

Postbus 280
2000 AG HAARLEM

Nieuwe Gracht 124
2011 NM HAARLEM
T +31(0)23 553 02 30
F +31(0)23 553 02 60
www.potjonker.nl

AANGETEKEND

De gemeenteraad van de
gemeente Koggenland
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

17 SEP. 2014



I14.004271

Tevens per telefax: 0229-548484

Datum : 16 september 2014
Van : J.C. Binnerts, advocaat
Dossiernaam : Vos' Obdam/advies Polderweijde
Onze ref. : D88668
Uw ref. :
Tel. direct : 023-5530230
E-mail : binnerts@potjonker.nl

Dames en heren,

Namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vos' Obdam B.V., gevestigd te Alkmaar, te dezer zake domicilie kiezende aan mijn kantooradres, breng ik de navolgende zienswijzen naar voren naar aanleiding van het ontwerpexploitatieplan Obdam-Polderweide, dat met ingang van 11 augustus jl. gedurende zes weken ter visie ligt. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

- opmerkingen vooraf;
- bezwaren tegen enkele regels uit het plan;
- bezwaren terzake van het plan, voor zover dat gericht is op het publiekrechtelijk kostenverhaal.

Opmerkingen vooraf

1. Het ontwerpexploitatieplan wordt aangeduid als een "herziening". Die aanduiding is niet juist, omdat het hier de eerste vaststelling van een exploitatieplan voor dit gebied betreft. Dat het wordt vastgesteld gelijktijdig met een herziening van het bestemmingsplan, maakt dat niet anders.
2. Bijlage 2 bij het plan betreft een kaart van de eigendomssituatie; daarop staat ten onrechte vermeld dat de als geel gemarkeerde gronden toebehoren aan Vos' Obdam; dit moet zijn het - failliete - bedrijf Mulder Obdam B.V.

Regels

3. Artikel 2.2 van de regels legt een koppeling tussen het bereiken van overeenstemming tussen de eigenaren van de gronden binnen verschillende woningbouwcategorieën en de afgifte van een omgevingsvergunning met het oog op de bebouwing daarvan; die afgifte kan eerst plaatsvinden, nadat overeenstemming tussen eigenaren is bereikt. Woningcategorie 1, appartementencomplex A beslaat nu de beide bouwvlakken waar appartementengebouwen zijn voorzien. Daardoor kan slechts een vergunning worden verleend, als voor *beide* bouwvlakken geldt dat tussen eigenaren overeenstemming is bereikt. Het is echter denkbaar dat als gevolg van het faillissement van Mulder Obdam de situatie ontstaat dat Vos' Obdam, die in beide bouwvlakken gronden bezit, in het ene bouwvlak met een andere nieuwe eigenaar geconfronteerd wordt dan in het andere. Door de woningbouwcategorie 1, appartementencomplex A te splitsen in twee categorieën/complexen, wordt het mogelijk om althans één daarvan te vergunnen, indien tussen de daarbij betrokken grondeigenaren overeenstemming is bereikt, ook als dat voor het andere bouwvlak nog niet het geval is. Vos' Obdam verzoekt u die splitsing aan te brengen, nu er geen ruimtelijk of ander belang van de gemeente mee gediend is dat die mogelijkheid wordt uitgesloten.
4. Het exploitatiegebied is vrijwel bouwrijp gemaakt voor wat betreft de hoofdinfrastructuur. De in artikel 4 beschreven regels omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden gaan daaraan voorbij. Hetgeen bij voorbeeld aan werkzaamheden nog resteert, heeft een zodanig beperkte omvang, dat de waarde daarvan ver blijft onder de drempels voor toepasselijkheid van de Europese aanbestedingsregels. Dat wordt bevestigd door de ramingen van de kosten daarvan in tabel 5.10. Artikel 4.3 gaat dan ook uit van het onjuiste vertrekpunt dat de bewuste regels wel van toepassing zouden zijn en moet daarom integraal worden geschrapt. Vos' Obdam zou graag verhelderd zien, als artikel 4.3 onverhoopt toch gehandhaafd blijft, dat deze bepaling integraal toepassing mist, indien geraamde waarde van de werken en werkzaamheden onder de ten tijde van de aanbesteding geldende Europese drempelwaarden blijven.
5. In artikel 4.2 sub a is reeds zeker gesteld dat het bestek voor de (resterende) werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied de goedkeuring van het college behoeft. In artikel 4.4 sub d is reeds verzekerd dat de werken niet eerder aan de gemeente worden overgedragen, dan nadat deze door de gemeente zijn goedgekeurd. Het ontgaat Vos' Obdam waarom het college daarnaast verlangt dat meer- en minderwerk nog weer afzonderlijk door het college zou dienen te worden goedgekeurd, zoals artikel 4.4 sub c lijkt voor te schrijven. Dit voorschrift is onnodig en dient, nu overtreding van de regels geldt als strafbaar feit, te worden geschrapt.

Kostenverhaal

6. Vos' Obdam heeft op 7 december 2004 met de gemeente Obdam en Grontmij Real Estate een samenwerkingsovereenkomst (exploitatieovereenkomst) gesloten met betrekking tot de wijk Polderweide, waar het exploitatiegebied het – thans nog niet gerealiseerde – deel van uitmaakt. De rechten en verplichtingen van Grontmij Real Estate B.V. uit die overeenkomst zijn te eniger tijd overgenomen door Mulder Obdam B.V., welke vennootschap in staat van faillissement is komen te verkeren. Deze overeenkomst is echter niet ontbonden en bindt partijen nog steeds. De toelichting bij het ontwerpexploitatieplan vermeldt op pagina 10, 7 regel, ten onrechte dat die overeenkomst

niet meer van kracht zou zijn. Deze overeenkomst heeft te gelden als een anterieure overeenkomst, althans een overeenkomst waardoor het kostenverhaal ten laste van Vos' Obdam reeds op andere wijze verzekerd is. Daaraan doet het feit dat de overeenkomst voorafgaand aan inwerkingtreding van de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) werd afgesloten, niets af.

7. Vos' Obdam begrijpt ondertussen dat als gevolg van het faillissement van Mulder Obdam de gemeente er niet langer van verzekerd is dat op grond van die overeenkomst het kostenverhaal ten laste van Mulder Obdam of een derde-verkrijger van die gronden daadwerkelijk kan plaatsvinden, anders dan op basis van het exploitatieplan. In zoverre onderschrijft Vos' Obdam de noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen. Tegelijkertijd wijst Vos' Obdam erop dat - nu de samenwerkingsovereenkomst is blijven gelden en zolang deze door Vos' Obdam wordt nagekomen - er geen grondslag bestaat om te zijner tijd aan een op verzoek van Vos' Obdam te verlenen omgevingsvergunning een financiële voorwaarde te verbinden als bedoeld in artikel 6.17 Wro. Wat betreft Vos' Obdam vrijwaart de samenwerkingsovereenkomst uit 2004 Immers tegen publiekrechtelijk kostenverhaal. Vos' Obdam verzoekt om de toelichting bij het exploitatieplan aan te vullen om dat te verduidelijken en stelt daartoe de volgende aanvulling voor:

Voor wat betreft Vos' Obdam geldt dat de samenwerkingsovereenkomst uit 2004, zolang deze door haar behoorlijk wordt nagekomen, ertoe leidt dat kostenverhaal anderszins verzekerd is, zodat het verbinden van een financiële voorwaarde aan een te zijner tijd aan haar te verlenen omgevingsvergunning niet mogelijk zal zijn.

Vos' Obdam verzoekt u om het exploitatieplan niet vast te stellen, dan nadat aan het voorgaande tegemoet is gekomen.

Hoogachtend,



J.C. Binnerts