

Informatienota voor de raad

Informatienotnummer	:	
Portefeuillehouder	:	R.D. Hoppezak
Behandelend ambtenaar	:	B.H.P.J. van Vijfeijken
Zaaknummer	:	522422
Bijlagen	:	--
Datum B&W vergadering	:	11 juni 2013
Verzonden	:	

Onderwerp: Oldert 2, Bakel

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

De beantwoording van de raadsvragen zoals gesteld in de opiniërende vergadering van 16 mei 2013, en de daarna schriftelijk gestelde vragen.

Inleiding

Op 16 mei 2013 heeft een opiniërende vergadering plaatsgevonden over de locatie Oldert 2 in Bakel. In de vergadering, maar ook daarna zijn vragen gesteld. Deze vragen worden in deze nota beantwoord.

Raadsvragen en beantwoording

1. Wat ligt ten grondslag aan de vraag van het college om een besluit te nemen afwijkend van het VAB-beleid?
Aan de vraag van het college ligt de overeenkomst van 11 augustus 2011 ten grondslag, waarin voor de gemeente een inspanningsverplichting is opgenomen.
2. Welke partij, gemeente of de ondernemer is met het voorstel van Oldert 2 gekomen?
De ondernemer.
3. Zijn er afspraken met de ondernemer gemaakt?
Ja, de afspraken zijn gemaakt in de overeenkomst en aanvullende overeenkomst. Deze overeenkomsten hebben voor de Raad ter inzage gelegen.
4. Zijn er vergelijkbare zaken, hoeveel en hoe zit het dan met rechtsgelijkheid? Moet er een overgangsregeling van het oude naar het nieuwe VAB beleid komen?
5. Conform het voorliggende voorstel en de mogelijke afwijkingen op het vastgestelde VAB beleid op de Fuik en Keijzersbosch zoals door de wethouder aangegeven, waarbij volgens de wethouder de provincie ontheffing kan geven. Hoe gaat de wethouder dan om met afwijkende aanvragen van particulieren op het vastgestelde VAB beleid gezien in het licht van gelijke behandeling.
Voor zover bekend zijn er geen andere contractuele verplichtingen uit het verleden waarin afspraken staan die in strijd zijn met het huidige VAB-beleid. Een zaak is niet snel vergelijkbaar omdat de omstandigheden vaak niet gelijk zijn, bijvoorbeeld: wel of geen afspraken, (mate van) afwijking van het beleid. Van geval tot geval wordt een belangenafweging gemaakt als onderdeel van de besluitvorming. Het is aan de gemeenteraad om opdracht te geven een overgangsregeling in het leven te roepen. Een inschatting van schadeclaims en de kans rijkheid daarvan is niet te maken.

6. De ondernemer geeft aan zijn machines onder dak te willen stallen. Gaat de ondernemer dat ook werkelijk doen en zo niet, kunnen we dan handhavend optreden?
Als buitenopslag in de planregels van het bestemmingsplan aangemerkt is als 'strijdig gebruik', is handhavend optreden mogelijk.
7. Worden in dit geval niet alleen de normen van het nieuwe VAB-beleid, maar ook die van het oude VAB-beleid en dat van de provincie overschreden?
Het is correct dat de normen van het oude gemeentelijke VAB-beleid worden overschreden (qua oppervlakte van bebouwing). Deze zijn vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied 2010. Het is echter niet correct dat het VAB-beleid van de provincie wordt overschreden.
8. Komt er een nulmeting waarbij een inventarisatie van mogelijke toekomstige vergelijkbare gevallen plaatsvindt? Is een inschatting te maken van de kosten van mogelijke schadeclaims?
9. Als we "ja" zeggen, wat zit er dan nog meer aan aanvragen in de pijplijn ("lijken in de kast"), uit de periode half voor en half na de vaststelling van het nieuwe VAB beleid? Wat kan de gemeente daardoor aan schadeclaims verwachten?
10. Komt er binnen afzienbare tijd een nulmeting van niet alleen alle te verwachten, nieuwe VAB-aanvragen, maar ook van de "lijken uit de kast"?
Er wordt een nulmeting gemaakt. Zoals de raad bij de vaststelling van het VAB-beleid heeft verzocht ziet, deze nulmeting op een inventarisatie van agrarische bedrijfsbestemmingen waar geen agrarisch bedrijf gevestigd is en/of wel een andersoortig bedrijf. Een inschatting van schadeclaims en de kans rijkheid daarvan is niet te maken.
11. Lijkt het, gezien het voorafgaande, niet raadzaam, om onze VAB regeling aan te passen, in elk geval naar de provinciale maatstaven?
Het is aan de gemeenteraad om VAB-beleid vast te stellen.
12. Waarom zijn ten tijde van de overeenkomst niet alle benodigde stappen ondernomen nodig voor realisering of waren er toen al juridische consequenties of onmogelijkheden?
Met de ondernemer was er overeenstemming over de aankoop van het deel benodigd voor de toegangsweg en de verkoop van een bedrijfskavel op het bedrijventerrein. Doordat de ondernemer de mogelijkheid kreeg om het bedrijf Oldert 2 aan te kopen, en doordat de gemeente wilde starten met het bouwrijp maken van het gebied, is besloten om een aanvullende ruilovereenkomst op te stellen.
13. Waarom was Oldert 2 bespreekbaar voor de wethouder terwijl dit niet in overeenstemming was met het oude VAB beleid en waarom heeft de wethouder niet geopteerd voor een perceel op het nieuwe bedrijventerrein zoals ieder ander dat ook moet en waarvoor door de gemeente investeringen zijn gedaan?
14. Vindt u het, in het licht van onze gemeentelijke reglementen, niet op zijn minst erg vreemd, om een bedrijf te verplaatsen, van een bedrijventerrein naar het buitengebied? Dit mede omdat wethouder Hoppezak, in zijn betoog aangaf, dat recent is gebleken dat er "plaats zou zijn voor een dergelijk bedrijf op het bedrijventerrein", weliswaar, nadat "Oldert 2" is opgestart, maar toch?

De keuze voor Oldert 2 is gemaakt door de ondernemer, niet door de gemeente. Als resultaat van een onderhandeling hebben wij hier mee ingestemd. Meewerken aan vestiging van dit bedrijf op Oldert 2 betekent dat daar een intensieve veehouderij verdwijnt, milieuwinst wordt behaald, stallen worden gesloopt en dat de ondergrond van de toegangsweg naar het bedrijventerrein in ons eigendom komt. Hierom was het wenselijk om, buiten ons oude VAB-beleid om, maar binnen het provinciale beleid, een herziening van het bestemmingsplan door te voeren. Daarnaast is het een initiatief van de ondernemer en niet van de gemeente. Het college moet uitgaan van het verzoek zelf. Verplaatsing naar een andere locatie is niet de vraag, en speelt niet mee in de afweging. Wel is het zo dat op het bedrijventerrein nog uitgifbare grond ligt, waar de ondernemer nu een optie op heeft.

15. Waarom is niet gewacht met de aanleg van de ontsluitingsweg die niet in ons bezit is totdat er overeenstemming zou zijn met de Ondernemer terwijl er ook een ontsluiting ligt aan de Hilakker?

Er waren al veel opties (van lokale ondernemers) voor aankoop van een kavel op Bolle akker. Daarom wilde de gemeente deze gronden snel uitgeven. Het was nodig deze weg aan te leggen omdat er voor het bedrijventerrein geen ontsluiting aan de Hollevoort komt, maar uitsluitend via Hilakker en Oldert. Voordat gestart is met de aanleg van de weg (15 augustus) is overeenstemming bereikt met de ondernemer (11 augustus). De overeenstemming hield in dat de gemeente over deze gronden kon beschikken vóórdat de notariële overdracht plaats had gevonden.

16. Wat zijn de mogelijke consequenties fysiek en financieel als de raad nee zegt tegen dit voorstel en zijn er dan schadeclaims te verwachten, van wie en waarom?

17. Voor de PvdA geldt "Afspraak is afspraak", dus als er (in 2011) een contract is gesloten met deze aanvrager, wat zijn dan de (vooral financiële) consequenties, als we nu "nee" zouden zeggen, terwijl de weg uit de overeenkomst al is aangelegd?

Over deze materie heeft de huisadvocaat ons geadviseerd. Bestuursrechtelijk is het mogelijk dat de gemeenteraad op grond van het nieuwe beleid besluit om Oldert 2 niet de bestemming 'bedrijf' te geven. Het is echter evenzeer toelaatbaar als de raad deze bestemming wel geeft en daarbij in zijn afweging het zwaarst laat wegen dat hier op basis van het oude beleid een toezegging is gedaan. Dit is dus een overgangssituatie. De te maken keuze valt binnen de vrije beleidsruimte van de raad. Civielrechtelijk is te betogen dat niet instemmen wordt gezien als een tekortkoming in nakoming van de inspanningsverplichting, juist omdat hier sprake is van vrije beleidsruimte. Deze dient uit te vallen conform de overeengekomen bedrijfsbestemming, tenzij de bereidheid bestaat om de schade te vergoeden. De schade bestaat uit het verschil tussen de situatie voor de Ondernemer:

- Bij een juiste nakoming van de overeenkomst (bedrijfsbestemming voor Oldert 2);*
- De situatie waarin dat niet gebeurt.*

Uiteraard heeft de ondernemer de verplichting om zijn schade zoveel mogelijk te beperken. De schade dient te worden vergoed door betaling van een geldsom. Bij de begroting van de schade moet ook rekening worden gehouden met de kans dat een derde met succes zou zijn opgekomen tegen de nieuwe bedrijfsbestemming. Wat dat concreet betekent is nu niet te overzien. In principe zal in ieder geval medewerking moeten worden verleend aan optie 2 uit de overeenkomst, namelijk het realiseren van een bedrijfswoning op het adres Overschot 6b. Daarnaast is met de ondernemer de afspraak gemaakt dat hij een kavel op het bedrijventerrein af kan nemen als een bedrijfsbestemming op Oldert 2 geen doorgang vindt. De ondernemer heeft ook de mogelijkheid om te kiezen voor ontbinding van de overeenkomst, al dan niet in combinatie met schadevergoeding. Dat betekent dat de grond waarover de ontsluitingsweg is aangelegd moet worden onteigend.

18. Waarom heeft de wethouder bij vaststelling van het nieuwe VAB beleid in 2012 niet aangegeven dat er uitzonderingen aan zaten te komen?
Naar dit aspect is toen onvoldoende aandacht uitgegaan.
19. Volgens uitspraak van wethouder Hoppezak, gedaan in deze vergadering, is de afspraak omtrent Oldert 2 pas begin dit jaar gemaakt, dus na de vaststelling van het nieuwe VAB-beleid. Is dat juist? In dat geval zijn er zeer veel claims te verwachten van andere aanvragers (zie hierover ook de opmerkingen van de heer Meulenmeesters van de ZLTO in genoemde vergadering). Deze claims zouden o.i. dan ook geheel terecht zijn gezien in het licht van de rechtsgelijkheid. Wat kunnen we in dat geval als gemeente verwachten?
*Dat is niet juist en in de vergadering ook gecorrigeerd. De inspanningsverplichting voor Oldert 2 is opgenomen in de overeenkomst van 11 augustus 2011.
Een inschatting van schadeclaims en de kans rijkheid daarvan is niet te maken.*
20. Zo die opmerking van de wethouder niet juist is, wat wij eerlijk gezegd verwachten (o.i. is deze afspraak namelijk al in 2011 gemaakt), ook dan hebben we te maken met een zeer grote overschrijding, qua gevraagde, mogelijke bouwoppervlakte, van alle normen, zowel volgens de nieuwe VAB, als de oude VAB, als die van de provincie. Is over deze gevraagde maximale bouwoppervlakte nog te praten met de ondernemer?
Het ingediende plan is niet meer dan een schets, maar er zijn wel afmetingen bij opgenomen. Onze verwachting is dan ook dat de ondernemer ons daar aan houdt. Bovendien is het zo dat de provincie geen eisen stelt als het gaat om de maximale oppervlakte gebouwen. Dat is een gemeentelijke aangelegenheid.
21. Waarom werd de op 11 augustus 2011 ondertekende ruilovereenkomst bijna een jaar na ondertekening pas ter inzage gelegd?
Het is gebruikelijk om dit type overeenkomsten vertrouwelijk ter inzage te leggen. Aangezien deze inzage niet wordt geregistreerd, is niet te achterhalen of dit destijds wel of niet gebeurd is.
22. Waarom werden raadsvragen (22-6-2012) betreffende bovengenoemde ruilovereenkomst pas na 3 maanden beantwoord? Een van de vragen was: zijn er op het moment (25-9-2012) inspanningsverplichtingen tussen de Gemeente en de Ondernemer van kracht? Zo ja wat houden deze dan in? Bij de beantwoording viel het op dat er werd aangegeven dat de getekende overeenkomst geen rechtskracht meer had. Op een aanvullende vraag werd wederom aangegeven dat er geen inspanningsverplichtingen meer waren. Zijn er na 25 september 2012 nog nieuwe overeenkomsten tussen De Gemeente en de Ondernemer afgesloten, zo ja wanneer is dit dan gebeurd en wat houden deze dan in?
De betreffende raadsvragen hebben wij op 13 september van de griffie ontvangen. Vervolgens zijn ze op 25 september in eerste instantie beantwoord. Op dat moment zijn de vragen niet volledig correct beantwoord. De overeenkomst heeft nog steeds rechtskracht. Er is een inspanningsverplichting met betrekking tot Oldert 2 en ook een inspanningsverplichting met betrekking tot Overschot 6b met betrekking tot realisatie van een bedrijfswoning. Na 25 september 2012 zijn geen nieuwe overeenkomsten aangegaan. Het college betreurt het dat de beantwoording niet volledig correct is geschied. Dit inzicht verkreeg zij op basis van de inbreng van de advocaat van de ondernemer in een overleg op 23 januari 2013 waarna de Raad in de informatiebijeenkomst van 21 februari 2013 wél correct is geïnformeerd.

23. In het vertrouwelijk memo van 18 april 2013, gericht aan de raad wordt melding gemaakt van het feit dat de overeenkomst nog gesloten moet worden. Welke overeenkomst wordt hiermee bedoeld? Wat wordt in deze overeenkomst geregeld? *Met de beantwoording is destijds bedoeld dat er nog een overeenkomst gesloten zou moeten worden met de ondernemer over de aankoop van de ondergrond voor de ontsluitingsweg.*
24. In de ondertekende (11-8-2011) overeenkomst wordt bij punt 5 verwezen naar artikel 19 van de overeenkomst van ruiling deze ruilovereenkomst is echter niet ondertekend. Hoe verklaart u dit?
Er is één overeenkomst die is vastgelegd in twee verschillende onderhandse akten. Een van deze akten is ondertekend. De andere akte is een bijlage bij de door partijen ondertekende akte. Deze niet-ondertekende akte maakt dus onderdeel uit van de akte die wel ondertekend is.
25. Waarom wordt de datum van 31 december 2012 uit de ruilovereenkomst gewijzigd in 31 december 2011 in de aanvullende ruilovereenkomst. Wat was de aanleiding?
De reden hiervoor is dat de ondernemer wilde dat de gemeente snel met de provincie in overleg zou treden over de haalbaarheid van de inspanningsverplichting. Concreet betekent dit dat voor die datum vooroverleg gestart moest zijn over de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning aan Overschot 6b.
26. Waarom wordt het boetebedrag van €5.000 met een maximum van €50.000 in de overeenkomst opgenomen, verwezen wordt naar artikel 19? In dit artikel wordt echter een bedrag van €250 met een maximum van €3000 genoemd. Wat was aanleiding voor deze aanpassing? Hoe verklaart u de forse verschillen? Bij welke omstandigheid zijn de boetebedragen opeisbaar? Is hiervan op dit moment al sprake van? Zo ja waarom is de raad hiervan niet in kennis gesteld?
De reden hiervoor is dat de ondernemer wilde dat de gemeente snel met de provincie in overleg zou treden over de haalbaarheid van de inspanningsverplichting. De aanpassing was een wens van de ondernemer. De boete is opeisbaar als niet tijdig vooroverleg is opgestart over de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning aan Overschot 6b. Dit is niet gebeurd. Wel is voor die datum vooroverleg gevoerd over Oldert 2. Het aangaan van overeenkomsten is een uitvoerende taak van het college hetgeen moet passen binnen de door de Raad gestelde kaders. Door het stellen van raadvragen wordt de raad geïnformeerd, al had het beter geweest als het college hier eigenstandig over had gerapporteerd.
27. In de ruilovereenkomst staat geschreven: "er hebben zich inmiddels nieuwe ontwikkelingen aangediend die het thans onmogelijk maken de overeenkomst van ruiling te ondertekenen". Wat hielden deze in? Wat was de aanleiding? Wanneer vonden bovengenoemde (nieuwe) ontwikkelingen plaats?
In de aanvullende overeenkomst staan deze nieuwe ontwikkelingen genoemd; de aankoop van het varkensbedrijf Oldert 2 door de ondernemer en de wens van de gemeente om over de grond te beschikken om de ontsluitingsweg te realiseren.
28. Kunt u aantonen dat met het terugvallen op het oude VAB- beleid hervestiging op Oldert 2 conform bijgevoegde tekening wel mogelijk zou zijn?

Zoals aangegeven paste de ontwikkeling niet binnen ons oude VAB-beleid. Meewerken aan vestiging van dit bedrijf op Oldert 2 betekent echter dat daar een intensieve veehouderij verdwijnt, milieuwinst wordt behaald, stallen worden gesloopt en dat de ondergrond van de toegangsweg naar het bedrijventerrein in ons eigendom komt. Hierom was het wenselijk om, buiten ons oude VAB-beleid om, maar binnen het provinciale beleid, een herziening van het bestemmingsplan door te voeren. Het verzoek past, voor zover nu te beoordelen, wel binnen het provinciaal beleid. Niet alle vereiste voorwaarden zijn echter te beoordelen, zoals de voorwaarde van kwaliteitsverbetering. Dit hangt af van de nadere uitwerking van het plan.

29. Zijn er in het onderhandelingstraject behoudens hervestiging op Oldert 2 nog andere inspanningsverplichtingen/toezeggingen richting de ondernemer gedaan? Zo ja wat houden deze dan in.

Aan de ondernemer is de toezegging gedaan als de procedure tot herhuisvesting op Oldert 2 geen doorgang zal vinden hij de mogelijkheid heeft een kavel te kopen in de 2^e fase van het plan 'Bolle Akker'. Dit is niet in een overeenkomst vastgelegd. Wat wel vastgelegd is, is dat als er objectieve planologische beletselen zijn om Oldert 2 de bestemming bedrijf te geven, de gemeente een inspanningsverplichting op zich neemt om aan Overschot 6b een bedrijfswoning mogelijk te maken.

Vervolgstappen

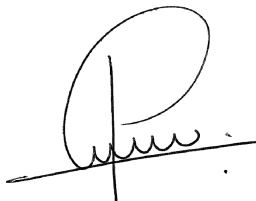
Het is aan het presidium om te bepalen hoe zij het onderwerp verder wil behandelen.

Financiën

--

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



Drs. J. van Zomeren