

Aan de leden van:

- a. de Adviescommissie ruimte en
- b. de Raad van de gemeente Oss

Bergeijk, 27 juni 2017.

Onderwerp

Beantwoording vragen en voorstel tot niet-vaststellen bestemmingsplan
"Berghemseweg-Heiweg-Herpen-2016".

Geachte commissie-/raadsleden,

Van de raadsgriffier ontving ik het concept raadsvoorstel dat in de raad van 6 juli a.s. behandeld zal gaan worden met als onderwerp het niet vaststellen van het bestemmingsplan Berghemseweg-Heiweg-Herpen-2016.

Daarnaast heb ik bij de stukken voor de agenda voor de Adviescommissie ruimte van 29 juni a.s. de vragen en beantwoording daarvan van de PvdA fractie over de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over hetzelfde bestemmingsplan aangetroffen.

Graag wil ik voorafgaand aan de behandeling in de adviescommissie en de raad een reactie op deze stukken geven met als doel wederom een constructieve bijdrage te leveren aan de besluitvorming.

Beantwoording vragen PvdA fractie

Tegelijk met het besluit tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan Berghemseweg-Heiweg-Herpen-2016 op 4 februari 2016 is door uw raad aan het college de opdracht gegeven om te zoeken naar een breed gedragen oplossing voor het plangebied Herpen-West.

Wethouder Wagemakers heeft mij in april 2016 uitgenodigd voor een gesprek over een dergelijke totaaloplossing. In een tweede gesprek van 7 september 2016 heeft de wethouder aangegeven dat uit zijn gesprekken die hij in de periode april/september met alle betrokkenen heeft gevoerd, de conclusie getrokken moet worden dat een voorstel met een breed draagvlak niet haalbaar blijkt te zijn.

Vervolgens heeft wethouder Wagemakers in het gesprek van 7 september 2016 aangegeven dat het college zich wellicht niet juridisch maar wel moreel verantwoordelijk voelt om tot een zekere vorm van compensatie richting mij te komen. Ik heb nadrukkelijk aangegeven dat als de conclusie definitief is dat de raad absoluut geen extra woningen wil op mijn perceel in Herpen, ik ook open sta voor woningbouw op een alternatieve locatie aan te reiken door de gemeente Oss. Dat kan zijn gronden in eigendom van de gemeente elders binnen de gemeente Oss of bijvoorbeeld een oud gebouw in eigendom van de gemeente. Als de gemeente faciliteert dat op een dergelijk stuk grond of oud gebouw woningen gerealiseerd mogen worden waardoor van een compensatie sprake is, sta ik daar absoluut voor open.

De wethouder toonde zich daarover enthousiast en heeft toegezegd intern de eventuele mogelijkheden daarvoor te zullen inventariseren en mij binnen 14 dagen te berichten.

Vervolgens heb ik diverse malen gebeld, gemaïld en bericht gekregen dat de wethouder nog meer tijd nodig had. Toen ik in mei 2017 nog steeds geen reactie van de wethouder had gekregen en ook niet werd gereageerd op mijn verzoeken om terug te bellen of anderszins iets te laten weten, heb ik het college bij brief van 11 mei 2017 om uitleg gevraagd en aansprakelijk gesteld. Deze brief gaat hierbij.

Bij brief van 9 juni 2017 (eveneens bijgevoegd) krijg ik als reactie op de brief van 11 mei 2017 een reactie van het college. Het college stelt te hebben besloten dat zij in afwachting van de nieuwe besluitvorming door

uw raad, geen alternatief voorstel willen doen. Dat is volgens mij een gemiste kans. Ik wil dan ook richting de commissie en de raad benadrukken dat ik voor een dergelijke oplossing nog steeds open sta.

Reactie op concept raadsvoorstel

Het voorstel komt er op neer dat de politieke fracties van mening blijven dat:

- a. er geen planologische toestemming verleend moet worden voor de bouw van 6 woningen op mijn perceel;
- b. de raad van mening is dat richting mij geen (financiële) compensatie verstrekt dient te worden op grond van datgene wat daarover in de anterieure overeenkomst van 2012 is opgenomen.

Sub a:

Of de bouw van woningen op mijn perceel te Herpen al dan niet ruimtelijk gewenst is, is een politiek besluit dat ter beoordeling is van de raad en uiteindelijk door de Raad van State getoetst zal worden op de rechtmatigheid. Als het besluit onrechtmatig blijkt te zijn, staat de schadeplicht van de gemeente vast en zal een procedure volgen over de schadeloosstelling van de gemeente aan ondergetekende.

Het enige wat ik daar nog aan kan toevoegen is het volgende. Het plan voor de bouw van 11 woningen zoals dat oorspronkelijk aan de raad is voorgelegd, is niet aangenomen, omdat de raad de faciliteiten van het tankstation en garage voor Herpen wilde behouden.

Vervolgens is op initiatief van het college gekomen tot het plan zoals dat in het bestemmingsplan Berghemseweg-Heiweg-Herpen-2016 is vastgelegd, de bouw van 6 woningen met behoud van de garage en het tankstation. De reden waarom er voor 6 woningen is gekozen is puur en alleen vanwege het feit dat de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Oss geen lintbebouwing wenste, maar twee pleinen en dus extra kosten in verband met aanleg van wegen, groen en nutsvoorzieningen.

Dit werkt kostenverhogend terwijl deze kosten over minder m2 uitgeefbare grond verdeeld kunnen worden. Om het plan rendabel te maken was het aantal van 6 woningen noodzakelijk. Van winst op die locatie is al lang geen sprake meer.

Pas bij de procedure bij de Raad van State is gebleken dat ook de Dorpsraad heeft gepleit voor lintbebouwing. Het college heeft ons steeds geadviseerd om de contacten tussen Dorpsraad en ondergetekende via het college te laten lopen. Nu blijkt dus dat de Dorpsraad meer met mijn plannen op één lijn zat v.w.b. de lintbebouwing dan het college.

Bij herhaling heb ik concrete voorstellen gedaan voor woningbouw in de vorm van lintbebouwing waardoor er minder woningen gebouwd zouden hoeven te worden. Als de woningen namelijk aan bestaande infrastructuur kunnen worden gebouwd zijn de kosten veel lager en kan met een lager aantal woningen worden volstaan. Het college heeft dit nooit aan de raad voorgesteld/toegelicht en de vraag is dan ook of u als lid van de adviescommissie of lid van de raad, daarvan op de hoogte bent.

Mogelijk dat dit het standpunt van de gemeenteraad toch nog nuanceert.

In dat kader is de vraag:

- waarom 3 woningen op mijn perceel ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn en de 3 woningen noordelijk van mijn perceel (v.d. Oever) wel?
- waarom mijn buurman op de hoek Aalsvoortsestraat/Berghemseweg in 2012 een extra bouwkegel heeft gekregen.

Als ik nu 1 á 2 woningen zou kunnen bouwen aansluitend aan die woning van de buurman en bijvoorbeeld 1 achter het tankstation, is dit evengoed lintbebouwing zoals dat ook bij v.d. Oever en mijn buurman aan de orde is.

Ik hecht er aan om dit toch aan u mee te geven, opdat u dit in de definitieve besluitvorming kunt betrekken.

Sub b:

Het voorstel geeft aan dat de raad zich niet schadelijkt acht op grond van de anterieure overeenkomst getekend in 2012. Ook dat is een beslissing voor rekening en risico van uw raad.

Ik wil echter nog eens benadrukken dat het niet zo is dat de gemeente Oss zich eenzijdig kan onttrekken aan een overeenkomst die met een bepaald doel is gesloten enkel en alleen omdat er sprake is van gewijzigde inzichten. Ook ten tijde van het tekenen van de anterieure overeenkomst met daarin vastgelegd de inspanningsverplichting dat een bestemmingsplan met 6 woningen in procedure gebracht zou worden, bestond al de verplichting voor college en raad om de regionale behoefte voor woningbouw te onderzoeken. Onder de anterieure overeenkomst uitkomen is dan ook mogelijk, maar niet zonder nadeelcompensatie. Dat is ook waar de Raad van State nadrukkelijk in zijn opdracht op doelt als wordt gesteld dat de raad rekening dient te houden met de gesloten anterieure overeenkomst. Overigens staan de gemaakte kosten in het raadsvoorstel genoemd in geen verhouding tot de werkelijk gemaakte kosten.

Ook voor wat betreft de besluitvorming rondom sub b is het derhalve van belang dat de raad weet dat er alternatieve mogelijkheden zijn om deze kwestie op te lossen.

Als wordt gekozen voor de locatie te Herpen, kan het aantal woningen worden teruggebracht door lintbebouwing toe te passen.

Als de locatie te Herpen echt niet bespreekbaar is voor de raad, is ook grond of onroerend goed binnen de gemeente Oss ter compensatie voor ondergetekende bespreekbaar.

Conclusie:

Wat ik u als commissie en raad in overweging wil geven is dat bij het niet vaststellen van het bestemmingsplan zonder compensatie nog een lange en onzekere gang naar de rechter gemaakt zal moeten worden. Tevens loopt er nog een procedure m.b.t de planschade. Het feit dat de gemeente met mij afspraken heeft over de woningbouw blijkt ook uit het feit dat v.d. Oever niet kon bouwen alvorens het LPG punt zou worden verwijderd.

Ook in het geval van ondergetekende is de raad gebonden – zo stelt ook de Raad van State – aan de anterieure overeenkomst zoals die al in 2012 is gesloten en datgene wat partijen over en weer van elkaar in dat opzicht mochten verwachten. Eenzijdige ontbinding van die overeenkomst dient met meer waarborgen te worden omkleed dan het raadsvoorstel nu behelst.

Als de raad deze kwestie echter op een nette wijze wenst op te lossen en verantwoording wenst te dragen voor haar besluitvorming, dan heb ik in deze brief meerdere alternatieven aangedragen die tot een oplossing zouden kunnen leiden, al dan niet op de locatie te Herpen.

Met vriendelijke groet,



A.A.E.M. Kennis, mede namens de besloten vennootschappen
AK-Aries b.v. en Arie Kennis beheer b.v.



Krijger Advies

juristen in omgevingsrecht

Krijger Advies b.v.
Nassaulaan 18
5111 XE Baarle-Nassau
Postbus 319
5110 AH Baarle-Nassau

t (013) 507 88 75
f (013) 507 22 60
e info@krijgeradvies.nl
i www.krijgeradvies.nl

bankr.: 47.01.58.093
KvK: 52583961
BTW nr.: 8505.10.922.801

AANTEKENEN

Aan het college van burgemeester
en wethouders van Oss
Postbus 5
5340 BA Oss

Baarle-Nassau, 11 mei 2017.

Onderwerp

Sommatie en ingebrekestelling nakoming afspraken
rondom kwestie Berghemseweg-Heiweg te Herpen.

Geacht college,

Namens mijn cliënt, de heer Kennis, u bekend, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op 4 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Oss besloten om het door het college in procedure gebrachte bestemmingsplan Berghemseweg-Heiweg Herpen 2014 niet vast te stellen. Tevens heeft de raad het college opgedragen om met alle betrokken partijen overleg te voeren, om te bezien of een totaaloplossing kan worden bereikt.

Op 6 april 2016 heeft een overleg plaatsgevonden tussen wethouder Wagemakers en mijn cliënt. Aangegeven werd dat de wethouder met alle partijen een verkennend gesprek zal voeren en vervolgens de conclusie zal trekken of er al dan niet voldoende draagvlak is voor een totaaloplossing.

Op 7 september 2016 is een vervolgesprek gehouden. In dat gesprek heeft de wethouder aangegeven dat duidelijk is dat er geen draagvlak is om tot een totaaloplossing met alle betrokkenen te komen. Voor wat betreft de heer Kennis betekent dit dat de wethouder nader wenst te onderzoeken welke alternatieve oplossingen er zijn. Door Kennis is aangegeven dat hij bereid is mee te denken aan projectontwikkeling op een andere locatie (kan zijn een braakliggend stuk grond, kan ook zijn een bestaand gebouw, etc.) dan de Berghemseweg-Heiweg ter compensatie van de desinvestering en gemaakte kosten.

Door de wethouder is toegezegd dat hij binnen twee weken met concrete voorstellen zou komen.

Inmiddels zijn we ruim een half jaar verder. Ondanks herhaaldelijke verzoeken zowel telefonisch als per e-mail aan de gesprekspartners, is er geen enkele terugkoppeling van het gesprek van september 2016 aan de orde. Het enige wat na het gesprek van 7 september 2016 is gebeurd, is dat de heer Kennis toen hij twee weken na dit gesprek belde om naar de stand van zaken te vragen door de heer Henk de Ruiter is gevraagd om aanvullende informatie. Hij vroeg aan mijn cliënt om een indicatie van de gemaakte kosten te geven.



Krijger Advies

Die informatie is reeds begin oktober 2016 aangereikt. Sindsdien heeft de heer Kennis niets meer van het college vernomen.

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak 8 maart 2017 uitspraak gedaan op het beroep ingesteld namens Kennis gericht tegen het besluit van de raad van 4 februari 2016. De Afdeling heeft het raadsbesluit vernietigd. Daarmee staat vast dat het besluit van 4 februari 2016 van de raad onrechtmatig is en daarmee de gemeente Oss schadeplichtig jegens de heer Kennis. Bovendien is de gemeenteraad opgedragen om binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen. Een nader overleg/uitwerking over hoe hier samen uit te komen is dus nog meer aan de orde dan dit in september 2016 het geval was.

Mijn cliënt begrijpt dan ook niet waarom er na september geen enkele reactie meer komt van noch het ambtelijk apparaat, noch wethouder Wagemakers op telefonische vragen en vragen per e-mail over de voortgang van het overleg.

Vandaar dat mijn cliënt zich genoodzaakt ziet om middels een sommatie en voor zover mogelijk ingebrekestelling, uw college te dwingen om aan te geven welke acties het college voornemens is te ondernemen gelet op:

- a. de uitspraak van de raad van 4 februari 2016 dat het college met alle partijen in overleg moet treden;
- b. de afspraken gemaakt tijdens het overleg van september 2016 met wethouder Wagemakers dat de gemeente met concrete voorstellen tot mogelijke oplossingen komt;
- c. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 8 maart 2017 op grond waarvan de raad omtrent deze kwestie een besluit zal moeten nemen.

Graag vernemen wij binnen 14 dagen van u een schriftelijke reactie op de voortgang van het overleg en de voorbereiding van een nieuw besluit door de gemeenteraad te nemen.

In afwachting van uw reactie, teken ik,

Met vriendelijke groet,
Mr. W. Krijger.

Overzicht contactmomenten na 7 september 2016:

- 5 oktober 2016 is per email de aanvullende gevraagde informatie door Kennis aangeleverd
- 20 december 2016 telefonisch overleg met wethouder Wagemakers. Hij zegt toe diezelfde dag of de dag daarop volgend iets te laten weten. Mijn cliënt is teruggebeld door de heer Van Heumen dat wethouder Wagemakers in januari met een voorstel komt.
- 6 februari 2017 e-mail aan de heer Wagemakers met verzoek voortgang te laten weten. Geen reactie.
- 22 maart 2017 e-mail aan de heer Wagemakers met verzoek voortgang te laten weten. Geen reactie.
- 23 maart n.a.v. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 8 maart 2017 m.b.t. betaling proceskosten en griffierecht een email van mevrouw Steemers. Zij geeft aanvullend aan in deze email dat de gemeente Oss nog contact met mijn cliënt opneemt over het vervolg van dit dossier.
- 30 maart vraag mijn cliënt: "wanneer nemen jullie contact op?" Op deze vraag tot op heden wederom geen reactie.

Krijger Advies,
t.a.v. mw. Mr. W. Krijger
Postbus 319
5110 AH Baarle-Nassau

Vastgoedontwikkeling
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 62 97 08
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
9 juni 2017	3114639	D. van Grinsven	14 0412
			Aantal bijlagen
			geen

Geachte mevrouw Krijger,

In deze brief reageren wij op uw aangetekend schrijven van 11 mei 2017, waarin u het college sommeert te reageren op de navolgende vraagstellingen en de wijze waarop het college daar actie in zal ondernemen:

1. de uitspraak van de raad van 4 februari 2016 dat het college met alle partijen in overleg moet treden;
2. de afspraken gemaakt tijdens het overleg van september 2016 met wethouder Wagemakers dat de gemeente met concrete voorstellen tot mogelijke oplossingen komt;
3. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 8 maart 2017 op grond waarvan de raad omtrent deze kwestie een besluit zal moeten nemen.

Ad 1.

De gemeenteraad heeft het college opdracht gegeven te inventariseren of met alle betrokken partijen tot een breed gedragen oplossing te komen. Wij hebben uitvoering aan deze opdracht gegeven. In de periode april-juli 2016 is door wethouder Wagemakers, namens het college, een of meerdere malen met belanghebbenden gesproken en is hun gevraagd naar oplossingsrichtingen, die een breed draagvlak hebben.

In dat kader is met uw cliënt twee keer overleg gevoerd. Uw cliënt heeft geen breed gedragen oplossing kunnen aangedragen, dan wel het initiatief genomen om tot een dergelijke oplossing te komen. Dit terwijl naar onze mening het rechtvaardigt, dat uw cliënt, gelet op zijn belangen, het voortouw daartoe zou hebben moeten nemen. Uiteindelijk heeft niemand van de betrokken partijen

de totaaloplossing aangedragen en hebben betrokkenen individueel dan wel gezamenlijk niet het initiatief genomen tot een dergelijke oplossing te komen.

In het overleg van 7 september 2016, heeft de wethouder, de uitkomst van de inventarisatie met uw cliënt gedeeld, dat het college geen draagvlak kan vinden om tot een totaaloplossing met alle betrokkenen te komen.

Ad 2.

Uw cliënt interpreteert, zo stelt u in uw schrijven, dat de wethouder nader wenst te onderzoeken welke alternatieve oplossingen er zijn. Wij wijzen u er op dat uw cliënt beroep heeft ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad in zake het niet-vaststellen van het bestemmingsplan 'Berghemseweg-Heiweg-Herpen-2016'. Voor zover de wethouder hiertoe enige intentie heeft uitgesproken, zag het college -in afwachting van de uitspraak van de Raad van State- zich niet genoodzaakt dan wel de noodzaak om alternatieve oplossingen voor te dragen. Op dit moment zijn wij in afwachting van het nieuwe besluit van de gemeenteraad.

Ad 3.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 8 maart 2017 het beroep van uw cliënt gegrond verklaard en het besluit van de gemeenteraad van 4 februari 2016 om het bestemmingsplan "Berghemseweg - Heiweg - Herpen - 2016" niet vast te stellen, vernietigd. De gemeenteraad heeft daarbij de opdracht gekregen om binnen 26 weken na de verzending van de uitspraak, met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen, een nieuw besluit te nemen.

Het college is daarbij niet aan zet. De gemeenteraad bereidt zelf een nieuw besluit voor. Wij kunnen u meedelen, dat de gemeenteraad op 6 juli 2017 een nieuw besluit zal nemen.

Of uw cliënt de gemeente enig onrechtmatig handelen kan verwijten zal onder meer afhangen van (de rechtmatigheid van) het besluit dat de gemeenteraad neemt. Vooralsnog wijzen wij uw aansprakelijkheidsstelling daarom af.

Wij vertrouwen er op dat wij hiermee afdoende uw vragen hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,



D.W. van Grinsven

Hoofd afdeling vastgoedbedrijf