

Van: mr. R.J. Verweij [mailto:verweij@verweijadvocaten.nl]

Verzonden: donderdag 30 maart 2017 10:08

Aan: ATN - Griffie <griffie@aalten.nl>; Horst ter, Bertus <b.terhorst@aalten.nl>; Gemeente <gemeente@aalten.nl>

Onderwerp: aanvullende inspraak reactie Woningbouwplanning Aalten 2016

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalten
Postbus 119
7120 AC AALTEN

Door mij worden de belangen behartigd van mevrouw .. en de heer ..., wonende aan de Huttenweg 6 te Winterswijk in verband waarmee ik uw aandacht vraag voor het volgende.

Op 24 mei 2016 heb ik namens cliënten een inspraakreactie (**productie 1**) geformuleerd naar aanleiding van de conceptnota Woningbouwplanning Aalten 2016. Bij brief van 13 september 2016, verzonden 14 september 2016 heb ik een commentaarnota ontvangen met daarin een beoordeling van de inspraakreactie. De reactie van cliënten is opgenomen onder nummer 57 in de commentaarnota, pagina 36 en 37. De beoordeling van de inspraakreactie staat op pagina 37 van de commentaarnota. Onder het kopje "Besluit" staat het voornemen weergegeven tot aanpassing van de conceptnota Woningbouwplanning Aalten 2016 door de realisatietermijn met 1 jaar te verlengen.

Cliënten zijn verheugd met deze aanpassing maar de aangegeven verlenging brengt nog steeds geen oplossing brengt voor cliënten. De termijn is immers erg kort en het is onduidelijk wanneer die (verlengde) realisatietermijn een aanvang neemt. Daarenboven is deze termijn in strijd met de gemaakte afspraken met de gemeente Aalten in de realisatieovereenkomst. Om die reden hebben cliënten deelgenomen aan de georganiseerde rondetafelgesprekken.

Bij gelegenheid van de rondetafelgesprekken hebben cliënten hun reactie gegeven (**productie 2**). De reactie van de gemeenteraad is weergegeven in de raadmededeling van 23 november 2016. Deze reactie is onderstaand weergegeven.

Betreft locatie Vellegendijk 2a . Toegezegd dat er inzicht zal worden gegeven in de bestemmingsplan mogelijkheden qua aantal woningen en de daaraan onderliggende overeenkomst in relatie tot de huidige eigenaar.

Reactie college:

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Vellegendijk 2a is het perceel bestemd tot 'Wonen-2'. Binnen het bouwvlak mogen ofwel maximaal twee halfvrijstaande woningen (met max. inhoud van 750 m3 per woning) of maximaal één vrijstaande woning (max. 1.200m3) worden gebouwd. Het bestemmingsplan is te raadplegen via

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroot/bestemmingsplannen?bbx1=233684&bby1=439797&bbx2=234199&bby2=439977>

Op 3 december 2014 is er een omgevingsvergunning (nr. WA-14-0235-600) verleend voor een vrijstaande woning ('Driestroomhuis HoppiPolla') Op grond daarvan is de locatie nu maar met één woning in de lijst opgenomen. Wij stellen voor deze locatie weer op twee woningen te zetten.

Ten aanzien van deze locatie is geen contract gesloten met insprekers, maar met een andere partij. Voor de geldige overdracht van een contract c.q. overeenkomst is het noodzakelijk dat hiervan mededeling wordt gedaan aan en medewerking wordt verkregen van de wederpartij i.c. de gemeente. Een dergelijke mededeling hebben wij nooit ontvangen, zodat er geen overname van het contract heeft

plaatsgevonden. De nieuwe eigenaren kunnen dan ook de gemeente niet op grond van het contract aanspreken.

Namens cliënten reageer ik op bovengenoemde reactie met het verzoek deze aanvullende reactie in de definitieve besluitvorming te betrekken.

De gemeenteraad stelt dat er geen contract (de realisatieovereenkomst) is gesloten met cliënten op hiervoor aangegeven gronden. De visie van de gemeenteraad is onjuist. De realisatieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente Aalten en de heer en mevrouw Fukkink. In artikel 17 van de realisatieovereenkomst is het volgende bepaald:

Artikel 17– Verkoop bouwkaavel

- 1. Het is de exploitant in hoedanigheid van eigenaar van het exploitatiegebied toegestaan de bouwkaavel(s) binnen het exploitatiegebied te vervreemden of met beperkte rechten te bezwaren alvorens het bouwplan is gerealiseerd.*
- 2. Exploitant is bij de vervreemding of bezwaring van (een deel van) het exploitatiegebied bevoegd de verplichtingen uit artikel 8, tweede en derde lid, over te dragen aan de verkrijger. Het bepaalde in artikel 10, tweede lid blijft van toepassing op deze rechten.*
- 3. De exploitant verplicht zich om de grond en eventuele opstallen van het exploitatiegebied niet te vervreemden of met beperkte zakelijke rechten te belasten zonder in de akte van overdracht dan wel van de vestiging van een (beperkt) zakelijk recht tegenover de gemeente bij wijze van kettingbeding op te leggen het bepaalde in artikel 3, zesde lid en artikel 4, alsmede het bepaalde in dit artikel tegenover de gemeente bij wijze van kettingbeding op te leggen en de bepalingen door de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente te doen aannemen.*
- 4. Ingeval de exploitant in de hoedanigheid als eigenaar of diens rechtsopvolger in gebreke blijft ten aanzien van het in lid 3 bepaalde blijft de partij die het verzuim pleegt aansprakelijk voor de nakoming van de betreffende voorwaarden en verbeurt hij aan de gemeente een direct opeisbare boete van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) en vervolgens € 1.000,= (zegge: eenduizend euro) per dag dat het verzuim voortduurt. De gemeente houdt daarnaast ook de bevoegdheid om nakoming en eventueel meer geleden schade dan wel het grotere profijt van niet-nakoming te vorderen*

Toelichting:

In het tweede lid van dit artikel heeft de gemeente Aalten de heer en mevrouw Fukkink op voorhand toestemming verleend de verplichting uit hoofde van de realisatieovereenkomst aan derden over te dragen. Door verkoop van de bouwkaavel zijn de rechten uit de realisatieovereenkomst op rechtsgeldige wijze aan cliënten overgedragen. Mededeling aan de gemeente Aalten is derhalve geen vereiste voor een rechtsgeldige contractovername. Daarenboven hebben cliënten veelvuldig met uw gemeente gecommuniceerd in verband met deze overeenkomst.

Namens cliënten verzoek ik u bovengenoemde informatie te betrekken bij de definitieve besluitvorming en ondergetekende over deze besluitvorming te informeren.

Met vriendelijke groet,
mr. R.J. (Roland) Verweij, advocaat

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalten
Postbus 119
7120 AC AALTEN

Per email: gemeente@aalten.nl

Nijmegen, 24 mei 2016

Geachte College,

Door mij worden de belangen behartigd van mevrouw .. en de heer .., cliënten, wonende aan de Huttenweg 6 te Winterswijk.

Cliënten hebben in september 2012 gekocht een perceel grond plaatselijk bekend Vellegendijk 2 B te Aalten. Van deze koopovereenkomst maakt integraal deel uit een exploitatieovereenkomst RvR Vellegendijk te Aalten. Deze realisatieovereenkomst is in mei 2014 gesloten tussen de verkopende partij en de gemeente Aalten. In deze realisatieovereenkomst is, onder meer, afgesproken dat:

"de gemeente verleent planologische medewerking aan de exploitant, welke medewerking door de exploitant wordt aanvaard, tot het in (bouw)exploitatie brengen van het exploitatiegebied, ten behoeve van de realisatie van een

a. twee halfvrijstaande woningen met inhoud van maximaal 750 m³ per woning en een bijgebouw van ten hoogste 150 m² per woning;

In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt in afwijking van het onder a., het hierna genoemde ruimtelijk project te realiseren:

I. één vrijstaand woonhuis met bijgebouw (zoals hierna nader omschreven) met een inhoud van maximaal 1.200 m³ een bijgebouw van ten hoogste 150 m² of

II. één vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van ten hoogste 350 m² ten behoeve van een aan huis gebonden beroep op bedrijf, in de milieucategorieën 1 of 2

in combinatie met een landschapelijke inpassing dan wel natuurontwikkeling op het perceel Vellegendijk 2a te Aalten, een en ander als compensatie van de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en

b. het bestemmen van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning in de woningbouwklasse W1"

Inrichting van het perceel diende uiterlijk 4 jaar na datum ondertekening van deze overeenkomst (derhalve medio 2016) te zijn gerealiseerd.

Cliënten exploiteren onder de naam Driestroomhuis Hoppipolla een gezinshuis. Het gezinshuis is een kleinschalige woonvorm met behandeling voor kinderen met een verstandelijke beperking, gedragsstoornis, ontwikkelingsachterstand en andere bijkomende problematiek. Mevrouw .. en de heer .. zijn zelfstandige zorgondernemers die onder franchise van de stichting Driestroom te Elst dit gezinshuis runnen.

Bovengenoemd perceel aan de Vellegendijk hebben cliënten gekocht met de bedoeling op dit perceel nieuwbouw in de vorm van een gezinsvervangend tehuis te realiseren. Omdat het voor cliënten belangrijk was, op grond van wet en regelgeving in de zorg, in 2014 een nieuw gezinshuis te realiseren, hebben cliënten met de onderneming Planhus een overeenkomst gesloten met betrekking tot de levering van een zogenaamde bouwkit (Zweedse woning). Helaas werd in 2015 duidelijk dat Planhus haar verplichtingen niet kon nakomen. De onderneming Planhus alsmede haar directeur zijn in staat van faillissement verklaard. Omdat realisatie van de bouwplannen als gevolg van financiële problemen niet meer mogelijk was hebben cliënten noodgedwongen moeten besluiten het bouwkaavel aan de Vellegendijk te verkopen. Door de geleden financiële schade is het voor cliënten niet meer mogelijk het beoogde gezinshuis te bouwen.

In verband hiermee hebben cliënten overleg gevoerd met de gemeente Aalten over het niet kunnen nakomen van de in de overeenkomst opgenomen bouwplicht. De gemeente heeft, bij monde van

de heer H. Scheffer, meegedeeld dat de termijn in deze bijzondere situatie niet zou worden gehandhaafd. Thans worden cliënten geconfronteerd met voorgenomen besluitvorming van de gemeente Aalten waarin het perceel aan de Vellegendijk 2 B(A) [het huisnummer is na de koop veranderd van 2B in 2A] een rode markering heeft gekregen. Cliënten worden door deze besluitvorming onevenredig hard getroffen. Eerst zijn cliënten geconfronteerd met het faillissement van de bouwer van het gezinshuis waardoor de plannen op de bouwka­vel niet meer kunnen worden gerealiseerd als gevolg van financiële problemen. Door de besluitvorming van de gemeente zullen cliënten voorts worden geconfronteerd met een onverkoopbare bouwka­vel. De bouwka­vel heeft immers slechts waarde gebaseerd op de met de gemeente gesloten realisatieovereenkomst op basis waarvan bebouwing op dit perceel is toegestaan. Gelet op deze bijzondere omstandigheid verzoeken cliënten door deze tot het alsnog 'groen' bestemmen van hun perceel aan de Vellegendijk 2 A zodat het perceel grond tenminste verkoopbaar zal zijn. Subsidiair verzoeken cliënten de in de nota genoemde realisatietermijn op grond van bovengenoemde bijzondere omstandigheden te verlengen met een maximale termijn van 10 jaar. Binnen deze termijn zal het voor cliënten mogelijk zijn het perceel grond te verkopen en heeft de koper van dit perceel de mogelijkheid de in de realisatieovereenkomst aangegeven bouwwerken te realiseren. Dit verzoek sluit aan bij het in de nota geformuleerde uitgangspunt dat vergunde termijnen prevaleren boven de termijnen in de nota. De gemeente heeft cliënten immers een oneindige termijn gegund de bouwwerken te realiseren.

Overigens schiet de gemeente Aalten tekort in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de realisatieovereenkomst door deze besluitvorming. Graag bereid tot nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,
mr. R.J. (Roland) Verweij, advocaat

VA VERWEIJ ADVOCATEN

► **Verweij Advocaten:**

Bijleveldsingel 32
6524 AD Nijmegen
Postbus 1382
6501 BJ Nijmegen

☎ 024 324 37 09

✉ info@verweijadvocaten.nl

🌐 www.verweijadvocaten.nl

Verweij Advocaten is een kostenmaatschap bestaande uit: Juridiska B.V. (KvK 51799006), Sindram Advocatuur (KvK 09211005), Wolfs Advocatuur (KvK 64535665) en Rohof Advocatuur (KvK 09215650) die ieder voor zich in hun relatie tot hun respectievelijke opdrachtgevers zelfstandig ondernemer en opdrachtnemer zijn van de aan hen opgedragen werkzaamheden. Iedere advocaat is verzekerd conform de eisen van de Nederlandse Orde van Advocaten. De aansprakelijkheid van de individuele advocaat is beperkt tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van die advocaat aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Geachte Raadsleden van de Gemeente Aalten,

Een 5 tal jaar geleden hadden wij een mooie droom aan de Vellegendijk. Ons eigen Gezinshuis. Een plek waar we zorg kunnen bieden aan kinderen die het al moeilijke hebben vanwege hun verstandelijke beperking en bijkomende problematiek, maar ook perspectief bieden een plek zoeken waar ze rust veiligheid en de opvoeding vinden die ze zo hard nodig hebben.

Dankzij het grote perceel en de diverse mogelijkheden van bouw , zoals vastgelegd in het bestemmingsplan konden wij hier bouwen naar onze wens. Een gezinshuis heeft alleen al vanwege het aantal bewoners en de verplichte oppervlakte per kind een aardig bouwvolume.

Onze ideeën past prima in het gemeentelijke ontwerp van de Vellegendijk.

Plannen gemaakt bouwer gezocht, financiering rond , grond gekocht, voorzieningen aangelegd alles liep voorspoedig , leek.

Wat we niet wisten was dat de nederlandse leverancier van het zweedse houten huis , toen al failliet was, juridisch geen zaken meer mocht doen, maar willens en wetens met ons in zee is gegaan wetende dat hij ons huis nooit kon leveren.

De aanvraag van de vergunningen werden uitgesteld , foutief aangevraagd , planning steeds weer opgeschoven. Totdat we uiteindelijk wisten wat we nu weten. De leverancier en zijn bedrijf zijn beide failliet. Onze rechtszaak nog gewonnen maar van een kale kip.....

Tot op de dag van vandaag betalen we aan een project waarvan we weten dat het nooit zal worden gebouwd. Grote sommen geld zijn verdwenen teveel om onze plannen te kunnen herbouwen. Wat rest is nu een perceel , en twee investeerders die graag zien dat de Vellegendijk zo snel mogelijk wordt verkocht.

We willen het perceel verkopen, alleen de ideale maten voor een gezinshuis zijn erg groot voor een normale bouw. Momenteel zijn er twee gezinnen met interesse in een vergevorderd stadium om op het perceel samen te gaan bouwen.

Onze vraag aan u:

- * behoud van de mogelijkheden tot bouw zoals beschreven in het bestemmingsplan.
(mogelijkheid tot opsplitsen kavel voor bouw twee normale woningen)
- * Substantieele verlening van de bouwtermijn zodat we de grond als bouwgrond kunnen blijven verkopen.
(Zoals eerder gevraagd verlengen van de bouwtermijn voor 10 jaar.)
- *Duidelijkeheid wanneer verlening van de (verlengde)bouw termijn ingaan.