

AANGETEKEND

Burgemeester en wethouders van Barneveld
Raadhuisplein 2
3771 ER BARNEVELD

Tevens per fax: (0342) 495 376

Datum	16 september 2020
Onze referentie	D20200017
Inzake	Ingebrekestelling
Doorkiesnummer	026 443 5020
E-mail	harm@vangoud.nl

Geacht college,

Namens cliënten, de heer C.H. Collins, de heer C.A. den Hartog en de besloten vennootschap C-Group Investment B.V., bericht ik u als volgt.

Geen besluit op principeverzoek

Op 4 januari 2018 hebben cliënten bij u een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouw op de locatie Nederwoudseweg 25 te Barneveld (**bijlage 1**). Het verzoek is tot stand gekomen na meerdere ambtelijke vooroverleggen met uw gemeente. Tijdens deze overleggen is ambtelijk aan cliënten geadviseerd om een verzoek tot medewerking in te dienen. Cliënten hebben hoge kosten gemaakt om hun plan uit te werken en zodanig te concretiseren dat dit geschikt was om in te dienen als principeverzoek.

Tot op heden hebben cliënten -ondanks herhaalde verzoeken- nog geen enkele inhoudelijke reactie mogen vernemen op het verzoek om planologische medewerking. Dit is opmerkelijk, aangezien artikel 5 van de vigerende Exploitatieverordening 2004 voorschrijft dat burgemeester en wethouders uiterlijk binnen 3 maanden na de dag waarop de aanvraag om medewerking is ontvangen een beslissing nemen (deze termijn kan eenmalig met drie maanden worden verdaagd maar dat is nooit gebeurd).

Uw college is inmiddels ruim tweeënhalf jaar te laat met het nemen van een beslissing. Daarmee staat vast dat u heeft nagelaten om binnen een redelijke termijn een besluit te nemen op het verzoek van cliënten. Omdat u bovendien op geen enkele wijze inhoudelijk reageert op de verzoeken van cliënten stel ik u hierbij formeel in gebreke en bied ik u gelegenheid om alsnog uiterlijk binnen twee weken na dagtekening van deze brief inhoudelijk te reageren.

Voor zover u zich op het standpunt blijft stellen dat het ingediende principeverzoek pas in behandeling kan worden genomen op het moment dat er overeenstemming met CV De Burgt II is bereikt over een exploitatievergoeding, wijs ik u erop dat de vraag op welke wijze het verhaal van exploitatiekosten kan worden verzekerd, losstaat van de vraag of er vanuit de gemeente planologische bezwaren bestaan tegen het plan van de grondeigenaren om de locatie Nederwoudseweg 25 te ontwikkelen. Door het principeverzoek niet in behandeling te nemen (en daarmee geen planologische medewerking te verlenen) zolang er geen overeenstemming met CV De Burgt II is bereikt, wordt door het college "wilsovereenstemming" afgedwongen. In feite komt dit neer op betaalplanologie en maakt het college misbruik van haar bevoegdheden. Het moge duidelijk zijn dat een dergelijke handelwijze in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en juridisch onaanvaardbaar is.

Herziening stedenbouwkundig plan

Langs verschillende kanalen hebben cliënten vernomen dat de gemeente op de achtergrond al geruime tijd bezig is met het herzien van het stedenbouwkundig plan voor het resterende nog te ontwikkelen plangebied 'De Burgt', waarbinnen ook de gronden van cliënten zijn gelegen. Dit is recentelijk concreet bevestigd door wethouder De Kruijff tijdens een commissievergadering waarin het plan 'Burgthoven 3' werd behandeld. De wethouder heeft ten overstaan van de commissieleden aangegeven dat het stedenbouwkundige plan op dit moment wordt herzien en naar verwachting in oktober van dit jaar aan de raadsleden zal worden gecommuniceerd.

Hoewel cliënten natuurlijk begrijpen dat het vaststellen van ruimtelijke en planologische kaders is voorbehouden aan de gemeente, is het gebruikelijk om daarbij in een participatietraject overleg te voeren met alle betrokken stakeholders (waaronder in ieder geval de grondeigenaren). De wensen en ambities van de grondeigenaren zijn immers mede bepalend voor de uitvoerbaarheid van de stedenbouwkundige plannen. Cliënten zijn echter tot op heden op geen enkele wijze geïnformeerd of betrokken, terwijl andere grondeigenaren wel worden betrokken. Dit betekent dat er blijkbaar wel *over*, maar niet *met* hen wordt gesproken.

Sterker nog, cliënten hebben uw gemeente dan ook bij herhaling verzocht om te worden geïnformeerd over, en te worden betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe stedenbouwkundig plan. De bedoeling van cliënten is om daarover net als andere grondeigenaren in een vroegtijdig stadium inhoudelijk te mogen meepraten.

Na meerdere verzoeken en ambtelijke toezeggingen (telefonisch en per e-mail) hebben cliënten naar aanleiding van de commissievergadering over bestemmingsplan 'Burgthoven 3' nogmaals formeel bij brief verzocht om met u in overleg te treden over het stedenbouwkundig plan (**bijlage 2**). Toen iedere reactie uwerzijds wederom uitbleef, hebben cliënten u een rappel verzonden (**bijlage 3**). Helaas is ook daar niet op gereageerd. Zelfs een ontvangstbevestiging hebben cliënten niet ontvangen.

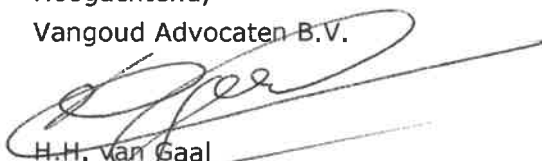
Het spreekt voor zich dat een dergelijke opstelling van een bestuursorgaan in strijd is met een deugdelijke uitoefening van de publieke taak en als zodanig onrechtmatig is. Het structureel weigeren van iedere vorm van communicatie met een partij die een groot belang heeft bij de uitkomst van de gemeentelijke besluitvorming – terwijl andere grondeigenaren wel nadrukkelijk worden betrokken bij de planvorming – is bovendien gewoon onfatsoenlijk en volstrekt niet zoals het een goede overheid betaamt. Cliënten gaan er vanuit dat u zich deze terechte kritiek zult aantrekken en hen alsnog uiterlijk binnen twee weken en aldus vóór het openbaar maken van de stedenbouwkundige visie zult uitnodigen om op een normale wijze van gedachten te wisselen over de door uw gemeente beoogde ontwikkelmogelijkheden op de gronden van cliënten.

Tot slot

Cliënten betreuren de noodzaak om op deze wijze met uw gemeente in contact te treden. Zij hebben in de afgelopen jaren op iedere mogelijke manier geprobeerd om op een open en transparante wijze constructief met u het overleg aan te gaan over een invulling van hun gronden. Zij streven daarbij een invulling na die recht doet aan zowel het algemeen belang als hun individuele belang. Ondanks deze positieve insteek lopen zij steeds tegen een muur aan.

Cliënten zijn deze opstelling uwerzijds zat. Indien u weigerachtig blijft om op een normale wijze met open vizier het overleg aan te gaan, hebben zij mij opdracht gegeven om u in rechte te betrekken om medewerking aan een redelijk en billijk overleg juridisch af te dwingen.

Hoogachtend,
Vangoud Advocaten B.V.



H.H. van Gaal
Advocaat

Bijlage 1

Riesenberg 100
3825 DB Amersfoort

M: (06) 203 93 779
E: info@grxx.nl
I: www.grxx.nl

AANTEKENEN

Gemeente Barneveld
t.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Onderwerp: principeverzoek tot herziening bestemmingsplan
locatie Nederwoudseweg 25 te Barneveld

4 januari 2018

Geacht College,

Bijgaand ontvangt u een concept stedenbouwkundig plan voor de locatie Nederwoudseweg 25 te Barneveld. Op verzoek van de grondeigenaren is voor deze locatie een plan gemaakt dat voorziet in een ontwikkeling naar woningbouw. Hierover heeft vooroverleg plaatsgevonden met de heren Rekker en Nijboer van de gemeente Barneveld. Naar aanleiding van het gevoerde overleg dienen wij dit plan in voor een principeverzoek, ter voorbereiding op een eventuele herziening van het bestemmingsplan.

Ter toelichting op dit verzoek het volgende:

Behandeling met voorrang

in juni 2017 hebben wij bijgaand plan ingediend voor een zogenaamd vooronderzoek, met een gebruikelijke doorlooptijd van 12 weken. Uiteindelijk is op 8 december 2018 duidelijk geworden dat een vooronderzoek niet noodzakelijk is. Vanwege de opgelopen vertraging is op 8 december 2017 per e-mail bevestigd dat bijgaand plan met voorrang behandeld zal worden voor een principeverzoek.

Zelfrealisatie

De grondeigenaren wensen de locatie Nederwoudseweg 25 door middel van zelfrealisatie tot stand te brengen. Op verzoek van de gemeente Barneveld heeft in dit verband overleg plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van CV De Burgt II over een te betalen exploitatievergoeding. Dit overleg heeft niet geresulteerd in overeenstemming, aangezien CV De Burgt II de exploitatievergoeding niet wil overeenkomen conform de wettelijke

Riesenberg 100
3825 DB Amersfoort

M: (06) 203 93 779
E: info@grxx.nl
I: www.grxx.nl

uitgangspunten en bepalingen zoals vastgelegd in de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro).

Anterieure overeenkomst

Ambtelijk ontvingen wij het bericht dat de gemeente Barneveld geen (publiekrechtelijk) principeverzoek in behandeling zal nemen, alvorens (privaatrechtelijk) overeenstemming is bereikt met CV De Burgt II over een exploitatievergoeding. Dit ambtelijke standpunt vinden wij om meerdere redenen juridisch niet houdbaar. Aangezien het overleg met CV De Burgt II niet tot overeenstemming heeft geleid, wensen de grondeigenaren, zoals te doen gebruikelijk, het overleg over een exploitatievergoeding rechtstreeks met de gemeente te voeren en de resultaten daarvan vastleggen in een anterieure overeenkomst.

Verzoek

Door middel van deze brief verzoeken wij de gemeente Barneveld over bijgaand plan een principebesluit te nemen en in overleg te treden over een anterieure overeenkomst.

Graag ontvangen wij een bevestiging dat de gemeente ons verzoek in behandeling wil nemen. Uiteraard zijn wij beschikbaar voor nader overleg en het geven van een toelichting op het plan.

Met vriendelijke groeten,
mede namens de grondeigenaren,


G. van der Vlies
Directeur

c.c. de heer C. Collins en mw. W. Den Hartog

Bijlage 2

Riesenberg 100
3825 DB Amersfoort

M: (06) 203 93 779
E: info@grxx.nl
I: www.grxx.nl

Gemeente Barneveld
t.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Onderwerp: Omgang met principeverzoek en actualisatie stedenbouwkundig plan De Burgt

10 juli 2020

Geacht college,

Namens mijn cliënten, de heer C.H. Collins, de heer C.A. den Hartog en de besloten vennootschap C-group Investment BV heb ik een zienswijze kenbaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan Burgthoven III, dat op 25 juni 2020 is behandeld in de Commissie Grondgebied. Tijdens deze commissievergadering is de zienswijze door mij mondeling toegelicht.

Mijn cliënten zijn eigenaar van de percelen ter plaatse van Nederwoudseweg 25, met een totale oppervlakte van ca. 4,2 hectare. Deze percelen hebben nu nog een agrarische bestemming. De daarop aanwezige opstallen zijn niet meer in gebruik en raken steeds verder in verval. Dit met uitzondering van de boerderij, die op dit moment volledig wordt gerenoveerd.

Integraal plan

In overleg met vertegenwoordigers van de gemeente Barneveld is in 2017 een stedenbouwkundige uitwerking opgesteld, ter ontwikkeling van de grondeigendommen naar woningbouw. Bij deze stedenbouwkundige uitwerking is ook de voormalige manege betrokken (ca. 0,3 hectare), eigendom van Van de Mheen Planontwikkeling BV, zodanig dat er sprake is van een integrale ontwikkeling en 'gatenkaas' wordt voorkomen.

Op 4 januari 2018 is deze integrale stedenbouwkundige uitwerking, na ambtelijk advies, met een brief naar uw college gestuurd met het verzoek hier kennis van te nemen en te reageren in

de vorm van een principebesluit. Tot op heden heeft de gemeente geen besluit op dit verzoek genomen en is geen schriftelijke reactie ontvangen.

CV De Burgt II

Wel heeft de gemeente bij herhaling mondeling kenbaar gemaakt dat mijn cliënten zich eerst dienen te verhouden tot CV De Burgt II voor overeenstemming over een exploitatievergoeding, alvorens de gemeente Barneveld inhoudelijk reageert op het ingediende plan. Later is daaraan toegevoegd dat de grondeigenaren ook eerst zakelijke afspraken dienen te maken met de eigenaar van de voormalige manage. Het standpunt van de gemeente Barneveld is derhalve dat mijn cliënten eerst met commerciële partijen overeenstemming moet hebben bereikt (lees: geld moeten betalen), alvorens de gemeente bereid is haar publiekrechtelijke taak (het beoordelen van ruimtelijke initiatieven) uit te voeren en/of verdere medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit standpunt is door de verantwoordelijk wethouder tijdens voornoemde commissievergadering nadrukkelijk herhaald.

Niet ter discussie staat dat de gemeente Barneveld het recht heeft (zelfs de verplichting) om de kosten van een grondexploitatie te verhalen op een initiatiefnemer. In gevallen waarin de gronden eigendom zijn van een derde, is in de Wet Ruimtelijke Ordening een wettelijk kostenverhaalsinstrumentarium in het leven geroepen. De gemeente Barneveld heeft gemeend deze verplichting tot kostenverhaal door te moeten leggen aan een privaat bedrijf, namelijk de CV De Burgt II. In dit bedrijf zijn een aantal gronden van het plangebied De Burgt ingebracht. De gronden van mijn cliënten echter niet, deze zijn nog privaat eigendom.

De gemeente is weliswaar vennoot in CV De Burgt II, maar daarmee is de CV geen publiekrechtelijke rechtspersoon of openbaar lichaam. Het is dus volstrekt onbegrijpelijk en juridisch onjuist dat mijn cliënten verplicht worden om 'anterieure afspraken' te maken met deze CV. CV De Burgt II heeft daartoe ook helemaal geen juridische bevoegdheid. Het feit dat de gemeente in een private overeenkomst de CV deze rol heeft toebedeeld, doet daar niets aan af. Mijn cliënten zijn immers geen partij bij deze overeenkomst.

Uiteraard zouden cliënten best bereid zijn om hier praktisch mee om te gaan door met de CV afspraken te maken, ware het niet dat -zoals inmiddels genoegzaam bekend- de CV niet bereid is om de hoogte van de exploitatievergoeding te baseren op de wettelijke regeling van kostenverhaal. Zo wenst de CV een bovenwettelijk 'gemist' rendement te incasseren. Mijn cliënten vinden dit een onrechtmatig standpunt, temeer daar het doorleggen van de bevoegdheid tot het innen van een exploitatievergoeding door de gemeente aan een derde partij in strijd is met de wet.

De situatie die ontstaat, is dat mijn cliënten nul op het rekest krijgen bij de gemeente, worden doorverwezen naar een onbevoegde commerciële partij die onredelijke bovenwettelijke eisen stelt die de gemeente zelf nooit zou mogen stellen.

Voormalige manege

Vervolgens stelt de gemeente aanvullend dat er ook nog zakelijke afspraken gemaakt moeten worden met de grondeigenaar van de voormalige manege, namelijk Van de Mheen Planontwikkeling BV. Dit bedrijf is gelieerd aan Bouwbedrijf Van de Mheen BV, ontwikkelaar van o.a. Burgthoven III, waartegen door mijn cliënten een zienswijze is ingediend.

De directeur van deze beide vennootschap treedt, althans volgens mededeling van de gemeente Barneveld, tevens op als directeur van CV De Burgt II, al hoewel hij geen vennoot is in deze onderneming en ook niet als bestuurder bij de Kamer van Koophandel is ingeschreven. Het gevolg hiervan is dat mijn cliënten voor zowel de afspraken over een exploitatiebijdrage aan CV de Burgt II als voor de zakelijke afspraken voor de voormalige manege met één en dezelfde persoon van doen hebben. Waarbij zij opgemerkt dat de gemeentelijk bestuurder van CV De Burgt II niet heeft gereageerd op verzoeken daartoe om hierbij aanwezig te zijn. Mijn cliënten dienen zich dus te wenden tot één en dezelfde bestuurder die meerdere private belangen behartigd. Hierdoor worden mijn cliënten in een onmogelijke dwangpositie worden gebracht.

Door als eis te stellen dat cliënten eerst een deal moeten sluiten met zowel CV de Burgt II als ook met Van de Mheen Planontwikkeling CV, verschuilt de gemeente zich achter een verstrengeling van commerciële belangen, waardoor de plannen van mijn cliënten al drie jaar op de plank blijven liggen. Deze handelwijze van de gemeente is onrechtmatig en mijn cliënten wordt hierdoor ernstige schade toegebracht. Deze situatie dient op de kortst mogelijke termijn te worden beëindigd. Dat is ook eenvoudig mogelijk. Daarvoor is immers alleen maar nodig dat de gemeente de gesprekken over haar publiekrechtelijke taak weer zelf met ons voert en zelf regisseur wordt van de belangen in het gebied.

Samenwerking

In onze zienswijze en tijdens de behandeling daarvan in de commissievergadering op 25 juni 2020 heb ik aangegeven dat wij de uitdrukkelijke voorkeur hebben voor een samenwerking met de gemeente Barneveld, zonder tussenkomst van CV De Burgt II. De grondeigenaren willen graag een mooi en kwalitatief hoogwaardig plan ontwikkelen, waarover zij in goed overleg met de gemeente Barneveld tot acceptabele afspraken wensen te komen. Helaas en tot onze teleurstelling is deze welwillende bereidheid tot nu toe niet gehonoreerd.

Stedenbouwkundig plan

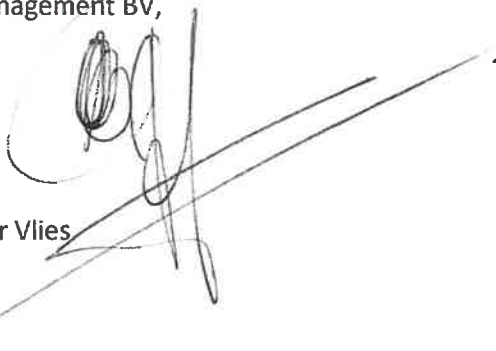
Bij de behandeling van de zienswijze in de commissievergadering is naar voren gekomen dat voor de resterende plandelen van De Burgt in opdracht van de gemeente Barneveld een actualisatie van het Stedenbouwkundig plan wordt uitgevoerd. Deze actualisatie betreft ook de grondeigendommen van mijn cliënten. In het vigerende Stedenbouwkundig plan Barneveld De Burgt (3 juli 1996) zijn deze percelen bestemd voor woningbouw. De verantwoordelijk wethouder heeft tijdens de commissievergadering aangegeven dat er bereidheid is tot overleg met de grondeigenaren over deze update van het stedenbouwkundig plan. Ambtelijk heb ik enkele maanden geleden deze toezegging ook ontvangen, met de toevoeging dat overleg zou kunnen plaatsvinden vóór de vaststelling van de actualisatie door het college van Burgemeester en Wethouders. Om te voorkomen dat mijn cliënten voor voldongen feiten worden geplaatst, verzoek ik u om in een vroegtijdig stadium te worden betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan zodat mijn cliënten daarop als grondeigenaar in het gebied ook inhoudelijk invloed kunnen uitoefenen.

Verzoek

Vanwege het lopende proces van actualisatie van het stedenbouwkundig plan ontvang ik graag op korte termijn, zo mogelijk binnen twee weken, een formele schriftelijke bevestiging van de eerder de door uw wethouder en ambtenaren uitgesproken bereidheid tot overleg over de actualisatie van het stedenbouwkundig plan, ruimschoots vóór de vaststelling hiervan door het College. Vanwege onze meermalen uitgesproken bereidwilligheid tot gebruikelijke samenwerking en overleg met de gemeente Barneveld hoop ik op een positief besluit van uw zijde. Mocht u anders besluiten, dan ontvang ik graag een onderbouwde motivering waarom u een overleg niet wenst aan te gaan.

Met vriendelijke groet,
GRXX Management BV,

G. van der Vlies
Directeur

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, written over the printed name and title.

Bijlage 3

Riesenberg 100
3825 DB Amersfoort

M: (06) 203 93 779
E: info@grxx.nl
I: www.grxx.nl

AANTEKENEN

Gemeente Barneveld
t.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Onderwerp: herinnering

20 augustus 2020

Geacht college,

Op 10 juli 2020 heb ik u, namens mijn cliënten de heer C.H. Collins, de heer C.A. den Hartog en de besloten vennootschap C-group Investment BV, een brief gestuurd over de percelen ter plaatse van Nederwoudseweg 25.

Vanwege de lopende actualisatie van het stedenbouwkundig plan van plangebied De Brugt heb ik u verzocht zo mogelijk binnen twee weken hierop te reageren. Inmiddels zijn we ca. 6 weken verder en heb ik van u nog geen enkele reactie ontvangen. Graag wil ik u daarom herinneren aan onze brief van 20 juli 2020 en ik verneem graag spoedig uw reactie.

Ik wil nogmaals onze eerder uitgesproken bereidwilligheid tot gebruikelijke samenwerking en overleg met de gemeente Barneveld benadrukken en hoop op een positieve reactie van uw zijde.

Met vriendelijke groet,
GRXX Management BV,

G. van der Vlies
Directeur

