

Van: geanonimiseerd

Verzonden: vrijdag 15 december 2023 12:54

Aan: gemeenteraad

Onderwerp: PARKEERPLEKKEN KEUCHENIUSHOF

Geachte Raadsleden,

OPENBAARHEID 24 PARKEERPLEKKEN

Onderstaand mijn mailbericht van 11-12. Inmiddels heb ik op 12-12 een brief ontvangen van het College waarin het College zich op het standpunt stelt dat de 24 parkeerplekken niet openbaar zijn. Ik vraag mij dit af en zal U, **als Raad hier voorlopig niet verder mee belasten; vooralsnog.**

OVEREENKOMST VBM VERKOOP 24 PARKEERPLAATSEN

Laten we aannemen dat de 24 parkeerplaatsen niet openbaar zijn. Waarom geeft het College volgens de verkoopovereenkomst, VBM de mogelijkheid de plekken aan derden te mogen verhuren (als blijkt dat de huurders van die woningen de plekken niet willen huren). Dat betekent dus dat op grond van de parkeernorm van 1,8 per woning er 28,5 parkeerplekken in openbaar gebied KADO worden gegeven aan VBM!!! Om aan de parkeernorm van de woningen te voldoen zou de Gemeente zorg dragen voor de 24 parkeerplekken in het Hof. Nu heeft VBM de mogelijkheid gekregen om ook buiten het Hof te voldoen aan de parkeernorm! Dat zijn minimaal 28,5 parkeerplekken in openbaar gebied.

In de laatste commissievergadering fysiek domein, gaf de wethouder heel duidelijk aan, geen openbare parkeerplaatsen op te willen offeren vanwege het verdienmodel van een ontwikkelaar.

Welnu, volgens de overeenkomst met VBM werkt het College hier wel degelijk heel duidelijk aan mee.

Ongetwijfeld zal de Wethouder antwoorden dat U, als Raad, de 24 parkeerplekken juist wilde verkopen vanwege de 240 K opbrengst. Dat lijkt mij ook juist. Echter, U heeft als Raad nooit wensen en bedenkingen kunnen inbrengen m.b.t. de mogelijkheid van VBM de parkeerplekken aan derden te mogen verhuren met als gevolg dat VBM in ieder geval 24 extra parkeerplekken in openbaar gebied buiten het Hof KADO heeft gehad. De overeenkomst is met een mededeling af gedaan.

De overeenkomst heeft ook gevolgen voor de parkeerbalans. Er zijn nu immers 24 parkeerplekken minder in openbaar gebied beschikbaar. En dit zou wellicht consequenties kunnen hebben voor eventuele parkeervraagstukken m.b.t. ontwikkeling Blokker panden en ontwikkeling Oostzijde Keucheniusstraat.

Er wordt met 2 maten gemeten. Andere bescheidener ontwikkelingen, krijgen blijkbaar niet de mogelijkheid een klein tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein te mogen oplossen in openbaar gebied.

Met vriendelijke groet,

geanonimiseerd

Van: geanonimiseerd

Verzonden: maandag 11 december 2023 11:13

Aan: gemeenteraad

Onderwerp: 24 OPENBARE PARKEERPLEKKEN KEUCHENIUSHOF

Geachte Raadsleden,

In de laatste commissie vergadering fysiek domein is dit onderwerp vrij summier aan de orde geweest. Het College stelt zich op het standpunt dat de 24 openbare parkeerplekken niet openbaar zijn.

Ik zou u willen vragen hier specifiek op door te vragen bij het College. Als Raad heeft u immers een controlerende taak; o.a. met betrekking tot het voeren van de juiste procedures.

Ingesloten een basis afspraken document d.d. 7-2-2017 dat is getekend door de Gemeente Huizen en VBM.

Alhoewel het College in haar brief aan mij aan geeft dat dit basisdocument van belang is, is het basisdocument niet van belang voor betreft betreft de discussie openbaarheid 24 parkeerplekken; immers het bestemmingsplan is leidend en hierin worden de publieke belangen gewaarborgd. In dit basisdocument staat dat het 24 openbare parkeerplaatsen betreft.

Citaat uit basis afspraken document d.d. 7-2-2017:

6. PARKEREN

*6.1. Voor de **24 openbare parkeerplaatsen** in het plangebied komen VBM en Gemeente overeer» dat de Gemeente deze parkeerplaatsen te koop zal aanbieden aan uitsluitend de kopers/bewoners van de in het plangebied te bouwen woningen/eenheden.*

Dit basis afspraken document d.d. 7-2-2017 is op 16 maart 2017 goedgekeurd door de Raad (zie het ingesloten Raadsvoorstel d.d. 16-3-2017).

Ik heb inmiddels aangegeven waarom de parkeerplekken openbaar zijn. Hiervoor dient o.a. gekeken te worden naar de toelichting op het bestemmingsplan. De artikelen heb ik al eerder door gegeven.

Dat het College wel degelijk op de hoogte is van het feit dat de betreffende parkeerplaatsen als openbare parkeerplekken bedoeld zijn, blijkt behalve het bestemmingsplan, onder meer ook uit het ingesloten basis afspraken document d.d. 7-2-2017 waarmee de Raad op 16-3-2017 akkoord is gegaan.

In dit Raadsvoorstel staat ook dat het vaststellen van een bestemmingsplan een voorgeschreven procedure is. Overeenkomstig het Raadsvoorstel van 16-3-2017 waarvan het basis afspraken document d.d. 7-2-2017 onderdeel van uit maakt, is het bestemmingsplan overeenkomstig vastgesteld waaruit blijkt dat de 24 parkeerplekken openbaar zijn.

Tot dusver geen vuiltje aan de lucht.

Maar het gaat fout bij de verkoopovereenkomst (zie bijlage) tussen de Gemeente en VBM m.b.t. de verkoop van de 24 openbare parkeerplekken waarin is overeen gekomen dat na de overdracht van deze 24 openbare parkeerplekken, het openbare karakter van deze parkeerplekken komt te vervallen. Openbare parkeerplekken kunnen immers alleen maar uit de openbare worden onttrokken door de Raad. Hiertoe dient het bestemmingsplan volgens de juiste procedure gewijzigd te worden. Dit is geen bevoegdheid van het College.

Ik kan me heel goed voorstellen dat het College enthousiast was de eerdere "misser" van het mislopen van de 24 K opbrengst uit de 24 parkeerplaatsen goed wilde maken. Maar het College is hier iets te enthousiast mee geweest. De verkoop van de 24 openbare parkeerplekken is middels een mededeling (zie bijlage) in de commissie fysiek domein van 25-11-2020 op de hoogte gebracht en heeft de Raad voor gehouden dat het besluit tot verkoop van de 24 openbare parkeerplekken niet als voornemen in de wensen en bedenkingen procedure in te brengen. **Het College heeft verzuimd de Commissie en de Raad te wijzen op de gevolgen van het onttrekken van openbare parkeerplekken. Dit kan immers alleen door een wijziging bestemmingsplan.**

Citaat uit de mededeling van het College m.b.t. verkoop 24 parkeerplaatsen:

Voor de exacte tekst van de afspraken verwijzen wij u naar bijgevoegde overeenkomst, waartoe inmiddels is besloten. Gelet op de discussie die hierover medio 2018 werd gevoerd en uw reactie op het toen nog niet kunnen realiseren van de opbrengst, hebben wij met dit besluit beantwoord aan het brede gevoel dat toen bestond. Om die reden hebben wij dit besluit niet als voornemen in de wensen en bedenkingenprocedure gebracht.

En dat is nu exact waarom ik de Raad vraag haar controlerende taak uit te oefenen. Het onttrekken van openbare parkeerplaatsen kan en mag alleen maar door een besluit van de Raad; vervolgens dient het bestemmingsplan aangepast te worden volgens de juiste procedures.

Als een dergelijke bestemmingsplan wijziging onherroepelijk zou worden dan is er op grond van de verplichte opname in de planregels m.b.t. het overgangsrecht het oude gebruik nog steeds toelaatbaar. En dit oude gebruik is dus "openbare parkeerplekken" die voor een ieder toegankelijk zijn. De 24 parkeerplekken blijven dus ten alle tijden openbaar.

Waar ik me enorm over verbaas, stel dat de 24 parkeerplekken niet meer openbaar zouden zijn, dat het College VBM de mogelijkheid geeft de plekken aan derden te verhuren (als blijkt dat de huurders van die woningen de plekken niet willen huren). Dat betekent dus dat op grond van de parkeernorm van 1,8 per woning er 28,5 parkeerplekken in openbaar gebied KADO worden gegeven aan VBM!!! En dat terwijl de wethouder in afgelopen commissievergadering, aan gaf geen openbare parkeerplaatsen te willen opofferen om het verdienmodel van een ontwikkelaar goed te maken. Welnu, volgens de overeenkomst met VBM werkt het College hier juist wel aan mee. In de overeenkomst had nooit opgenomen dienen te worden dat VBM de parkeerplekken aan derden zou mogen verhuren!
Hieruit blijkt dat er met 2 maten wordt gemeten.



Graaf Wichman 10, 1276 KB Huizen Postbus 5, 1270 AA Huizen
T 14 035 F (035) 528 14 15 E gemeente@huizen.nl www.huizen.nl

Visser Bouw Maatschappij BV
T.a.v. De heer drs. G.J. Visser
Postbus 301
1270 AH Huizen

Onderwerp: Ontwikkeling oostzijde
Keuchenius

Uw brief van :

Nummer :

Ons kenmerk : bl/gk

Toestel nr : 5 15

Huizen :

Uw kenmerk :

Bijlagen :

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte heer Visser,

Voor de ontwikkeling van de oostelijke zijde van het zgn. Keucheniusgebied hebben vertegenwoordigers van uw vennootschappen en vertegenwoordigers van de gemeente Huizen (bestuurlijk en ambtelijk) elkaar gezamenlijk en afzonderlijk gesproken. Vanuit de behoefte om aan zowel Visser Bouw Maatschappij BV (hierna: Visser) als Segesta Groep B.V. (hierna: Segesta) dezelfde informatie te geven over de bestuurlijke wensen voor de ontwikkeling van de oostelijke zijde, de eigendomsposities en de betekenis van de gemaakte afspraken met Visser, sturen wij u deze brief. Een brief met dezelfde inhoud is daarom ook gezonden aan Segesta Groep BV (ter attentie van de heren C. Appelman en A. Huges).

Ontwikkeling oostelijke zijde

Een herontwikkelingsvariant op hoofdlijnen is in de commissie Fysiek Domein van 30 november 2016 geformuleerd. Hierbij zijn wensen geuit over de grondopbrengst van het gemeentelijk eigendom, een (evt.) ondergrondse parkeerfaciliteit en een plintheogte van ca. 4,0 meter, die (ook) een commerciële invulling mogelijk maakt (bijv. als dubbelbestemming in combinatie met Wonen).

Zowel Visser als Segesta hebben nadien hiervoor planvoorstellen ingediend, die in meer of mindere mate beantwoorden aan de door de commissie in november 2016 gegeven richting.

Ten aanzien van die plannen geldt enerzijds onze wens om bij een herontwikkeling ook de percelen Keucheniusstraat 17-19 te betrekken, alsmede de percelen Tuinstraat 2 en 4. Verder geldt dat voor zover in een plan ruimte wordt geboden voor commerciële ontwikkelingen, op voorhand duidelijk moet zijn dat een supermarktinfilling door de gemeente niet zal worden gesteund.

Een ontwikkeling die het totale gebied omvat, inclusief de bevoorradingstrook voor Albert Heijn en de in-/uitgang van de parkeergarage onder Albert Heijn, zou mogelijk wel op (beginsel-)steun kunnen rekenen, uiteraard mits stedenbouwkundig verantwoord, mits passend voor wat betreft de parkeernorm en mits passend voor wat betreft de overige randvoorwaarden van de gemeente.

Eigendomsposities

Het gehele ontwikkelingsgebied omvat globaal de volgende eigendomsposities:

Gemeente Huizen:

Tuinstraat 2 en 4 (woonhuizen en vm. kwekerijtje) en Keucheniusstraat 21.

Visser

Visser Bouw Maatschappij BV:
Keucheniusstraat 17 en 19.

geanonimiseerd (tot op heden onvindbaar en niet traceerbaar):

Strookje van circa één meter tussen Keucheniusstraat 19 en bevoorradingsstrook AH.

Segesta Groep B.V.:

Vanaf de bevoorradingsstrook tot en met de Vershof, de AH-parkeergarage en winkelvastgoed Kerkstraat - Lindenlaan.

Wij gaan er van uit dat voor alle partijen de eigendomsposities bekend zijn.

Afspraken met Visser

In het Basis Afsprakendocument van 7 februari 2017 – zie bijlage – dat de gemeente en Visser zijn overeengekomen over de westelijke zijde van het Keucheniusgebied, en welk document in het kader van de desbetreffende besluitvorming openbaar is geworden, is in artikel 11 een afspraak gemaakt over de oostelijke zijde. In artikel 11 is verwezen naar een brief van het college aan Visser van 21 juni 2016. In deze brief is een proces omschreven waarlangs een overeengekomen ontwikkelrecht kan worden ingevuld. De gemeente voelt zich niet vrij de inhoud van deze brief actief met Segesta te delen zonder instemming van de adressant van deze brief, Visser. In het belang van een door Visser en Segesta gezamenlijk op te pakken ontwikkeling, lijkt het de gemeente gewenst dat Visser deze brief deelt met Segesta. De gemeente heeft daartegen geen bezwaren.

Gewenst vervolg

Vanuit de gemeente zal het initiatief worden genomen voor een gezamenlijk overleg, waarvoor in ieder geval de heer Visser van Visser Bouw Maatschappij BV en de heren Appelman en Huges van Segesta Groep B.V. worden uitgenodigd. De agenda van dat overleg zal wat ons betreft bestaan uit de volgende vragen:

1. Heeft Segesta een ontwikkelingswens voor de percelen die in eigendom van Segesta zijn, rekening houdend met het gegeven dat een extra supermarkt in deze planontwikkeling niet op bestuurlijk draagvlak kan rekenen?
2. Heeft Visser een ontwikkelingswens voor de percelen die behoren tot het eigendom van Visser (Keucheniusstraat 17 en 19), rekening houdend met het gegeven dat een extra supermarkt in deze planontwikkeling niet op bestuurlijk draagvlak kan rekenen en rekening houdend met de afspraken met de gemeente?
3. Is Visser bereid om, in het kader van de vereiste onderlinge transparantie, de inhoud van de brief van 21 juni 2016 met elkaar te delen?
4. Indien de vragen 1, 2 en 3 bevestigend beantwoord worden (een gelijk speelveld is noodzakelijk): is er bij de gemeente, Visser en Segesta eenstemmigheid over de betekenis van de bestaande afspraken? De gemeente zal daarvan alsdan een voorzet geven?
5. Indien de vragen 1, 2, 3 en 4 bevestigend worden beantwoord, is er bij Segesta en Visser dan bereidheid om tot een gezamenlijk stedenbouwkundige planopzet te komen, waarbij beide partijen elkaars eigendom en de positie die Visser uit hoofde van gemaakte afspraken heeft respecteren?
6. Indien vraag 5 bevestigend wordt beantwoord, op welke wijze komen partijen, al dan niet met een door hen gewenste faciliterende rol vanuit de gemeente, tot een concrete afspraak om aan die gezamenlijke wens vorm en inhoud te geven?

Gemeente Huizen
-vervolgblad-

- 3 -

Visser

Het moge duidelijk zijn dat voor een verdergaande samenwerking een drie partijen-overeenkomst moet worden opgesteld. Wat ons betreft worden daarover de gesprekken gevoerd, eventueel in aanwezigheid van extern in te schakelen juridische ondersteuning, nadat een integrale stedenbouwkundige invulling door de gemeenteraad (of raadscommissie) is goedgekeurd, ervan uitgaande dat de vragen 1 tot en met 5 bevestigend worden beantwoord en een gedachte is geformuleerd over vraag 6.

Vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel of mail dan naar [geanonimiseerd](#)

Bijlage:

Afsprakenkader, zoals door de raad geaccordeerd d.d. 16 maart 2017.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,

P.W.J. Veldhuisen
gemeentesecretaris

Drs. K.S. Heldoorn
burgemeester

**BASIS AFSPRAKENDOCUMENT**

7 februari 2017

PARTIJEN:

- I. **GEMEENTE HUIZEN**, een publiekrechtelijke rechtspersoon zetelende te Huizen, vertegenwoordigd door loco-burgemeester drs. M.L.C. Verbeek-Nooijens ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 31 januari 2017 (de 'Gemeente');
- II. **VISSER BOUW MAATSCHAPPIJ B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Huizen en kantoorhoudende aan de Havenstraat 291 te (1271 GD) Huizen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32031384, vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, drs. G.J. Visser ('VBM'),

hierna gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

OVERWEGINGEN:

- A. De Gemeente stelt zich op het standpunt dat de samenwerkingsovereenkomst d.d. 27 oktober 2008 tussen de Gemeente, VBM en Foruminvest ('**Samenwerkingsovereenkomst**') in de zomer van 2015 is beëindigd. Tussen de Gemeente en VBM bestaat geen overeenstemming omtrent deze beëindiging.
- B. Partijen hebben onder uitdrukkelijke handhaving van hun respectieve standpunten overleg gevoerd over een minnelijke regeling en vanaf het voorjaar van 2016 overlegd over het verkrijgen van een exclusief ontwikkelrecht door VBM, één en ander overeenkomstig de voorwaarden, zoals vermeld in de brief van de Gemeente d.d. 21 juni 2016.
- C. Partijen hebben welbewust, onder afweging van goede en kwade kansen over en weer, concessies gedaan en uiteindelijk overeenstemming bereikt over het planontwerp, zoals beschreven in de brief van VBM d.d. 10 januari 2017, welke brief en planontwerp zijn bijgevoegd als bijlagen 1 en 2, en sluiten daarom deze overeenkomst ('**Overeenkomst**').

geanonimiseerd

- D. Deze Overeenkomst dient gekwalificeerd te worden als een vaststellingsovereenkomst ex artikel 7:900 en verder van het Burgerlijk Wetboek.
- E. Voor zover deze Overeenkomst betrekking heeft op het onderdeel 'koop' van het Verkochte, dient deze Overeenkomst uitsluitend gekwalificeerd te worden als rompovereenkomst. Partijen zullen, binnen de kaders van deze Overeenkomst, in een nadere koopovereenkomst, alsmede een eventueel nader afspraken document ('**Nader Afspraken document**') als Partijen daar behoefte aan hebben, de afspraken over de koop uitwerken.

1. VOORBEHOUD

- 1.1. Voor de Gemeente geldt het voorbehoud van positieve besluitvorming van de raad.

2. KOOPPRIJS EN TE LEVEREN GRONDDELEN

- 2.1. VBM neemt de ondergronden af van de bouwblokken en daarbij behorende tuinen (en parkeren op eigen erf, bouwblok D), partijen genoegzaam bekend. De parkeervakken (niet zijnde de vakken bij blok D) en de overige gronden die een openbaar karakter krijgen blijven eigendom van de Gemeente.
- 2.2. De tussen VBM en gemeente overeengekomen koopprijs is en blijft **€ 1,7 miljoen (een miljoen zeventhonderdduizend euro)**. Dit bedrag is vast (dus wordt niet geïndexeerd en is als vast bedrag betaalbaar bij afname van de gronden, behoudens het bepaalde onder 3), en voorts exclusief btw, of nader te bepalen gunstiger fiscaal regime. De Gemeente zal meewerken aan een fiscale vormgeving indien dat niet ten nadele van de gemeente is of indien VBM de Gemeente afdoende compenseert voor eventueel nadeel.

3. MOMENT VAN AFNAME EN RENTEBEREKENING

- 3.1. VBM neemt de gronden af en is de koopprijs en de hierna bedoelde rente verschuldigd uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan en (cumulatief) ontvangst van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor alle activiteiten om het project daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken (dus alle toestemmingen, vergunningen etc. om het project daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken), ervan uitgaande dat de procedure bestemmingsplan en de procedure omgevingsvergunning via samenloop of coördinatie zoveel mogelijk gelijk oplopen, of - bij gebreke daarvan - dat binnen twee maanden na vaststelling van het bestemmings-

geanonimiseerd

plan een complete en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor alle activiteiten om het project daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wordt ingediend.

- 3.2. De concrete ruimtelijke procedure zal in goed overleg nader worden uitgewerkt op basis van een voorstel van VBM.
- 3.3. Heeft VBM na verloop van de bovengenoemde termijn van zes maanden de wens om later geleverd te krijgen, dan heeft VBM het recht om aansluitend op de termijn van zes maanden een verlenging met maximaal zes maanden (dus totaal twaalf maanden) te verlangen.
- 3.4. In alle gevallen geldt een rentetarief van 3% over de koopprijs vanaf zes maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (dus: ongeacht of op dat moment de omgevingsvergunning al is verkregen c.q. onherroepelijk is) tot aan datum van levering, welke rente pas verschuldigd zal zijn bij levering.
- 3.5. Wanneer de gronden niet binnen de in 3.3 bedoelde verlengingstermijn van zes maanden zijn afgenomen, gaan partijen in nader overleg. Daarbij ontstaat ook het recht van de Gemeente om de overeenkomst te beëindigen, mits VBM gelijk met de communicatie van het voornemen om de gronden terug te kopen nog een laatste periode van vier weken is geboden om tot afname te komen en deze periode is verstreken en mits de vertraging niet toerekenbaar is aan de Gemeente.
- 3.6. Mochten de gronden wel zijn afgenomen, maar vindt er gedurende 18 maanden geen bouwactiviteit plaats, dan heeft de Gemeente het recht de grond terug te kopen tegen de door VBM betaalde koopsom (kosten koper), tenzij de vertraging toerekenbaar is aan de Gemeente, of de aanvang van de bouwactiviteit op korte termijn voorzien is en het, alle omstandigheden in aanmerking nemende, niet redelijk zou zijn om de gronden op dat moment terug te kopen.

4. STAAT VAN OPLEVERING

- 4.1. De gronden van de Keucheniusstraat 18 en 20 worden geleverd in bouwrijpe staat. Daaronder wordt verstaan:
 - a. bebouwing is/wordt gesloopt (door de Gemeente);
 - b. gronden zijn schoon/geschikt voor de beoogde bestemming, inclusief verwijdering van verontreiniging/olietanks;
 - c. hekken zijn verwijderd;
 - d. bouwstraat is aangelegd;
 - e. parkeerstrook is verwijderd;
 - f. hoofdriool is aangelegd (huisaansluitingen en overige nutsaansluitingen worden niet door de Gemeente aangelegd); en
 - g. gronden zijn vrij van eventuele lasten en beperkingen.

geanonimiseerd

5. WOONRIJP MAKEN

- 5.1. De Gemeente maakt het (openbare) gebied woonrijp. Daaronder wordt verstaan:
- bestraten in de stijl die past bij het dorpse karakter van het project;
 - plaatsen lichtmasten, te weten lantarenpalen zoals in het oude dorp, passend in de stijl van het dorpse karakter;
 - aanbrengen groenelementen; en
 - aanleggen parkeerplaatsen in het plangebied en aan de straatzijde, overeenkomstig ontwerp (24 in het gebied in twee 'blokken' van 12 en maximaal zeven of acht in de Keuchenusstraat).
- 5.2. Het moment van woonrijp opleveren door de Gemeente zal aansluitend worden uitgevoerd aan de oplevering van de woningen aan de nieuwe bewoners. Dit zal in de planning één stroom zijn.

6. PARKEREN

- 6.1. Voor de 24 openbare parkeerplaatsen in het plangebied komen VBM en Gemeente overeen dat de Gemeente deze parkeerplaatsen te koop zal aanbieden aan uitsluitend de kopers/bewoners van de in het plangebied te bouwen woningen/eenheden.
- 6.2. Gemeente zal de parkeerplaatsen niet aan andere personen aanbieden of verkopen.
- 6.3. De kopers/bewoners van de in het plangebied te bouwen woningen/eenheden behouden ook na afwijzing een kooprecht met betrekking tot de parkeerplaatsen (voor zover deze beschikbaar zijn, dwz niet reeds zijn verkocht aan andere gebruikers/bewoners).
- 6.4. Gemeente zal de parkeerplaatsen niet aan andere personen aanbieden/verkopen dan aan kopers/bewoners van de in het plangebied te bouwen woningen/eenheden.
- 6.5. Een parkeerplaats wordt uitsluitend verkocht met een nader te formuleren en kwalitatief door te leggen verplichting dat de parkeerplaats alleen mag worden doorverkocht aan een toekomstige eigenaar/bewoner van een woning/eenheid in het plangebied.
- 6.6. Ongeacht of de kopers/bewoners van de woningen kiezen voor koop of niet, zal de Gemeente er als onderdeel van het woonrijp maken voor zorgen dat voor het plan voldaan wordt aan de geldende parkeernormen voor bewoners en bezoekers en dat de niet verkochte parkeerplaatsen door het openbare karakter ervan ook ten dienste staan aan de kopers/bewoners van de in het plangebied te bouwen woningen/eenheden.
- 6.7. Bestemmingsverkeer: Partijen zullen in goed overleg samen onderzoeken of het mogelijk is om de parkeerplaatsen door bewegwijzering beperkt bereikbaar te maken voor andere gebruikers dan kopers/bewoners van de in het plangebied te bou-

geanonimiseerd

wen woningen/eenheden (bijv. aanduiding 'Uitsluitend bestemmingsverkeer' of 'Doodlopende weg').

7. PLANSCHADE EN ANDERE KOSTEN

- 7.1.** De Gemeente aanvaardt het risico van planschade en vrijwaart VBM voor claims in dit verband. Afgezien van de in deze Overeenkomst genoemde bedragen en de reguliere leges is VBM (incl. aan VBM gelieerde partijen) geen andere vergoedingen verschuldigd op grond van anterieure overeenkomsten of anderszins.

8. VOORVERKOOPPERCENTAGE

- 8.1.** De Gemeente aanvaardt de wens van VBM om de afname van de grond te koppelen aan 70% voorverkoop-/voorverhuurpercentage.
- 8.2.** Partijen zullen in een Nader Afsprakendocument en/of de koopovereenkomst in goed overleg een regeling opnemen die er in voorziet dat VBM de afname van de gronden niet onredelijk lang kan opschorten met een beroep op het overeengekomen voorverkooppercentage. Daarbij kan worden gedacht aan een uiterste, maar redelijke inroepdatum ("long stop date"), waarbij een termijn langer dan 18 maanden vanaf datum onherroepelijk bestemmingsplan niet als redelijk heeft te gelden, vanaf welk moment Gemeente van VBM zal kunnen verlangen dat VBM ofwel de gronden afneemt ofwel instemt met beëindiging van de gemaakte afspraken.
- 8.3.** Verder wordt deze afspraak ondergeschikt gemaakt aan de afspraken bij onderdeel 3.5 (Moment van afname), wat betekent dat het volgende blijft gelden:
"Wanneer de gronden niet binnen de in 3.3 bedoelde verlengingstermijn van zes maanden na afloop van deze verlengingsperiode zijn afgenomen, gaan partijen in nader overleg. Daarbij ontstaat ook het recht van de Gemeente om de overeenkomst te beëindigen, mits VBM gelijk met de communicatie van het voornemen om de gronden terug te kopen nog een laatste periode van vier weken is geboden om tot afname te komen en deze periode is verstreken en mits de vertraging niet toerekenbaar is aan de gemeente Huizen."

9. INSPANNINGSVERPLICHTING

- 9.1.** Voor zover niet voldoende duidelijk in het aanbod van VBM opgeschreven, dienen publiekrechtelijke procedures in het met en door de advocaten op te stellen Nader Afsprakendocument opgenomen te worden als inspanningsverplichtingen voor de gemeente Huizen.

geanonimiseerd

10. JURIDISCHE PROCEDURES

- 10.1. Met ondertekening van deze Overeenkomst en goedkeuring ervan door de gemeenteraad, wordt een dading overeengekomen, inhoudende dat geen procedures meer worden gestart over de onderwerpen:
- i. herenakkoord;
 - ii. staatssteun (in relatie tot de transactie met Foruminvest van zomer 2015 omtrent de Keucheniusstraat 18 en de Tuinstraat 12/14);
 - iii. beëindiging SOK;
- a. reeds lopende Wob-procedures worden stopgezet en ingetrokken;
 - b. geen nieuwe Wob-verzoeken worden ingediend, voor zover het betreft de documenten die onderwerp van de thans lopende Wob-procedures zijn.
- 10.2. Aan deze 'dading' wordt de voorwaarde verbonden dat de Gemeente de in deze Overeenkomst, het eventuele Nader Afsprakendocument en de koopovereenkomst opgenomen (inspannings-)verplichtingen nakomt. Indien deze (inspannings-)verplichtingen verwijtbaar niet worden nagekomen, herleeft het recht van VBM om de in deze bepaling vermelde procedures op te starten of te hervatten.
- 10.3. Met betrekking tot de Wob-procedures wordt opgemerkt dat inmiddels een zittingsdatum bij de rechtbank is bepaald, doch dat de Gemeente en VBM vanuit de in wording zijnde integrale overeenstemming geen belang hebben bij een inhoudelijke gerechtelijke uitspraak.
- 10.4. VBM zal in overleg treden met zijn advocaat vanuit de afspraak met de Gemeente dat de rechtbank zo spoedig mogelijk wordt verzocht de verdere behandeling van het beroep van VBM in die procedure op te schorten. Definitieve intrekking van de bezwaren en beroepen zal evenwel eerst plaatsvinden, nadat deze Overeenkomst door of namens VBM en Gemeente is ondertekend en door de gemeenteraad is goedgekeurd.

11. OOSTZIJDE

- 11.1. Overeenkomstig de brief van de Gemeente van 21 juni 2016 en de daaropvolgende raadsbesluitvorming, zal voor de oostzijde van de Keucheniusstraat een afspraak moeten worden opgenomen in het Nader Afsprakendocument, rekening houdend met de voorwaarden in de brief van 21 juni 2016. Uitgangspunt hierbij is een exclusief ontwikkelrecht voor VBM langs vergelijkbare weg als voor de westzijde en rekening houdend met het bepaalde onder onderdeel 10 (Juridische procedures). VBM is bereid haar grondpositie aan de oostzijde te betrekken in het overleg over de ontwikkeling van voornoemd gebied. Als uitgangspunt voor deze ontwikkeling geldt het stedenbouwkundige model dat in de Commissie Fysiek Domein van 30 novem-

geanonimiseerd

- ber 2016 is besproken en waarmee - weliswaar 'geamendeerd' - is ingestemd.
- 11.2. Aan deze afspraak wordt de voorwaarde verbonden dat VBM tot daadwerkelijke afname en ontwikkeling van het westelijke deel van de Keucheniusstraat over gaat.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend,

Gemeente Huizen

Visser Bouw Maatschappij B.V.

geanonimiseerd

geanonimiseerd

Door: Drs. M.L.C. Verbeek-Nooijens

Door:  Dr. G.J. Visser

Functie: Loco-burgemeester

Functie: Algemeen directeur Visser
Bouw Maatschappij B.V.

Datum: 7 februari 2017

Datum: 7 februari 2017

geanonimiseerd

Visser Bouw Maatschappij BV
Havenstraat 291
1271 GD Huizen

Gemeente Huizen
T.a.v. de heer **geanonimiseerd**
Graaf Wichman 10
1276 KB Huizen

Huizen, 10 januari 2017
Betreft: definitief grondbod Westzijde Keucheniusstraat

Geachte heer **geanonimiseerd**

Visser Bouw Maatschappij en de gemeente Huizen hebben gezamenlijk de intentie uitgesproken om de locatie Westzijde Keucheniusstraat tot ontwikkeling te brengen. Met de randvoorwaarden van de gemeente Huizen en de Participatiegroep voor ogen heeft Visser Bouw Maatschappij in samenwerking met Fakton en Attika/Klunder Architecten het u bekende plan Westzijde Keucheniusstraat opgesteld.

In deze brief brengen wij op basis van dit plan een definitief grondbod uit op de onderhavige locatie, partijen genoegzaam bekend.

Programmering

Het opgestelde plan bestaat uit dertien grondgebonden woningen, acht appartementen en een commerciële ruimte. Twee van de appartementen op straatniveau hebben een flexibele functie en kunnen zowel als woning als commerciële ruimte worden gebouwd. Het plan is opgedeeld in vijf blokken, waarbij een binnenhof gecreëerd wordt. Kenmerkende elementen in het plan zijn de commerciële ruimte op de hoek van de Keucheniusstraat richting de Kerkstraat en het bovengelegen hoekappartement, de hoge plint van de commerciële ruimte en het appartementencomplex, de hoge dorpswoningen in het middenblok met een smalle beukmaat van 4,80 meter en de twee-onder-één-kapwoningen op de hoek van de Tuinstraat.

Verwerving van de gronden

Op basis van de business case brengt Visser Bouw Maatschappij, onder voorbehoud van nader genoemde randvoorwaarden en condities, het volgende finale bod uit op de benoemde gronden van pagina 1 aan de Keucheniusstraat:

€ 1.700.000,- exclusief BTW

Zegge: één miljoen zeventhonderdduizend euro, exclusief BTW

Bovenstaand grondbod komt tot stand onder inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

50161326-M 20170425

geanonimiseerd

Financieel:

- Dit grondbod betreft alleen de Westzijde van de Keucheniusstraat;
- Bedragen die worden gecommuniceerd zijn excl. BTW;
- De te betalen grondwaarde is prijsvast. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op een rentevergoeding of index op de grondwaarde;
- Er geldt een voorverkooppercentage van 70% als opschortende voorwaarde. Indien een voorverkooppercentage van 70% niet wordt gehaald heeft Visser Bouw Maatschappij het recht om de grond niet af te nemen, ondanks het feit dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven. Visser Bouw Maatschappij kan deze opschortende voorwaarde eenzijdig laten vervallen en besluiten de gronden toch af te nemen ondanks dat het voorverkooppercentage nog niet is bereikt
- Het ontwikkelplan moet zowel in de koop- als huursector kunnen worden afgezet;
- Indien fiscale redenen partijen doen bewegen om de grond in een andere staat aan elkaar te leveren, dient daarvoor onderling overleg plaats te vinden. Daarbij wil Visser Bouw Maatschappij te allen tijde een dubbelloop van Overdrachtsbelasting en Omzetbelasting voorkomen;
- De gemeente garandeert dat er geen andere verwervingen meer gedaan hoeven te worden om dit plan te kunnen realiseren.

Ruimtelijke Ordening:

- Partijen spreken af dat de gemeente Huizen zijn volledige medewerking toezegt om een onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunning voor dit plan te kunnen afgeven. Indien deze niet kan worden verleend, treden partijen in overleg. Indien geen oplossing wordt gevonden hoeft Visser Bouw Maatschappij geen grondwaarde te betalen en zal zij het plan niet ontwikkelen. Het niet tot stand komen van een onherroepelijk bestemmingsplan en het niet verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning vormen derhalve opschortende voorwaarden. Visser Bouw Maatschappij kan deze opschortende voorwaarde eenzijdig laten vervallen en besluiten de gronden toch af te nemen maar is daartoe niet verplicht;
- Indien het benodigde bestuursrechtelijk kader, zoals beschreven in het vorig punt, niet tot stand komt door bijvoorbeeld besluiten van hogere overheden, maakt de gemeente Huizen geen aanspraak op een schadevergoeding van Visser Bouw Maatschappij. Dit geldt ook voor Visser Bouw Maatschappij jegens de gemeente Huizen;
- De levering van de grond gaat niet gepaard met andere lasten en beperkingen zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen;
- De gemeente Huizen heeft kostenverhaal zeker gesteld door middel van de toekomstige grondoverdracht. Alle eventuele kostenverhaal is dus verdisconteerd in de te betalen grondprijs;
- De gemeente Huizen verleent haar medewerking aan procedures rond publiekrechtelijke vergunningen, ontheffingen et cetera;
- Er wordt vanuit gegaan dat besluitvorming in het college van B&W en gemeenteraad tijdig tot stand komt;
- Graag vernemen wij van de gemeente Huizen of belendende percelen eveneens bouwinitiatieven kennen, die schadelijk of commercieel belemmerend kunnen zijn voor de waarde van de vastgoedontwikkelingen die Visser Bouw Maatschappij voorstaat.

Conditie van de grond:

- Het plan gaat ervan uit dat de gemeente Huizen de grond in bouwrijpe staat oplevert. Hieronder wordt onder andere verstaan het aanleggen van wegen, aansluitingen op bestaande wegen, aansluiten op rioleringsystemen, aanleggen van benodigde gas-, water-, elektriciteit- en telecommunicatieleidingen, sloopwerkzaamheden, saneringswerkzaamheden en voorbelasten van de grond;
- De inrichting van de openbare ruimte, het aanleggen van openbare werken en van parkeerplaatsen en het woonrijp maken van het plangebied komt voor rekening van de gemeente Huizen. Bij de inrichting van het openbaar gebied en het woonrijp maken wordt een kwaliteitsniveau nageleefd dat recht doet aan het kwaliteitsniveau van de ontwikkeling. Dit uit zich in bijvoorbeeld karakteristieke lantaarnpalen. Eventuele gebreken voortvloeiende uit de inrichting van het openbaar gebied en het woonrijp maken, zoals bijvoorbeeld verzakking van parkeerplaatsen, komen voor rekening van de gemeente Huizen;
- De werkzaamheden omtrent het woonrijp maken van het plangebied worden zo goed mogelijk afgestemd op de bouwplanning van de ontwikkeling;
- De gemeente Huizen voorziet in eventuele directievoering en toezicht op de werkzaamheden rond het bouw- en woonrijp maken;
- Visser Bouw Maatschappij ontwikkelt een plan op en naast de grond van de gemeente Huizen. De eventuele kosten van het splitsen van percelen binnen het plangebied die op dit moment in eigendom zijn van de gemeente Huizen, komen niet voor rekening van Visser Bouw Maatschappij. Ook hebben wij geen rekening gehouden met een mogelijke compensatie voor de huidige gebruikers van de percelen die in eigendom zijn van de gemeente Huizen;
- De grond in het plangebied is vrij van vervuiling. In een eerder stadium zijn er saneringswerkzaamheden door de gemeente Huizen uitgevoerd. Hieraan gerelateerd overlegt de gemeente Huizen een verklaring van schone grond. Mochten er extra saneringskosten vereist zijn komen deze voor rekening van de gemeente Huizen;
- Visser Bouw Maatschappij is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken;
- Kosten benodigd voor de eventuele aanpassingen of herstelwerkzaamheden aan bovengrondse en ondergrondse infrastructuur komen voor rekening van de gemeente Huizen;
- Visser Bouw Maatschappij is niet aansprakelijk voor planschade.

Uitwerking c.q. vastlegging

- Dit voorstel wordt gedaan onder voorbehoud van (verdere) volledige uitwerking c.q. schriftelijke vastlegging van de beoogde afspraken in een meer gedetailleerd contractdocument en goedkeuring daarvan door onze financieel-commerciële en juridisch adviseurs.
- Wij begrijpen uiteraard dat de gemeente dit voorstel intern ook nog op bestuurlijk niveau zal moeten beoordelen en dat terzake van de zijde van de gemeente ook een voorbehoud geldt tot de uitwerking gereed is en door het bestuur van de gemeente is goedgekeurd.

Zaak- en documentnummer: Z.014824 / D.489830

Tot slot wil Visser Bouw Maatschappij aangeven dat, bij akkoord op deze grondbieding, zij bereid is om haar lopende juridische procedures betreffende het ontwikkelingsgebied aan de westzijde van de Keucheniusstraat vanuit Visser Bouw Maatschappij richting de gemeente Huizen stop te zetten. Nieuwe procedures betreffende het ontwikkelingsgebied aan de westzijde van de Keucheniusstraat worden ook niet gestart door Visser Bouw Maatschappij richting de gemeente Huizen. Tevens is Visser Bouw Maatschappij bereid om haar grondpositie aan de Oostzijde van de Keucheniusstraat te betrekken in het nadere overleg over uitwerking van de eventuele afspraken op basis van dit voorstel.

Vertrouwende op een goede afloop,
Met vriendelijke groet.

geanonimiseerd

Gerrit Jan Visser
Visser Bouw Maatschappij BV

5000_320_M 20-570475_1

Ontvangstdatum: - Verzenddatum: 30 januari 2017

Ontvangstdatum: - Verzenddatum:



geanonimiseerd

geanonimiseerd

Per gewone post en aangetekend versturen

Onderwerp: Besluit afwijzing handhavingsverzoek

Huizen: 20 november 2023

Uw brief van: 25 september 2023

Nummer: Z.124363

Uw kenmerk:

Bijlagen: -

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte geanonimiseerd

Maandag 25 september 2023 ontvingen wij uw verzoek met onderwerp "Overschrijding bouwwerk Keucheniushof". U verwijst hierbij naar een mail aan het afdelingshoofd. Wij stellen vast dat het afdelingshoofd u in diverse mailberichten al reactie heeft gegeven en dat – uiteindelijk – het afdelingshoofd u heeft verwezen naar de reguliere contactmogelijkheden met de gemeente c.q. ons college.

Niettemin zullen ook wij in deze brief uw vragen beantwoorden.

Overschrijding erfgrens Keucheniushof

U schrijft in uw bericht het volgende:

"Mocht er namelijk wel gebouwd zijn volgens de omgevingsvergunning, dan is het geen verantwoordelijkheid van de gemeente."

En dat is precies wat u eerder al is bericht vanuit het afdelingshoofd en waarover dus overeenstemming bestaat. Onderstaand treft u enkele van uw vragen en de antwoorden daarop aan, die eerder met u zijn gedeeld.

Vraag:

Begrijp ik goed dat er na gereedmelding geen controle door Gemeente wordt uitgevoerd om te bezien of er over erfgrens is gebouwd?

Antwoord:

De gereedmelding is na een soort eind controle van alles wat vergund is. Daarbij is geconstateerd dat alles conform vergunning is gebouwd. Dus daarna valt er niet veel meer te controleren (tenzij nieuwe bouwwerken natuurlijk).

Vraag:

Maken de schuurtjes deel uit van omgevingsvergunning (in dat geval is er m.i. een controlerende taak van Gemeente na gereedmelding ?)

Antwoord:

Ja, de schuurtjes maken deel uit van de vergunning. Zie antwoord hiervoor.

Vraag:

Of zijn de schuurtjes vergunningsvrij? In dat geval is het idd een burenkwestie m.i.

Antwoord:

Zie antwoord hiervoor.

Gereedmelding van de bouw heeft plaatsgevonden op 3 april 2020 (brief van 6 april 2020, gericht aan VBM). In combinatie met uw eigen vaststelling, dan moet de conclusie dus zijn dat een door u vermeende overschrijding van de erfgrens geen gemeentelijke aangelegenheid is.

Parkeerplaatsen Keucheniushof

U heeft de beschikking over de koopovereenkomst, dus u heeft ook beeld van de parkeervakken die met die overeenkomst zijn verkocht.

Allereerst willen wij onze verbazing uiten over de koppeling die u legt. Zie hiervoor onderstaand citaat uit één van uw mailberichten aan het afdelingshoofd.

Op 3 okt 2023 om 14:18 uur:

“De reden dat ik de parkeerplekken ter discussie stel heeft te maken met het feit dat VBM geen tijd wil steken in het onderzoeken of VBM schuurtjes op mijn terrein heeft gebouwd terwijl dit overduidelijk is.”

Uit dit bericht leiden wij namelijk af dat het u niet persé gaat om de status van de parkeerplaatsen. Het gaat u om het feit dat kennelijk de ontwikkelaar/eigenaar niet met u in gesprek wil over de door u vermeende overschrijding van de erfgrens en daarom start u de discussie over de parkeerplaatsen, nota bene circa drie jaar nadat aan de vrije toegankelijkheid ervan een einde is gekomen.

Artikel 4 Wegenwet:

Een weg is openbaar:

- I. wanneer hij, na het tijdstip van dertig jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest;*
- II. wanneer hij, na het tijdstip van tien jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende tien achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest en*

tevens gedurende dien tijd is onderhouden door het Rijk, eene provincie, eene gemeente of een waterschap;

III. wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbaren weg heeft gegeven.

U kent de geschiedenis van het Keucheniusterrein. Aanvankelijk was het een kaaspakhuis, na de sloop een met hekken omringd braakliggend terrein, in 2018 is de bouw gestart en eind 2019 is de bouw afgerond. In de periode na oplevering van de bouw zijn de parkeerplaatsen vrij toegankelijk geweest tot medio 2020 de parkeerplaatsen zijn verkocht en aan de vrije toegankelijkheid een einde is gemaakt.

De parkeerplaatsen zijn dus een periode vrij toegankelijk geweest, maar een beduidend kortere periode dan 30 of 10 jaar. Op basis van artikel 4 onder I en II van de Wegenwet is er dus geen openbaarheid ontstaan in de zin van de Wegenwet.

Dan is de vraag of openbaarheid in de zin van de Wegenwet is ontstaan op grond van artikel 4, onder III.

In het bestemmingsplan hebben de parkeerplaatsen de volgende bestemming:

*“De voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonstraten en straten met een beperkte verkeersfunctie, met de daarbij behorende voet- en fietspaden, **parkeervoorzieningen**, groenvoorzieningen, waterpartijen en standplaatsen voor de ambulante handel;”*

Wij stellen vast dat met verkoop de functie van parkeervoorziening niet is gewijzigd. Ons standpunt is dan ook dat er geen sprake is van een inhoudelijk andere functie dan de functie “parkeervoorzieningen”, die in de bestemming is opgenomen.

Anders gezegd, stel dat er wel sprake zou zijn van een inhoudelijk andere functie en er zou een bestemmingsplanwijziging moeten worden doorgevoerd, welke bestemming zou het dan moeten worden, nu er feitelijk nog steeds sprake is van een parkeervoorziening. Deze is immers ook contractueel zo overeengekomen, met dien verstande dat deze parkeerplaatsen alleen ten dienste staan van de huurders/bewoners van het zgn. Keucheniusterrein, in welk kader de parkeerplaatsen ook zijn gerealiseerd.

Dat geldt evenzeer voor de status van de parkeerplaatsen (openbaar/niet-openbaar). In de bestemming zelf is de status niet aangegeven. Daarmee is naar ons oordeel ook geen openbaarheid ontstaan in de zin van de Wegenwet (artikel 4, onder III).

Tenslotte wijzen wij u op het raadsbesluit van 16 maart 2017. Met dit besluit is het herontwikkelplan van de ontwikkelaar geaccordeerd. In de financiële paragraaf is het volgende opgenomen:

“Met VBM is overeengekomen dat de gemeente in het (binnen-)gebied 24 parkeerplaatsen aanlegt. Deze parkeerplaatsen hebben een openbaar karakter, maar kunnen uitsluitend door

de toekomstige eigenaren/gebruikers worden gekocht, waarna de gekochte parkeerplaatsen exclusief beschikbaar zijn voor de kopers.”

Onder “openbaar karakter” in bovenstaande zin, wordt niet bedoeld “openbaar” in de zin van de Wegenwet, hetgeen ook duidelijk blijkt uit het vervolg van die zin.

In de bij u bekende koopovereenkomst ziet u dat, nu VBM als woningverhuurder optreedt, VBM de koper is van de parkeerplaatsen. Verder zijn er afspraken gemaakt over het exclusief gebruik van de parkeerplaatsen door de bewoners van het Keucheniusplan, in welk kader de parkeerplaatsen zijn aangelegd.

Besluit:

Uit het voorgaande blijkt dat wij geen aanleiding zien tot handhaving over te gaan. Wij wijzen uw verzoek om handhaving derhalve af.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen. Het adres is: Postbus 5, 1270 AA Huizen. Dient u het bezwaarschrift in binnen zes weken na de dag waarop deze brief aan u is gezonden.

Zorgt u ervoor dat het bezwaarschrift ten minste de volgende gegevens bevat:

- uw naam, adres, en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht (u kunt bijvoorbeeld de datum en het kenmerk van de brief vermelden of een kopie van deze brief meesturen);
- de reden(den) waarom u bezwaar maakt.

Als u een bezwaarschrift indient, kunt u ook een verzoek indienen tot het treffen van een voorlopige voorziening. Dat doet u bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Het adres is: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Vragen

Hebt u op dit moment vragen? Neemt u dan contact op met geanonimiseerd van het team Vergunningen, toezicht en handhaving, bereikbaar op geanonimiseerd

Met vriendelijke groet,

geanonimiseerd

Onderwerp: Herontwikkeling Keucheniusgebied

<i>Raadsvergadering</i>	16 maart 2017, agendapunt 6
<i>Datum raadsvoorstel</i>	7 maart 2017
<i>Bijlage(n)</i>	2
<i>Zaaknummer</i>	Z.014824/D.489830
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 1 maart 2017, agendapunt 8.2
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder M. Verbeek
<i>Informatie bij</i>	
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	geanonimiseerd

Voorstel

1. Instemmen met het bereikte akkoord met Visser Bouw Maatschappij BV (VBM) over herontwikkeling van het Keucheniusgebied.
2. Afzien van de in het model "Gesloten Hof" beoogde bebouwing tussen de percelen Ceintuurbaan 7 en 9.
3. Instemmen met een extra storting in de voorziening herwaardering gemeentelijke eigendommen van € 160.000,-, ten laste van het rekeningresultaat 2016, zijnde het verschil tussen de eerder getaxeerde waarde van € 2.100.000,- en de thans voorziene verkoopopbrengst van € 1.940.000,-.
4. De geheimhouding op de taxatie van Cushman en Wakefield (bijlage 2) bekrachtigen.
5. Besluiten tot mogelijke toepassing coördinatie-regeling, waarmee de procedure van het bestemmingsplan gelijk oploopt met de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

In de zomer van 2015 is de Samenwerkingsovereenkomst met de contractpartners Foruminvest en Visser Bouw Maatschappij (VBM) beëindigd (raadsbesluit 25 juni 2015). Deze beëindiging was in goed overleg met Foruminvest, ook omdat de beëindiging werd gekoppeld aan verwerving van het (grootste deel van het) eigendom van Foruminvest. Met VBM was geen overeenstemming over de beëindiging, hetgeen leidde tot een dispuut met VBM.

In de periode vanaf het voorjaar 2016 is met VBM overleg gevoerd over het onder voorwaarden verkrijgen van een exclusief ontwikkelrecht, rekening houdend met de daarvoor geldende regels.

Dit overleg heeft geleid tot een planontwerp van en een akkoord met VBM, dat wij ter goedkeuring aan u voorleggen.

Bij de totstandkoming van dit akkoord heeft de advocaat van de gemeente (Houthoff Buruma) een adviserende rol gespeeld.

Argumentatie

Het doel van de gezamenlijke partijen was om te verkennen of en onder welke voorwaarden een toenadering tussen de gemeente en VBM tot stand kon worden gebracht met als uiteindelijke doel om het vraagstuk van het Keucheniusgebied zonder juridische procedures, met alle vertragingsrisico's en financiële risico's van dien, af te ronden binnen de kaders van de door de raad/coalitie in het collegeprogramma 2014-2018 opgeschreven ambitie.

- 2.3.6. In het belang van het voorkomen van verdere stagnatie van de ontwikkelingen binnen het Hoofdwinkelcentrum neemt het college het initiatief om in deze raadsperiode, in overleg met alle betrokken partijen, een oplossing te vinden voor het al jarenlang braakliggende **Keucheniusgebied**. Deze oplossing moet worden gezien in het licht van de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaars, waarmee zo nodig aanvullende afspraken moeten worden gemaakt.

In deze verkenningen en het proces van planontwerp heeft steeds uw raadsbesluit van 29 september 2016 centraal gestaan, waarmee het door u omarmde stedenbouwkundig ontwerp dus ook steeds de basis was van een herontwikkelingsplan.

Het planontwerp

Met het door VBM ingediende planontwerp (bijlage 1) menen wij dat VBM daarin is geslaagd. Het plan volgt de contouren van het stedenbouwkundig ontwerp, zoals in participatie ontwikkeld, is kleinschalig van opzet (22 eenheden), heeft een dorps karakter en heeft een stedenbouwkundig en architectonisch gewenste kwaliteit. Belangrijk in dit ontwerp is de kleinschaligheid, die ervoor zorgt dat er geen ondergrondse parkeerfaciliteit nodig is. Parkeren kan geheel op maaiveld en dat betekent dat, door het niet hoeven bouwen van een dure ondergrondse parkeerfaciliteit, er een grondopbrengst mogelijk is, die de bandbreedte van de opbrengstverwachting dicht benaderd. Hoewel parkeren op maaiveld, is de parkeeroplossing voornamelijk in het gebied opgelost en - zoals ook het geval was bij het gekozen model "Gesloten hof" (ook wel Keucheniushof genoemd) - deels aan de straatzijde.

De kleinschaligheid heeft ook als voordeel dat het aantal verkeersbewegingen aanmerkelijk minder is dan wanneer er een groter plan zou zijn met een ondergrondse parkeerfaciliteit, zoals bijvoorbeeld in het gekozen model "Gesloten hof" als mogelijkheid was opgenomen (ruim 30 woningen en 824 m² zakelijk). Ook vanwege dit aspect kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan beantwoordt aan de wensen die in het participatieproces zijn geuit.

Het groundbod

Na een intensief en constructief proces van rekenen, tekenen en onderhandelen, is op 10 januari 2017 een brief ontvangen van VBM (bijlage 1) met een groundbod van € 1.700.000,- (excl. btw). Aan dit bod was een aantal bijkomende voorwaarden verbonden, waar verdere gesprekken over hebben plaatsgevonden. Uiteindelijk hebben deze brief van VBM en de gesprekken die daarop volgden het nu voorliggende akkoord opgeleverd. Voor de inhoud van het akkoord verwijzen wij u naar de bijlage 1.

Marktconformiteit

Eén van de belangrijke voorwaarden is de marktconformiteit van het groundbod. Over dit aspect heeft een uitgebreide discussie plaatsgevonden. Uiteindelijk hebben wij ter beoordeling van de grondwaarde Cushman en Wakefield gevraagd de marktconforme grondwaarde te berekenen. Het resultaat van die berekening treft u aan als GEHEIME bijlage 2. Hoewel over die uitkomst (de marktconformiteitsvraag) er nog geen gemeenschappelijk akkoord heerst, heeft VBM toch het groundbod gedaan, zoals dat 10 januari jl. door ons is ontvangen. Mede gelet op de bandbreedte die altijd bij dergelijke taxaties in ogenschouw moet worden genomen, hebben wij mede naar aanleiding van advies van de specialist van Houthoff Buruma (Brussel) op dit terrein, geoordeeld dat het bedrag onder het nu voorliggende plan als marktconform heeft te gelden.

Opbrengstverwachting

Na uw besluitvorming van 29 september 2016 gold een opbrengstverwachting. Deze opbrengstverwachting was gebaseerd op het model "Gesloten hof" en de daarop uitgevoerde taxatie met bandbreedte van 10% +/- (geheime bijlage bij raadsvoorstel 29 september 2016). Het door VBM uitgebrachte groundbod van € 1.700.000,- - hoewel marktconform - voldoet niet aan die ondergrens van de opbrengstverwachting. Om die reden hebben wij met VBM gesproken over mogelijkheden om de opbrengst uit dit gebied te kunnen verhogen, met het oog op de door uw raad gewenste opbrengst. Met VBM is overeengekomen dat de gemeente in het (binnen-)gebied 24 parkeerplaatsen aanlegt. Deze parkeerplaatsen hebben een openbaar karakter, maar kunnen uitsluitend door de toekomstige eigenaren/gebruikers worden gekocht, waarna de gekochte parkeerplaatsen exclusief beschikbaar zijn voor de kopers.

Op deze wijze kunnen wij uit het gebied nog een parkeeropbrengst halen, die met het door VBM gedane groundbod binnen de bandbreedte van de 29 september 2016 voorliggende taxatie en opbrengstverwachting ligt. Wij gaan uit van een mogelijke parkeeropbrengst van € 240.000,- (excl. btw). Wij hebben ons hierbij gebaseerd op andere in Huizen verkochte parkeerplaatsen (Schoemanterrein) en dit vertaald naar het centrumgebied van deze herontwikkeling.

5. Toepassing coördinatie-regeling

Om te komen tot een spoedige realisatie van het project kan gebruik gemaakt worden van de coördinatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening. Door gebruik te maken van de coördinatie-regeling wordt snelheid in de procedure mogelijk gemaakt en is er ook sprake van een overzichtelijke besluitvorming.

In deze procedure wordt namelijk de besluitvorming omtrent vaststelling bestemmingsplan als verlening omgevingsvergunning aan uw raad voorgelegd, waarmee u inhoudelijk op de hoogte bent van de plannen. Of dat ook daadwerkelijk zal gebeuren is op dit moment niet zeker, maar het behoort zeker tot de gezamenlijke wens.

Het bestemmingsplan en de aanvraag voor de omgevingsvergunning lopen samen op in één procedure.

Als er beroep wordt ingesteld dan doet de Raad van State binnen zes maanden uitspraak (normaal is dat al snel een jaar). Oftewel toepassing van de coördinatie-regeling levert in elk geval een tijdswinst op van zes maanden.

Voor de toepassing van de coördinatie-regeling is een raadsbesluit vereist. Het besluit tot toepassing van de coördinatie-regeling betreft een procedureel besluit.

Afzien bebouwing tussen Ceintuurbaan 7 en 9

In het door u bij besluit van 29 september 2016 gekozen model "Gesloten hof" is bebouwing voorzien tussen de Ceintuurbaan 7 en 9. De nu voorliggende planontwikkeling vraagt echter een parkeeroplossing die gevonden wordt door gebruik te maken van een deel van het perceel Ceintuurbaan 9. Deze voorgestelde oplossing verdraagt zich niet met de bebouwing die is voorzien in het model "Gesloten hof". Dit heeft te maken met minimale ruimte die nodig is voor uit- en inrijden van de parkeerplaatsen. Mede gelet op het feit dat de opbrengst uit het gebied (groundbod VBM en mogelijke opbrengst parkeerplaatsen) beantwoordt aan de bandbreedte van de opbrengstverwachting, alsmede vanuit de kwaliteit van het voorliggende plan, accepteren wij het gegeven dat de bebouwing, zoals op deze plek opgenomen in "Gesloten hof", niet haalbaar is. Omdat model "Gesloten hof" het door u gekozen model is, stellen wij u voor bij realisering van het voorliggende plan van VBM af te zien van deze bebouwing.

Geheimhouding

De taxatie van Cushman en Wakefield is geheim, vanuit het motief voorkomen van onevenredige benadeling van bij de aangelegenheid betrokken rechtspersonen (artikel 10, lid 2, onder g, van de Wet openbaarheid van bestuur). De geheimhouding duurt tot het moment van oplevering van de woningen.

Alternatieven

Het door VBM ingediende ontwikkelplan met groundbod niet accepteren, bijvoorbeeld vanuit de gedachte dat er via een tender meer uit de markt is te halen. Hiervoor kiezen wij dus niet. Dit plan beantwoordt aan de belangrijke uitgangspunten van uw besluit van 29 september 2016 en is door de kleinschaligheid goed uitvoerbaar. Het (beperkte) aantal eenheden en daaraan gerelateerde verkeersbewegingen beantwoorden aan de wens van de bewoners over verkeersdruk. Daarnaast betekent het alternatief een verdergaand dispuut met VBM. Een verdergaand dispuut met VBM kan en zal leiden tot juridische procedures en mogelijke vertraging. Hoewel Houthoff Buruma in 2015 al heeft geadviseerd over de goede en kwade kansen van dergelijke procedures, zullen deze procedures de nodige kosten met zich meebrengen. Daarbij kan vertraging leiden tot het gevolg dat de ambitie uit het collegeprogramma niet kan worden gerealiseerd.

Maar het belangrijkste is dat dit het belang van het centrumgebied niet dient. Het gebied vraagt om upgradering en met een ontwikkeling van west en later oost, ook rekening houdend met de ambitie van Segesta (de eigenaar van het bestaande winkelgebied), kan dit plan de belangrijke aanjager zijn van upgradering van het centrumgebied.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Participatie voor het stedenbouwkundige model. In het planologische proces de gebruikelijke momenten van zienswijzen.

Beslistermijn

Vanuit de ambitie van uw collegeprogramma is besluitvorming in maart gewenst.

Financiële paragraaf

Voor het opvangen van tekorten is voor de gronden en panden die zijn aangekocht ten behoeve van de realisatie van het Keucheniusgebied een voorziening herwaardering gemeentelijke eigendommen gevormd. In het nu voorliggende plan worden de percelen Keucheniusstraat 18 en 20 ingebracht. De percelen hebben een boekwaarde van € 4.030.094,-. In de voorziening herwaardering gemeentelijke eigendommen is rekening gehouden met een afwaardering ad € 1.930.094, met dit voorstel wordt een opbrengst geraamd van € 1.940.000,-. Ten laste van het rekeningresultaat 2016 moet een extra storting in de voorziening herwaardering gemeentelijke eigendommen plaatsvinden van € 160.000, zijnde het verschil tussen de eerder getaxeerde waarde van € 2.100.000,- en de thans voorziene verkoopopbrengst van € 1.940.000,-.

Om het terrein bouwrijp te maken dient het pand Keucheniusstraat 20 gesloopt te worden, de hekken ter plaatse van Keucheniusstraat 18 te worden verwijderd, de tijdelijke parkeerplaatsen weggehaald te worden en dient een bouwstraat te worden aangelegd. Het woonrijpmaken omvat het aanleggen van riolering, verharding, verlichting en groen op het bouwterrein en ook zal de Keucheniusstraat opnieuw worden ingericht. Het tijdstip van herinrichting van de Keucheniusstraat is overigens ook afhankelijk van de ontwikkeling van de Oostzijde. Voor het bouw- en woonrijpmaken wordt bij de voorjaarsnota 2017 een stelpost opgenomen in de geheime oormerkingen die een beroep doen op de vrije ruimte in de egalisatiereserve. Een uitgewerkte kredietaanvraag, met inzet van de oormerking, voor het bouw- en woonrijpmaken zal te zijner tijd aan u worden voorgelegd.

Overigens zal door de inbreng van een deel van de grond van het perceel Ceintuurbaan 9 een waardevermindering optreden die tot uitdrukking zal worden gebracht bij de herziening van de voorziening herwaardering gemeentelijke eigendommen.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

Autonome bestuursbevoegdheid (artikel 147 Gemeentewet) en financiële bevoegdheid (artikel 189 Gemeentewet).

Collegeprogramma

2.3.6 (zie ook "Argumentatie").

Begroting

Programma Ruimtelijke en economische ontwikkeling (216), waarin de herontwikkeling van het Keucheniusgebied wordt vermeld.

Eerdere besluiten

- 25 juni 2015 (raadsbesluit beëindiging Sok en verwerving gronden).
- 29 september 2016 (raadsbesluit modelkeuze "Gesloten hof").

Voorgeschreven procedure

Planologische procedure

- Ontwerp-bestemmingsplan opstellen.
- Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage leggen voor zienswijzen.
- Vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Kader- en beleidsnota's

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ondertekend afspraken document (incl. brief VBM 10 januari 2017 en sfeerschets).
2. Taxatie Cushman en Wakefield (GEHEIM).

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie:

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 1 maart jl..

De vertegenwoordigers in die commissie van de fracties van D66, SGP, PvdA en Dorpsbelangen Huizen adviseren u in te stemmen met het voorstel.

De vertegenwoordigers van de overige fracties behielden een standpunt voor en namen met voorstel mee terug voor nader overleg met de fractie, waarbij de vertegenwoordigers van het CDA, de ChristenUnie en GroenLinks opmerkten dat met een positieve grondhouding te zullen doen.

Betreft : Parkeerplaatsen Keucheniushof
Aan : Leden van de commissie Fysiek Domein
T.b.v. : Commissie van woensdag 25 november 2020
Van : Roland Boom
Behandelaar: geanonimiseerd
Datum : 20 oktober 2020

In de vergadering van de raad van 27 september 2018 werd een gewijzigde grondexploitatie Keucheniushof westzijde aan u ter vaststelling voorgelegd. In deze exploitatie stond de opbrengst van verkoop parkeerplaatsen als PM vermeld. In de vergadering van 5 juli 2018 zijn hierover vragen van de heer W. Meijerman (VVD) geagendeerd (en de beantwoording ervan).

Inmiddels hebben wij in overleg met Visser Bouw Maatschappij een akkoord bereikt over de verkoop van 24 parkeerplaatsen in het gebied Keucheniushof. Het betreft de parkeerplaatsen, verdeeld in twee vakken van zes (aan noordelijke zijde), één vak van vier en één vak van acht parkeerplaatsen (aan de zijde Ceintuurbaan). In de met VBM overeengekomen overeenkomst is maximaal aangehaakt bij de afspraken die hierover zijn neergelegd in de overeenkomst VBM – gemeente d.d. 7 februari 2017 (artikel 6).

Als gevolg van dit akkoord kan de eerdervermelde PM worden ingevuld met een bedrag van € 240.000 (€ 10.000 per parkeerplaats). Met dit overeengekomen bedrag is aangesloten bij de verwachte opbrengst van de parkeerplaatsen, vermeld in het raadsvoorstel waarover in de raad van 16 maart 2017 is besloten.

Voor de exacte tekst van de afspraken verwijzen wij u naar bijgevoegde overeenkomst, waartoe inmiddels is besloten. Gelet op de discussie die hierover medio 2018 werd gevoerd en uw reactie op het toen nog niet kunnen realiseren van de opbrengst, hebben wij met dit besluit beantwoord aan het brede gevoel dat toen bestond. Om die reden hebben wij dit besluit niet als voornemen in de wensen en bedenkingenprocedure gebracht.

Hoogachtend,
Roland Boom
Wethouder

KOOPOVEREENKOMST

Parkeerplaatsen Keucheniushof - west

GEMEENTE HUIZEN, vertegenwoordigd door de heer R.G. Boom, loco-burgemeester, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen d.d. 20 oktober 2020, Z124363/1091328, hierna te noemen "de gemeente";

en

VISSER BOUW MAATSCHAPPIJ B.V. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Huizen en kantoorhoudende aan de Havenstraat 291 te (1271 GD) Huizen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 3203L384, vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, drs. G.J. Visser, hierna te noemen "VBM";

In aanmerking nemende dat partijen op 7 februari 2017 afspraken hebben vastgelegd over de herontwikkeling van de zgn. Keucheniushof (westelijke zijde van de Keucheniushofstraat).

Verklaren te sluiten een overeenkomst van verkoop en koop onder de volgende voorwaarden:

1. VBM koopt van de gemeente Huizen 24 parkeerplaatsen, te weten 12 parkeerplaatsen gelegen aan de zijde van de Ceintuurbaan en 12 parkeerplaatsen gelegen aan de Keucheniushof tussen de blokken A en E, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening nr. 2001G14, partijen genoegzaam bekend;
2. VBM koopt uitsluitend de grond, waarop de parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, te verdelen in vier percelen van respectievelijk acht, vier, zes en zes parkeerplaatsen, voor een koopsom van in totaal € 240.000, excl. btw en kosten koper;
3. a. VBM verhuurt de parkeerplaatsen aan de bewoners van de Keucheniushof met een huurtermijn die gelijk is aan de (resterende) huurtermijn van de betreffende woning aan de Keucheniushof;
b. Verhuur van niet-verhuurde parkeerplaatsen aan derden is evenwel mogelijk, echter uitsluitend indien na aanbidding van de parkeerplaatsen aan de bewoners van de Keucheniushof blijkt dat er parkeerplaatsen niet verhuurd zijn;
c. De verhuur aan derden geschiedt in alle gevallen met een huurtermijn van maximaal zes maanden, met telkens een verlengingsmogelijkheid voor diezelfde periode, en een wederzijdse opzegtermijn van maximaal drie maanden;
d. Indien na wisseling van bewoners in de Keucheniushof, een nieuwe bewoner van de Keucheniushof een parkeerplaats wil huren, die op dat moment niet beschikbaar is wegens verhuur aan (een) derde(n), dan wordt de huurovereenkomst met die derde (met inachtneming van de opzegtermijn) beëindigd, waarna verhuur aan de (nieuwe) bewoner(s) van de Keucheniushof kan plaatsvinden.

- e. Deze beëindigingsmogelijkheid wordt in de huurovereenkomst met een derde opgenomen, waarna door ondertekening van de huurovereenkomst de derde hiermee heeft ingestemd.
4. Na de verkoop door de gemeente aan VBM verliezen de 24 parkeerplaatsen het openbare karakter. Het is aan VBM om, indien zij dat wenst, voor eigen rekening fysieke maatregelen te treffen om de openbare toegankelijkheid te voorkomen. Voor zover hiervoor een fysieke maatregel in openbaar gebied wordt bedacht, dient hierover vooraf overleg met de gemeente plaats te vinden. Als uitgangspunt geldt daarbij, dat de gemeente daarin faciliteert, behoudens zwaarwichtige redenen, bijvoorbeeld wanneer de verkeersveiligheid zich daartegen verzet. In dat geval treden VBM en gemeente met elkaar in overleg over een alternatieve oplossing.
5. Indien VBM er op enig moment voor kiest om de woningen van de Keucheniushof te verkopen, kunnen de parkeerplaatsen worden verkocht, doch uitsluitend aan kopers van de woningen. Dit zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5 van voormelde overeenkomst d.d. 7 februari 2017, als kwalitatieve verplichting worden doorgelegd op opvolgende eigenaren.
6. Levering van de percelen grond als bedoeld in punt 1 en 2 vindt plaats in de staat waar deze zich bevinden, uiterlijk binnen één maand nadat het college heeft besloten in te stemmen met deze overeenkomst en dit besluit aan VBM is bekendgemaakt. Als notaris kiezen partijen voor mevrouw I. van Dijk werkzaam bij Dentons Boekel N.V. gevestigd aan Gustav Mahlerplein 2 te Amsterdam.

Bijlage:

Tekening van de te verkopen stroken grond genummerd 2001G14.

Aldus overeengekomen te Huizen,

d.d. 2020

Gemeente Huizen,

Vertegenwoordigd door

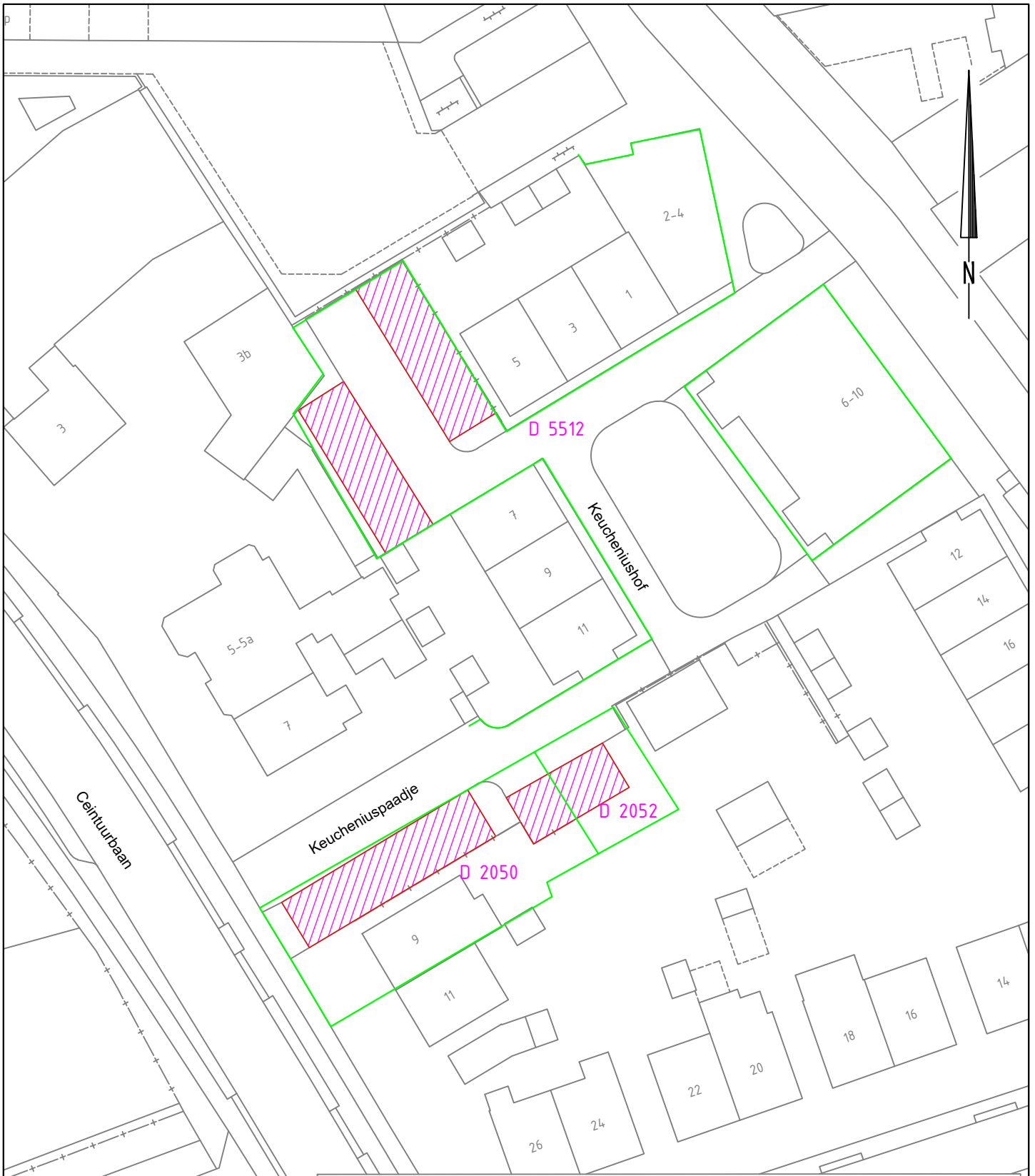
De heer R.G. Boom


d.d. 2020


Visser Bouw Maatschappij b.v.

Vertegenwoordigd door

De heer Drs. G.J. Visser



 Te verkopen groot ca. 312 m² Kad. Huizen D 5512, D 2050 en D 2052 alle ged.

project	GEO grondtransacties 2020				
locatie	Huizen				
onderwerp	KEUCHENIUSHOF parkeerplaatsen Grondverkoop aan VISSER BOUW MAATSCHAPPIJ B.V				
 Gemeente Huizen Postbus 5 1270 AA Huizen Graaf Wichman 10 1276 KB T 14035 www.huizen.nl afdeling	schaal 1:500	tekenaar ZHU	datum 13-10-2020	tekeningnummer 2001G14	blad 1
	formaat A4 - portrait	controle	fase DO	wijziging	aantal 1