweest naar de Gemeente en heeft steeds volgens de door deze aangegeven richtlijnen gewerkt en het plan ook aan de hand van de door de Gemeente gegeven richtlijnen ontwikkeld. Dat het door de Gemeente gewenste resultaat een nadere aanvulling is op de eerder door haar gestelde richtlijnen en randvoorwaarden maakt echter niet dat het door cliënte en PAP gepresenteerde plan niet aan de richtlijnen zou voldoen. En dit maakt ook niet dat het gepresenteerde plan niet zou voldoen aan de randvoorwaarden.

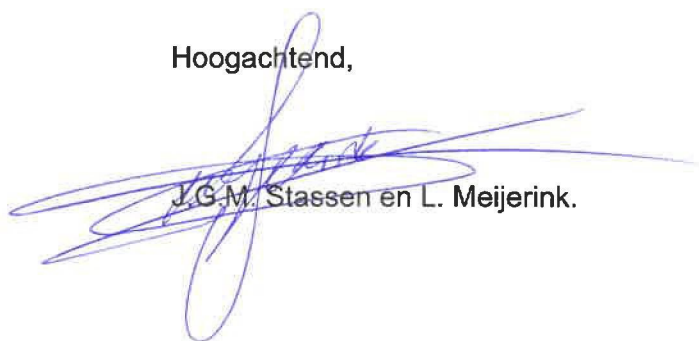
Naar de mening van cliënte kan het gestelde, te weten dat het gepresenteerde plan niet aan de randvoorwaarden zou voldoen, hiermee niet als grondslag voor het bestreden besluit gelden. Hiermee is het bestreden besluit in strijd met het recht genomen.

Conclusie:

Spreipartners B.V. verzoekt u haar bezwaar kennelijk gegrond te verklaren en aan haar een proceskostenveroordeling zoals bedoeld in art. 7:15 Awb toe te kennen.

Cliënte is meer dan bereid haar bezwaar toe te lichten en ziet een uitnodiging hiertoe graag tegemoet.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.G.M. Stassen en L. Meijerink', written over the typed name.

J.G.M. Stassen en L. Meijerink.