Goedenavond allen,

Helaas heeft de commissievergadering van 1 april er niet toe bijgedragen dat onze zorgen zijn weggenomen. Ze zijn eerder toegenomen, vanwege de souplesse waarmee de wethouder contra-argumenten van tafel probeerde te vegen.

Het spreekt voor zich dat er normaal gesproken voor de besluitvorming wordt afgegaan op onderzoeksrapporten. Maar nu is aangetoond dat daar zaken in staan die niet kloppen en er in het bestemmingsplan en de planregels sprake is van juridische leemtes en (juridisch) vaag taalgebruik, dan is het toch lógisch dat daar nog eens goed naar wordt gekeken en dat díe bepalingen worden verbeterd, waarmee een hoop ellende kan worden voorkomen? Ik hoop dat u het met mij eens bent, want de wethouder in kwestie heeft hier duidelijk een andere mening over. Zijn conclusie n.a.v. de commissievergadering was "dat de essentie nu wel duidelijk is, en dat alle besproken zaken geborgd zijn in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst". Het zou mooi zijn als dat klopt, maar dat is absoluut niet het geval. Let wel, het gaat niet om futiliteiten. Ongeacht de anterieure overeenkomst, gaan er verstrekkende financiële risico's met de plannen gemoeid, voor de gemeente en indirect dus ook voor de gemeenteburger! Door slechts te stellen dat alles wel is geborgd, is de kop in het zand steken en het toont onbetrokkenheid bij de Heerdenaar aan.

Gezien de beperkte spreektijd, neem ik twee voorbeelden om aan te tonen er géén sprake is van "borging in de plannen", anders dan door de wethouder wordt beweerd.

A. Ten eerste het onderwerp van verhuur aan arbeidsmigranten.[1]

'Strijdig gebruik' is geregeld in artikel 4.4.1. van het bestemmingsplan. Het komt erop neer dat "Het gebruik van gebouwen voor doeleinden van permanente bewoning" niet is toegestaan.

- Wat onder permanente bewoning valt, staat in de begripsbepalingen, artikel 1.37 van het bestemmingsplan. Het gaat om *"bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk[2] is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt".*
- N.B. Wat een hoofdwoonverblijf wordt verstaan, is niet in de begripsbepalingen opgenomen. Er is in het bestemmingsplan noch in de planregels een maximale duur van verblijf bepaald. Er zijn geen voorwaarden gesteld voor het aanleven van bewijs van het (andere) hoofdwoonverblijf dan aan de Eikenlaan 1.
- **Concluderend: iemand die over een (buitenlandse) gba-inschrijving beschikt, kan met een gerust hart maandenlang, zo niet langer, aan de Eikenlaan 1 verblijven. De gemeente noch Handhaving heeft in dat geval een poot om op te staan.**

Door de PvdA-fractie werd op 1 april gevraagd of het juridisch mogelijk is om verhuur aan arbeidsmigranten uit te sluiten. Ja, dat kan, de desbetreffende bepalingen zouden wel aangepast moeten worden, wil er rechtskracht vanuit gaan om permanent verblijf te kunnen verbieden.[3] Handhaven kan alleen dan wanneer daar een duidelijke rechtsgrond voor is. Die rechtsgrond ontbreekt voor wat betreft verhuur aan arbeidsmigranten aan de Eikenlaan 1.

Tijdens de commissievergadering van 1 april heb ik ook een aantal onderwerpen uiteen gezet waarbij sprake is van ondeskundige juridische vastlegging van onderwerpen.

B. Het tweede voorbeeld, betreft het feit dat niet is geborgd dat er voor de gemeente geen financiële risico's aan de plannen kleven.

In de anterieure overeenkomst is o.a. geregeld dat evt. planschade wordt uitgekeerd door de gemeente en wordt verhaald op initiatiefnemer. **Bij dit plan is er een reële kans op planschadeclaims.** Maar wat als initiatiefnemer niet draagkrachtig blijkt? Dan draait de gemeente alsnog voor de kosten op. Datzelfde geldt voor de kosten van handhaving. En nog kwalijker, deze beide kostenposten komen indirect op het bordje van de gemeenteburger.

---

[1] Dit onderwerp is tijdens de commissievergadering aan de orde gesteld door de CDA-fractie

[2] Tussen iets 'aannemelijk maken' of iets 'bewijzen' zit juridisch gezien een wezenlijk verschil.

[3] Wat wellicht beter is, is het onderwerp op gemeenteniveau te beschouwen vanuit het gezichtspunt wat verstaan moet worden onder passende en gedegen huisvesting voor arbeidsmigranten. Als men kijkt naar het (verouderde) beleid van de gemeente Oldebroek dan zou de Eikenlaan 1 automatisch al uitgesloten zijn als locatie voor verhuur aan arbeidsmigranten, omdat men daar o.a. uitgaat van de volgende afbakening: Huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen
Arbeidsmigranten en de toeristisch-recreatieve sector zijn moeilijk verenigbaar. Recreanten stellen andere eisen aan gebruik dan arbeidsmigranten. Vermenging van huisvesting van arbeidsmigranten en recreatieve huisvesting zal afbreuk doen aan het toeristisch-recreatieve product in de gemeente Oldebroek. De gemeente is juist gericht op een upgrading van deze sector. De provincie Gelderland heeft bij de ontwikkeling van de omgevingsvisie aangegeven dat zij de huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen als een ongewenste ontwikkeling zien. Bron: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Oldebroek/322766.html

Resteert mij u de volgende vijf vragen voor te leggen:

1. Door de VVD-fractie werd gevraagd om een risico-analyse m.b.t. de verkeersveiligheid te laten uitvoeren. Een dergelijk onderzoek gaat verder dan het verkeers*akoestisch* en het *mobiliteits*onderzoek (eerder uitgevoerd). In lijn daarmee, door de PvdA-fractie werd geopperd nog eens kritisch te kijken naar het wegennet, en dat mee te nemen in de planvorming. Vraag is in hoeverre aan beide verzoeken gehoor wordt gegeven?

2. In artikel 5 eerste lid van de anterieure overeenkomst (zie onderstaande afbeelding) is bepaald dat initiatiefnemer bij het indienen van de conceptaanvraag [omgevingsvergunning] geen gegevens hoeft te overleggen van de toekomstige exploitant. Wat is de achtergrond van deze bepaling c.q. waarom is dit opgenomen?

Hoofdstuk III – Verplichtingen van de Initiatiefnemer

Artikel 5 – **Aanvraag vergunningen e.d.**

1. De Initiatiefnemer zal binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een ontvankelijke conceptaanvraag in dienen voor alle in het kader van de ontwikkeling van het Plangebied benodigde gemeentelijke vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, verklaringen, goedkeuringen en / of toestemmingen voor het onderliggend exploitatiegebied. Het voorgaande betekent tevens dat Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico alle noodzakelijke onderzoeken uitvoert om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. Bij het indienen van de conceptaanvraag hoeft Initiatiefnemer geen gegevens te overleggen van de toekomstige exploitant. Wanneer de initiatiefnemer een complete conceptaanvraag doet, dan zal de Gemeente deze in zijn totaliteit toetsen en aangeven of de conceptaanvraag al dan niet voldoende is om in principe een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Hiermee ontvangt Initiatiefnemer een hoge mate van zekerheid over de uitvoerbaarheid van zijn plannen.
2. Partijen komen expliciet overeen dat het risico op hertoetsing bij Initiatiefnemer ligt. Dat wil zeggen dat, wanneer de definitieve vergunningsaanvraag dermate afwijkt van de conceptaanvraag dat hertoetsing redelijkerwijs noodzakelijk is, de Gemeente een hertoetsing kan verlangen. Ook behoudt de gemeente de mogelijkheid om de aanvraag bij tussentijdse wijzigingen op het gebied van landelijke wet- en regelgeving, opnieuw te toetsen. Eventuele kosten als gevolg van hertoetsing zijn voor rekening en risico voor Initiatiefnemer.
3. Initiatiefnemer zal een definitieve vergunningsaanvraag doen, wanneer hij beschikt over een goede exploitant. Initiatiefnemer zal, gelijktijdig met de aanvraag, personalia van de exploitant overleggen. Gemeente zal toetsen of dit een goede exploitant is, waarbij partijen overeen komen dat Gemeente, indien zij dat wenst, een Bibob-toetsing kan laten uitvoeren.
4. Voor de toetsing van de concept- en/of definitieve aanvraag zullen kosten in rekening worden gebracht conform de dan geldende legesverordening.

3. In het derde lid van artikel 5 van de anterieure overeenkomst staat dat initiatiefnemer een definitieve vergunningsaanvraag zal doen wanneer hij beschikt over een “goede exploitant”. Wat is een goede exploitant? Volgens wiens criteria?

   Is er een correlatie met artikel 17 derde lid? Partijen kunnen overeenkomen dat de overeenkomst eindigt indien er geen exploitant is of kan worden gevonden. In dat geval zal er geen sprake zijn van boetebedingen.

Artikel 17 – **Einde van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren.
2. Deze overeenkomst eindigt doordat het project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en verplichtingen zijn nagekomen.
3. Partijen kunnen gezamenlijk overeenkomen dat deze overeenkomst eindigt indien er geen exploitant is/kan worden gevonden. In dat geval zal er geen sprake zijn van boetebedingen.

4. Artikel 7, derde lid, van de anterieure overeenkomst: de initiatiefnemer zal, het door de gemeente uitgekeerde bedrag aan planschade vergoeden. Kortom, de gemeente is het geld dan al kwijt en hoe krijgen ze het terug als initiatiefnemer, is dat de stichting of de particulier, (?) niet over voldoende financiële middelen beschikt?

Artikel 6 – **Bouw- en woonrijp maken**
Niet van toepassing.

Artikel 7 – **Tegemoetkoming planschade**

1. Aanvragen om vergoeding van planschade die voortvloeien uit onderhavige planologische wijzigingen ten behoeve van de Initiatiefnemer neemt het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Heerde 2008'.
2. De Initiatiefnemer zal in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag om vergoeding van planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
3. Het college van burgemeester en wethouders besluit uiteindelijk over de aanvraag tot vergoeden van planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer zal, indien het college een vergoeding van planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, het alsdan uitgekeerde bedrag aan het college vergoeden voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wro.
4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na de inwerkingtreding van een besluit tot vaststelling van een bedrag van planschade het betreffende bedrag schriftelijk aan de Initiatiefnemer meedelen. Ter uitvoering van het in het vorige lid bepaalde verplicht de Initiatiefnemer zich het betreffende bedrag binnen twee weken na verzending van deze mededeling over te maken op rekening van de gemeente Heerde bij de Bank Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage,

5. Tijdens de commissievergadering werd gevraagd welke garanties er zijn als initiatiefnemer "de boel wil verkopen"? Door de wethouder werd geantwoord dat "*alle* afspraken overgaan op de volgende eigenaar".

   Waar is dat geregeld?
   In elk geval niet in de anterieure overeenkomst. In artikel 22, tweede lid, (zie onderstaande afbeelding) staat wel dat alle afspraken uit de overeenkomst tevens van toepassing zijn op eventuele toekomstige eigenaren van het perceel. Echter, in artikel 17 van dezelfde overeenkomst (zie eerdere afbeelding) staat dat de overeenkomst *eindigt* doordat het project volgens goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle […] verschuldigde betalingen zijn gedaan en verplichtingen zijn nagekomen. Oftewel, als het project afgerond is en er komt een nieuwe eigenaar, dan is de overeenkomst al ontbonden. Hoe gaan alle afspraken over op de nieuwe eigenaar?

Artikel 20 - **Waarborgsom**
Niet van toepassing.

Artikel 21 – **Onvoorziene omstandigheden**
Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan dat, overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, van Partijen of van één van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze overeenkomst ongewijzigd wordt nagekomen, heeft de meest gerede partij het recht van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een nadere overeenkomst wordt gesloten. In deze nadere overeenkomst wordt bepaald of, en zo ja op welke wijze, de ontwikkeling van het Plangebied kan worden voortgezet. Indien de ontwikkeling van het Plangebied niet kan worden voortgezet, zal in een nadere overeenkomst worden bepaald op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen plaatsvindt.

Artikel 22 – **Contractsoverneming**

1. Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming op redelijke gronden voorwaarden te verbinden.
2. Het bepaalde in deze overeenkomst is tevens van toepassing op eventuele, toekomstige eigenaren van het perceel.

Artikel 23 – **Ontbindende voorwaarden**
Deze overeenkomst zal worden ontbonden indien Partijen niet binnen een jaar na ondertekening van deze overeenkomst overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over het inrichtings- en kwaliteitsplan, het concept bestemmingsplan indien en voor zover daarbij sprake is van een wezenlijke afwijking van de planontwikkeling.