

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk D200973330

Zaaknummer Z/STH25/054007

Afdeling BMO - Publiek en Bestuur

Informant mevr. [redacted]

Doorkiesnummer 0522 74 71 70

Bijlagen 310 + 2 inventarislijsten

Uitsluitend per e-mail:

[redacted]@yahoo.com

Staphorst, 14 augustus 2025

Verzonden 14 augustus 2025

Onderwerp Woo-besluit

Geachte heer [redacted]

Op 9 mei 2025 ontvingen wij van u een verzoek op grond van artikel 4.1 van de Wet open overheid (hierna: Woo). Uw verzoek luidde als volgt:

'Bij deze verzoek ik de gemeente Staphorst dan ook ex art 4.1 WOO tot openbaar stelling van alle op de zaak betrekking hebbende stukken vanaf den beginne, ergo de allereerste dag vanaf de woningbouwplannen binnen de gemeente Staphorst inzake de 5 zoekgebieden binnen het agrarisch buurtschap Slingenberg.'

Per brief van 13 mei 2025 hebben wij u verzocht om precisering. Op 26 mei 2025 ontvingen wij van u onderstaand gepreciseerd verzoek:

'A. Ik verzoek ten eerste tot openbaarmaking van alle documenten (voorzien van metadata ter verificatie van echtheid) met derden, incl gemeente Meppel, in relatie tot woningbouw plannen /herontwikkeling in Slingenberg, vanaf 26 mei 2020, of indien noodzakelijk van eerdere datum, meer in het bijzonder in verband met en met betrekking tot in deze brief besproken zaken zoals vermeld in de notariële akten van januari 2024 en september 2024, wat geleid heeft tot de woningbouw plannen op de ontwikkellocaties Slingenberg zoals vermeld op de kaart met de vijf zoekgebieden in uw brief van 13 mei jl.

Meer in het bijzonder verzoek ik in dit kader tot openbaar maken van alle documenten m.b.t. communicatie gemeente Meppel, Libertas B.V en of gelieerde B.V.'s, Mateboer Projectontwikkeling B.V. en/of gelieerde B.V.'s, SVP Architectuur en Stedenbouw B.V. en/of gelieerde B.V.'s, Heutink Bouwgroep B.V. en/of gelieerde B.V.'s, m.b.t. communicatie notarissen en makelaars of andere partijen, m.b.t. communicatie grondeigenaren, en wat geleid heeft tot de woningbouw plannen op de ontwikkellocaties Slingenberg zoals vermeld op de kaart met de vijf zoekgebieden in uw brief van 13 mei jl.

Met wie en waarom heeft Staphorst in het geheim gesproken?

Wat en waarom is er gecommuniceerd met gemeente Meppel, waaraan het juridische kettingbeding tot en met 2040 van de gemeente Meppel ten grondslag heeft gelegen.

B. Ten tweede verzoek ik tot openbaar making van alle documenten m.b.t. communicatie met derde partijen rondom de totstandkoming van Actie programma Wonen 2023, zie raadsvoorstel 23-6-2023, Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoeftedonderzoek 2024-2030, MPW 2030 en Ruimte Scan Slingenberg, wat geleid heeft tot de woningbouw plannen op de ontwikkellocaties Slingenberg zoals vermeld op de kaart met de vijf zoekgebieden in uw brief van 13 mei jl.

C. Ten derde verzoek ik tot openbaring van alle documenten
1. over grondtransacties in het gebied,
2. Waaruit en waarom het idee /advies en de overwegingen achter de geheimhouding en de niet openbaarmaking van de woningbouw plannen Slingenberg blijkt,
3. m.b.t. communicatie inzake de totstandkoming van raadsvoorstel 28 mei 2024 en raadsbesluit 15 april 2025 en m.b.t. communicatie met derden in de tussenliggende periode.
4. Interne memo's en evaluaties van het risico op grondspeculatie en de effectiviteit van de geheimhouding en niet-openbaar making.
5. Communicatie, afspraken, interne risicoanalyses, adviezen en besluitvormingsstukken over het vermeende risico op grondspeculatie, waarop de gemeente zich baseert voor de geheimhouding via artikel 5.1 Woo.'

Besluit

Wij besluiten om uw Woo-verzoek toe te wijzen en de gevraagde documenten gedeeltelijk openbaar te maken. Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Wettelijk kader

Een verzoek kan alleen als Woo-verzoek worden behandeld als het verzoek ziet op publieke informatie, die is neergelegd in één of meer documenten. Het begrip 'publieke informatie' moet ruim worden uitgelegd. Het gaat dan niet alleen om informatie die direct gerelateerd is aan het uitoefenen van publiek gezag of andere bestuurszaken, maar ook om informatie die gaat over bijvoorbeeld de bedrijfsvoering of de organisatie van een bestuursorgaan. Privé- en partijpolitieke informatie valt niet onder het begrip publieke informatie. Onder een document wordt verstaan: een door een bestuursorgaan opgesteld of ontvangen schriftelijk stuk of ander geheel van vastgelegde (elektronische) gegevens. De Woo is tevens niet van toepassing op reeds openbare informatie.

Inventarisatie van de documenten

Op basis van uw verzoek zijn 310 documenten aangetroffen die binnen de reikwijdte van uw verzoek vallen.

Betrokken personen

De volgende ambtenaren hebben wegens hun betrokkenheid bij het onderwerp van uw Woo-verzoek meegewerkt aan het inventariseren van de documenten:

- Stedenbouwkundige
- Gebiedsregisseur binnengebied
- Senior beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
- Senior beleidsmedewerker grondzaken
- Medewerker grondzaken
- Projectleider gebiedsontwikkeling
- Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling en teamcoördinator omgevingsbeleid
- Beleidsmedewerker volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling

Daarnaast is ook aan een collegelid gevraagd om te zoeken naar documenten.

Gebruikte zoektermen

Bovengenoemde personen hebben gezocht op de volgende zoektermen:

- Slingenberg
- (gemeente) Meppel
- Mateboer
- Heutink
- SVP architecten
- Libertas (b.v.)
- Notaris
- Boertjes (makelaars)
- Poortman (makelaars)
- Westerstouwe
- Kastanjelaan
- Berggiersweg
- Meerjarenprogramma Wonen en MPW (2030)
- Stedenbouwkundige doorvertaling
- Z49626 (zaaknummer collegeadvies en raadsmemo stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek)

Waar is gezocht

De hiervoor opgesomde zoektermen zijn gebruikt om te zoeken in het zaakssysteem JOIN, in mailboxen, persoonlijke mappen en telefoons van de betrokken personen en op een gedeelde netwerkschijf.

De met dit besluit (gedeeltelijk) openbaar te maken documenten zijn individueel beoordeeld, benoemd op de twee inventarislijsten en zijn als bijlagen bijgevoegd.

Motivering besluit

Het verzoek gaat over publieke informatie die in één of meer documenten staat. Iedereen heeft het recht om overheidsinformatie op te vragen, u hoeft daarbij geen reden aan te geven. Het uitgangspunt van de Woo is dat overheidsinformatie in principe voor iedereen openbaar is. Alleen als er een uitzonderingsgrond aanwezig is, kan of mag de gevraagde informatie niet openbaar gemaakt worden. Deze uitzonderingsgronden staan genoemd in de artikelen 5.1 en 5.2 Woo.

Algemene uitgangspunten bij toetsing aan de uitzonderingsgronden

Elk document is beoordeeld op aanwezigheid van een uitzonderingsgrond. Als sprake is van een absolute uitzonderingsgrond (artikel 5.1 lid 1 Woo) dan mag de informatie niet verstrekt worden. Als sprake is van een relatieve uitzonderingsgrond wordt een afweging gemaakt tussen het algemeen belang van openbaarheid en het specifieke belang dat de uitzonderingsgrond beschermt. Daarbij weegt het belang van openbaarheid zwaar. De door uw gevraagde documenten zijn deels openbaar gemaakt vanwege deze uitzonderingsgronden. Hieronder leest u de motivering.

Het openbaar maken van informatie blijft achterwege voor zover dit bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld (artikel 5.1 lid 1 sub c Woo)

Op grond van artikel 5.1 lid 1 sub c Woo mag geen informatie openbaar gemaakt worden als het gaat om bedrijfs- en fabricagegegevens die in vertrouwen aan de overheid zijn medegedeeld.

Deze uitzonderingsgrond hebben wij toegepast in een drietal PowerPointpresentaties, waarvan meerdere (concept)versies onder de geïnventariseerde documenten vallen. In deze PowerPointpresentaties heeft bureau SVP op ons verzoek tekeningen geplaatst, die zijn gemaakt voor andere gemeenten, om te dienen als voorbeeld. Wij hebben besloten om deze tekeningen die gemaakt zijn voor andere gemeenten niet te openbaren. Deze tekeningen zijn in vertrouwen gedeeld met Staphorst en slechts gebruikt als voorbeeld. Tevens is onduidelijk hoe de betreffende gemeentes vervolg hebben gegeven aan de tekeningen. Dit geldt ook voor de presentatie van INBO Architecten. Om hun ervaringen te delen benoemen zij een aantal projecten die zij hebben gedaan voor andere gemeenten. Een deel van deze projecten staat gepubliceerd op de website van INBO, maar sommige projecten niet. Omdat wij ook van deze projecten het vervolg niet kennen, maken we een aantal dia's van de presentatie niet openbaar.

In de documenten is deze informatie daarom weggelakt en aangeduid met de letter C, op de bijlagen bij deze documenten wordt verwezen naar de wettelijke grondslag.

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo)

Op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b Woo hoeft geen informatie openbaar gemaakt worden als dit de economische of financiële belangen van - onder meer - de gemeente beschadigt en dit belang zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid. Openbaarmaking van informatie kan gevolgen hebben voor de privaatrechtelijke verhouding met een onderneming of burger, bijvoorbeeld bij onderhandelingen tussen de overheid en ondernemingen of burger.

Ten eerste is deze uitzonderingsgrond toegepast op foto's van de kaart van Staphorst. Deze kaart is gebruikt bij het Stedenbouwkundig Staphorster Stipwerk-spel (meer informatie over dit spel kunt u vinden in de bijlagen bij dit besluit). Een aantal van deze foto's is opgenomen in de Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoeftesonderzoek 2024-2030 (zie www.staphorst.bestuurlijkeinformatie.nl → kalender agenda → raadsvergadering 26 juni 2024 agendapunt 8) en zijn al openbaar. Bij het selecteren van de foto's voor dit openbare document zijn heel bewuste keuzes gemaakt. In eerdere versies van de stedenbouwkundige doorvertaling, in de presentaties aan de raad en in e-mailcorrespondentie zitten echter ook nog andere foto's. Deze foto's zijn bewust niet openbaar gemaakt. Wij besluiten dat nu ook niet te doen, met uitzondering van het gebied Slingenberg, vanwege de volgende reden. Op de foto's zijn mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. Een deel van de locaties op de foto's is bekend gemaakt in het Meerjarenprogramma Wonen 2030 (locaties tot aan 2030), maar de locaties uit de Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoeftesonderzoek periode 2031-2040 zijn nog niet bekend gemaakt. De informatie op deze foto's over de locaties 2024 t/m 2030 en 2031 t/m 2040 is echter zo sterk met elkaar verweven dat het niet mogelijk is om alleen de niet-openbare locaties te lakken. Daarom is ervoor gekozen om alle locaties, met uitzondering van gebied Slingenberg, te lakken. De locaties voor 2031-2040 betreft informatie die concurrentiegevoelig is en het kan de gemeente in een zwakkere onderhandelingspositie brengen ten opzichte van marktpartijen. Informatie over grondtransacties is zeer marktgevoelig. De gemeente zou bij openbaarmaking van die informatie economisch nadelige gevolgen ondervinden. Openbaarmaking zou een ongewenst inzicht geven in de ontwikkeling van het project en de onderhandeling over de nog te realiseren onderdelen bemoeilijken.

Daarbij nemen wij ook in overweging dat het Woo-verzoek ziet op, samengevat, documenten over woningbouwplannen te Slingenberg. Op de hierboven genoemde foto's is het gebied van Slingenberg steeds wel geopenbaard. Alleen de overige gebieden op de kaart op de foto's zijn weggelakt. Het overige gedeelte van Staphorst valt buiten de reikwijdte van het Woo-verzoek en hoeft daarom ook niet op grond van uw Woo-verzoek geopenbaard te worden.

Een aantal foto's zijn in het geheel gelakt, u treft dan een groot grijs vlak aan. Op de foto's is niet het gebied van Slingenberg weergegeven, maar wordt er ingezoomd op een ander gedeelte van Staphorst waar de nog niet bekende locaties van 2031 t/m 2040 onder vallen. Na het lakken is er geen informatie meer af te lezen van het document, maar we kiezen ervoor om deze foto's voor de volledigheid wel op te nemen in de bijlagen.

Tenslotte zijn ook geschatte bedragen voor planschade weggelakt op deze uitzonderingsgrond. Bedragen waaruit de financiële omvang blijkt, ook al zijn ze niet concreet, kunnen de onderhandelingsstrategie van de overheid inzichtelijk maken. Dit kan leiden tot een slechtere onderhandelingspositie in toekomstige situaties. Daarom maken wij deze bedragen niet openbaar.

In de documenten zijn deze gegevens weggelakt en aangeduid met de letter G, op de bijlagen bij deze documenten wordt verwezen naar de wettelijke grondslag.

Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 5.1 lid 2 sub e Woo)

Op grond van artikel 5.1 lid 2 sub e Woo kunnen wij geen informatie openbaar maken als dit de persoonlijke levenssfeer schaadt en het belang van eerbiediging daarvan zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid. Het gaat om persoonsgegevens die (indirect) te herleiden zijn tot een persoon, zoals

namen, handtekeningen, e-mailadressen en (mobiele) telefoonnummers.

Persoonsgegevens van derden en ambtenaren

Ten aanzien van de persoonsgegevens zijn wij van oordeel dat het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom zijn persoonsgegevens, zoals namen, adressen, foto's, e-mailadressen, telefoonnummers, maar ook zinsdelen en woorden die eenvoudig indirect herleidbaar zijn tot een persoon, verwijderd uit de documenten. Wij zijn van mening dat op deze wijze de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen voldoende beschermd is om de documenten die onder de reikwijdte van dit Woo-verzoek vallen openbaar te maken. Daarbij nemen we in overweging dat de namen van de betrokkenen niet relevant zijn voor de bestuurlijke aangelegenheid waarop het Woo-verzoek ziet.

In de documenten zijn deze persoonsgegevens weggelakt en aangeduid met de letter J, op de bijlagen bij deze documenten wordt verwezen naar de wettelijke grondslag.

Persoonsgegevens van bestuurders

Voor zover het namen van bestuurders betreft is het volgende van belang. Uit hoofde van hun functie treden bijvoorbeeld raadsleden (mits in functie raadslid), burgemeester en wethouders in de openbaarheid. De namen van deze personen zijn derhalve zichtbaar. De namen die niet geweigerd worden, zijn onder andere die van de burgemeester, wethouders, gemeentesecretaris en griffier.

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 (artikel 5.1 lid 2 sub f Woo)

Het openbaar maken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van de bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens.

In een aantal documenten, zoals conceptoffertes en de definitieve offertes, staan bedrijfsgegevens. Uit deze gegevens kan informatie worden afgeleid met betrekking tot de opbouw van de facturering en de manuren. Concurrenten kunnen daar hun voordeel mee doen en hierop inspelen. Dat is niet wenselijk voor de bureaus die in deze specifieke gevallen maatwerk verrichten. Daarom weegt het belang van bescherming van deze concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens zwaarder dan het belang van openbaarheid en besluiten wij deze informatie niet openbaar te maken.

Daarnaast is ook een e-mailadres van een extern bureau niet openbaar gemaakt, omdat dit e-mailadres niet online vindbaar is voor externen en daarmee alleen voor intern gebruik door betrokkenen bedoeld zal zijn.

In de documenten zijn bovengenoemde gegevens weggelakt en aangeduid met de letter K, op de bijlagen bij deze documenten wordt verwezen naar de wettelijke grondslag.

Goed functioneren van het bestuursorgaan (artikel 5.1 lid 2 sub i Woo)

Volgens artikel 5.1 lid 2 onder i Woo blijft het openbaar maken van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen.

In een aantal documenten zijn e-mailadressen aangetroffen die alleen voor intern gebruik bij gemeente Staphorst zijn aangemaakt. Het zijn weliswaar geen persoonlijke e-mailadressen, maar het betreft evenwel informatie die bij het openbaar maken ervan onbedoeld gebruik door externen in de hand kan werken. Nu het e-mailadressen zijn waarop alleen interne correspondentie wordt verwacht kan, met extern gebruik van het e-mailadres, het efficiënt gebruik van de betreffende e-mailadressen belemmerd worden en daarmee het goed functioneren van het bestuursorgaan. Deze informatie wordt daarom niet openbaar gemaakt. Daarbij wordt in overweging genomen dat de betreffende informatie niet noodzakelijk is voor de beoordeling van de naar aanleiding van het verzoek openbaar te maken informatie.

In de documenten zijn bovengenoemde gegevens weggelakt en aangeduid met de letter I, op de bijlagen bij deze documenten wordt verwezen naar de wettelijke grondslag.

Zienswijzen derde-belanghebbenden

De door u verzochte informatie heeft betrekking op derde-belanghebbenden. Er is geen verplichting om ieder belanghebbende om een zienswijze te vragen. Wel kan het nodig zijn om tot een zorgvuldige besluitvorming te komen. Na beoordeling van de documenten op basis van de artikelen 5.1 en 5.2 Woo hebben wij geconstateerd dat er dertien belanghebbenden zijn, waarvan wij verwachtten dat deze mogelijk bedenkingen zouden hebben tegen openbaarmaking van (een deel van) de documenten. Deze belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hierover een zienswijze te geven. Tien belanghebbenden hebben van de zienswijzemogelijkheid geen gebruik gemaakt. Een belanghebbende heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen openbaarmaking. Wij hebben twee zienswijzen ontvangen, waaraan tegemoet is gekomen door de openbaar te maken documenten aan te passen. Alle belanghebbenden worden op de hoogte gebracht van dit besluit.

Wijze van verstrekking

Wij verstrekken de documenten overeenkomstig de verdeling uit uw gepreciseerd verzoek. Van onderdeel A en B ontvangt u een aparte inventarislijst, daarop is te zien dat de documenten op chronologische volgorde worden verstrekt. Onderdeel C heeft geen op zichzelf staande inventarislijst, deze documenten zitten verweven in de documenten van onderdeel A en B. Daarom ontvangt u twee e-mails, de eerste bevat dit besluit, de documenten en de inventarislijst van onderdeel A. De tweede e-mail heeft als bijlagen de documenten en de inventarislijst van onderdeel B.

Dit besluit, de documenten en twee inventarislijsten, die voor een ieder (gedeeltelijk) openbaar worden, worden tevens op www.open.staphorst.nl gepubliceerd.

Afsluitend

Als u nog vragen hebt over deze brief dan kunt u mij bellen via telefoonnummer (0522) 74 71 70 of mailen naar woo@staphorst.nl o.v.v. het zaaknummer: Z54007.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Staphorst
namens dezen



Juridisch medewerker

Bezwaarmogelijkheid

Bent u het niet eens met dit besluit? Neemt u dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Mocht u het dan nog niet eens zijn met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd. Indien u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na verzending van deze brief schriftelijk een gemotiveerd bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet tenminste bevatten:

- ☐ Uw naam, adres en telefoonnummer;
- ☐ En duidelijk omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie meesturen;
- ☐ De gronden van uw bezwaar;
- ☐ De datum en uw handtekening.

Het bezwaarschrift moet u indienen bij de burgemeester en wethouders van de gemeente Staphorst, Postbus 2, 7950 AA, Staphorst. Bezwaar indienen kan ook digitaal via www.staphorst.nl/bezwaar. Hiervoor heeft u uw DigiD nodig.

Een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Mocht u dit wensen dan kunt u verzoeken om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

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