



10 MRT 2022

Bogor Projectontwikkeling B.V.

A Spijksedijk 20 L
4207 GN Gorinchem
T (0183) 64 00 34
E info@bogor.nl
W www.bogor.nl
BAN NL09RAB00146180445
FX 30259979
BTW NL820696535B01

AANTEKENEN

De gemeenteraad van de gemeente Alblasserdam
t.a.v. de raadsgriffier
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam
Vooraf per email: griffier@alblasserdam.nl

Betreft: ingebrekestelling

Gorinchem, 9 maart 2022

Geachte leden van de raad,

Hierbij richt **Bogor Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te Gorinchem zich namens de besloten vennootschap Alblasserdam Oost Kinderdijk B.V., gevestigd te Varsseveld (hierna te noemen: 'initiatiefnemer'), tot u in verband met de initiatieven aan de Pijlstoep 31, de Oost Kinderdijk en de 137-145 Oost Kinderdijk 187a.

In uw vergadering van 22 februari jongstleden heeft u geoordeeld dat u nog geen besluit wil nemen over de bestemmingsplannen voor de Pijlstoep 31, Oost Kinderdijk 187a en Oost Kinderdijk 137-145. De bestemmingsplannen voor Pijlstoep 31 en Oost Kinderdijk 137-145 kunnen uw goedkeuring in beginsel wel wegdragen, maar het plan van Oost Kinderdijk 187A niet. Daarom wil u de besluitvorming, zoals dat heet: 'over de verkiezingen heen tillen'. Concreet betekent dat, dat op zijn vroegst op 19 april 2022 (de eerste vergadering na de installatie van de gemeenteraad op 3 maart 2022) een besluit kan worden genomen.

Initiatiefnemer kan zich hiermee niet verenigen, reden waarom hij u schriftelijk benadert.

Inleiding

Het college heeft toegelicht dat de drie ontwikkelingen onderling een sterke samenhang kennen. Een zo sterke samenhang dat ze of alle drie wel, of alle drie niet worden gerealiseerd. Het niet vaststellen van één van de drie plannen, betekent dus dat géén van de drie plannen wordt gerealiseerd. Dat blijkt niet alleen uit de bestemmingsplannen, de onderzoeken en de toelichting hierop; deze samenhang is ook expliciet benoemd in de anterieure overeenkomst die initiatiefnemer en de gemeente met elkaar hebben gesloten. In de vergadering van 22 februari werd het belang van nieuwe woningbouw besproken en onderstreept. Er werd echter ook aangegeven dat dat de plannen voor de grondgebonden woningen 'anders' zouden moeten. Hoe die plannen er dan uit zouden moeten zien, bleef overigens in het midden. Initiatiefnemer gaat daar later in deze brief (onder het kopje 'voorbereiding en participatie') nog op in.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de wettelijke beslistermijn en de gevolgen van het overschrijden van die termijn. Daarna wordt ingegaan op de afspraken die de gemeente met initiatiefnemer heeft gemaakt en op de voorbereiding en participatie die heeft plaatsgevonden. Afgesloten wordt met een conclusie en een verzoek om de bestemmingsplannen alsnog vast te stellen (al dan niet gewijzigd).

Gevolgen niet tijdig beslissen – ingebrekestelling

De gemeenteraad moet binnen twaalf weken na het einde van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen over de vaststelling van dat plan (artikel 3.8 lid 1 onder e Wro).

De drie bestemmingsplannen hebben twee maal in ontwerp ter inzage gelegen. Een keer vanaf 31 december 2020 tot en met 11 februari 2021. De tweede keer werden de bestemmingsplannen in ontwerp ter inzage gelegd van 25 februari 2021 tot en met 8 april 2021. Omdat de gemeente de eerste keer was vergeten om ook het hogere waardenbesluit ter inzage te leggen (het is verplicht om dat tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan te doen), was deze tweede terinzagelegging noodzakelijk.

Gemakshalve rekenend vanaf de tweede ter inzagelegging, is de termijn om een besluit te nemen over het vaststellen van de bestemmingsplannen verstreken op 1 juli 2021. De beslistermijn is dus al zo'n half jaar geleden verstreken. Het verwerken en beantwoorden van de ingediende zienswijzen door de gemeente heeft bijzonder veel tijd gekost, ondanks dat initiatiefnemer de gemeente zo veel mogelijk heeft gefaciliteerd door een extern adviseur in te schakelen bij het opstellen van de nota van beantwoording. Complicerend daarbij was dat de gemeente had verzuimd het wettelijk vooroverleg met de provincie tijdig te voeren. Dat overleg is – uiteraard - alsnog uitgebreid gevoerd. Dat heeft tot overeenstemming geleid. De provincie heeft aangegeven geen beroep te zullen instellen tegen het bestemmingsplan. Dit alles heeft echter wel tot extra vertraging geleid.

De wet bepaalt dat een belanghebbende (zoals initiatiefnemer) beroep kan instellen tegen het niet tijdig nemen van een besluit (artikel 6:2 aanhef en onder b Awb stelt het niet tijdig nemen van een besluit namelijk gelijk aan een besluit). Daaraan is geen termijn verbonden: dit is dus ook mogelijk als de beslistermijn al geruime tijd is overschreden, zoals hier het geval is.

Als het gaat om een besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan, wordt dat beroep ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om dit beroep te kunnen indienen, moet het bestuursorgaan eerst in de gelegenheid worden gesteld om alsnog een besluit te nemen. Dat gebeurt door middel van een ingebrekestelling. Daarin krijgt het bestuursorgaan de gelegenheid om binnen twee weken alsnog een besluit te nemen (artikel 6:12 Awb).

Initiatiefnemer stelt uw raad hierbij dan ook in gebreke en verzoekt u om binnen twee weken na dagtekening van deze ingebrekestelling alsnog een besluit te nemen over het vaststellen van de bestemmingsplannen:

- **Pijlstoep 31;**
- **Oost Kinderdijk 187a; en**
- **Oost Kinderdijk 137-145,**

Met inachtneming van hetgeen in deze brief wordt uiteengezet.

Indien besluitvorming uitblijft zal initiatiefnemer zich tot de Afdeling wenden met een beroepschrift.



Bogor Projectontwikkeling B.V.

A Spijksedijk 20 L
4207 GN Gorinchem
L (0183) 64 00 34
E info@bogor.nl
W www.bogor.nl
IBAN NL09RABO0146180445
K.v.v. 30259979
BTW NL820696535B01

Anterieure overeenkomst

Gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten over de drie bestemmingsplannen. Zoals eerder aangegeven is in deze overeenkomst opgenomen dat de drie ontwikkelingen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Het is dus niet mogelijk om slechts een of twee delen te realiseren. Met het opstellen van die overeenkomst is niet over een nacht ijs gegaan. In voorbereiding op de overeenkomst zijn de plannen meerdere malen aangepast, om zo te voldoen aan de wensen van gemeente en omwonenden. Daarnaast zijn de plannen in nauw overleg met de Erfgoedcommissie vormgegeven. Al in 2018 is hierover het eerste contact gelegd. Toen is ook de participatie gestart, waarna nog verschillende wijzigingen zijn doorgevoerd. Een en ander is helder uiteengezet in de stedenbouwkundige analyse van KuiperCompagnons van februari 2022 (toegevoegd als **bijlage** bij deze brief). Over de voorbereidingen en participatie meer, onder het kopje 'voorbereiding en participatie'.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het wettelijk verplicht kostenverhaal voor de drie ontwikkelingen. Daarnaast is in deze overeenkomst afgesproken dat de gemeente zich optimaal zal inspannen om de bestemmingsplannen vast te stellen, zodat de beoogde ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. Een dergelijke overeenkomst wordt ook wel een 'bevoegdhedenovereenkomst' genoemd.

Gelet op deze afspraken meent initiatiefnemer dat het zaak is om de bestemmingsplannen alsnog, en zo spoedig mogelijk, vast te stellen. Mocht uw raad daar anders over denken, dan geeft initiatiefnemer u het volgende ter overweging.

Volgens vaste rechtspraak moet een besluit van de gemeenteraad om een bestemmingsplan dat door het college is voorbereid niet vast te stellen, deugdelijk worden gemotiveerd. De weigering moet goed zijn onderbouwd en zijn gebaseerd op voldoende kennisvergaring en onderzoek (bijv. ABRvS 10 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2175). Als er een bevoegdhedenovereenkomst is gesloten met een initiatiefnemer, moeten de belangen van die initiatiefnemer uitdrukkelijk bij de besluitvorming worden betrokken (bijv. ABRvS 8 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:615).

Kortom: mocht u onverhoopt besluiten om de bestemmingsplannen niet vast te stellen, dan zult u dat besluit goed moeten motiveren. Daarbij kunt u uw ogen niet sluiten voor de afspraken die met initiatiefnemer zijn gemaakt. Daarbij is nog van belang dat het coalitieakkoord 2018-2022 mede als doel heeft gesteld om woningbouw op deze locaties te realiseren (spoor 3 – p. 12 van het coalitieakkoord). Het niet vaststellen van de bestemmingsplannen, als gevolg waarvan er in het geheel geen woningbouw op de locaties zal plaatvinden, is met die doelstelling niet goed te rijmen.

Daarnaast wijst initiatiefnemer er op dat het niet naleven van de afspraken in een bevoegdhedenovereenkomst onder omstandigheden kan leiden tot een verplichting om schadevergoeding te betalen. Als achtergrondinformatie daarover kunt u de factsheet van de Vereniging Nederlandse Gemeenten raadplegen via onderstaande link:

<https://vng.nl/artikelen/factsheet-bevoegdhedenovereenkomst>.

Vorbereiding en participatie

Zoals hiervoor al enkele keren opgemerkt, heeft initiatiefnemer zich tot het uiterste ingespannen om de omgeving vroegtijdig (al in 2018) te betrekken bij de plannen en om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de belangen van omwonenden. Om enkele voorbeelden te noemen:

De hoogte van de bebouwing is aangepast. De rooilijn van het appartementengebouw is 4 meter naar achteren geplaatst. De gevel van het appartementengebouw is gewijzigd. Het aantal appartementen is verminderd. Er zijn afspraken met omwonenden gemaakt over het uitvoeren van een nulmeting voorafgaand aan de werkzaamheden en indien uit nader onderzoek blijkt dat het toepassen van boorpalen de beste funderingsmethode is, worden deze toegepast. Daarnaast is de Erfgoedcommissie al vanaf 2018 bij de voorbereiding van de plannen betrokken.

Er is een tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd in relatie tot de landgoedbiotoop. Daarnaast is er een cultuurhistorisch effectrapport opgesteld.

Ook stichting 'De Groene Long' is nauw bij de voorbereiding betrokken. Hierover werd al in november 2019 een overeenkomst met deze stichting gesloten. In deze overeenkomst is – onder meer – afgesproken dat de stichting nauw betrokken wordt bij het opstellen van het inrichtingsplan en het

beeldkwaliteitsplan. Bovendien is afgesproken dat een stuk grond om niet wordt overgedragen aan de stichting ten behoeve van de instandhouding van natuur.

Tevens is besproken dat de verbeelding van het bestemmingsplan zo zal worden aangepast dat er in de toekomst geen bijgebouwen, aanbouwen of uitbouwen gerealiseerd kunnen worden op de achtererven van de woningen in het gebied Oost Kinderdijk 187a.

Dit alles heeft er toe geleid dat er sprake is van een ontwikkeling die passend is in de omgeving, die tegemoetkomt aan de gerechtvaardigde belangen van omwonenden en die een positieve bijdrage levert aan het verwezenlijken van de woningbouwopgave.

Al met al een zeer zorgvuldige voorbereiding, directe betrokkenheid van deskundigen en een uitgebreide motivering. Desondanks werd tijdens de vergadering op 22 februari opgemerkt dat woningbouw op deze locatie weliswaar passend is, maar dat het wel 'anders moet' dan voorgesteld. Maar, hoe het dan wel zou moeten (en waarom) werd in het midden gelaten. Een dergelijke algemene opmerking staat natuurlijk in schril contrast met de deskundigenoordelen van de Erfgoedcommissie, de welstandscommissie, met het tuinhistorisch onderzoek en het cultuurhistorisch effectrapport, die nu juist concluderen dat de ontwikkeling in deze omvang wel degelijk past op deze locatie.

Een eventuele weigering van de vaststelling van de drie bestemmingsplannen zal deugdelijk moeten worden gemotiveerd. Daarbij zal moeten worden onderbouwd waarom, in weerwil van de hiervoor genoemde deskundigenoordelen en rapportages, de ontwikkelingen niet in overeenstemming zouden zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie en verzoek

Gelet op het bovenstaande concludeert initiatiefnemer als volgt:

- De beslistermijn voor het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan is ruimschoots verstreken;
- Door middel van deze brief bent u in gebreke gesteld;
- Indien binnen twee weken na dagtekening van deze ingebrekestelling geen besluit is genomen, zal initiatiefnemer in beroep gaan bij de Afdeling.



Bogor Projectontwikkeling B.V.

▲ Spijksedijk 20 L
4207 GN Gorinchem
☎ (0183) 64 00 34
✉ info@bogor.nl
🌐 www.bogor.nl
IBAN NL09RAB00146180445
☎ 30259979
BTW NL820696535801

Initiatiefnemer verzoekt u om binnen twee weken alsnog een besluit te nemen over de vaststelling van de drie bestemmingsplannen. Initiatiefnemer geeft u daarbij ter overweging om de bestemmingsplannen vast te stellen conform ontwerp, of eventueel met geringe wijzigingen.

Een eventuele weigering van de vaststelling zal deugdelijk moeten worden gemotiveerd. Daarbij moet in ieder geval rekening worden gehouden met de gerechtsvaardigde belangen van initiatiefnemer, gelet op de bevoegdhedenovereenkomst. Ook zal bij een eventuele weigering moeten worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet passend is, in weerwil van de deskundigenoordelen die aantonen dat dat juist wel het geval is.

Deze brief is zowel per aangetekende post en per e-mail verzonden als persoonlijk overhandigd bij het gemeentehuis.

Hoogachtend,

namens Alblasterdam 

J.P. Bou

Bogor F 

Bijlage:

- Stec 

14-02-2022