

Postbus 76613
1070 HE Amsterdam

UITERST DRINGEND

Gemeente Vijfheerenlanden
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Dokter Reilinghplein 1
4141 DA Leerdam

T +31 20 305 74 10
M 31652599841
F +31 20 305 74 11
E post@sixlegal.nl
I www.sixlegal.nl

UITSLUITEND PER E-MAIL:

info@vijfheerenlanden.nl;
secretariaatburgemeester@vijfheerenlanden.nl;
secretariaatvanmaanen@vijfheerenlanden.nl
secretariaatmeijdam@vijfheerenlanden.nl
secretariaatbel@vijfheerenlanden.nl
secretariaatvanmontfoort@vijfheerenlanden.nl
secretariaathitipeuw@vijfheerenlanden.nl
directieondersteuning@vijfheerenlanden.nl

DATUM

20 september 2024

DOSSIER

65.671

AANTAL BIJLAGEN

1

UW REFERENTIE

n.n.b.

BETREFT

Topvorm Vastgoed/gemeente
Vijfheerenlanden - sommatie

Geacht college,

Topvorm Vastgoed B.V. (Topvorm), een combinatie van de woningontwikkelaars Vorm Ontwikkeling en Toplevel Development, heeft mij ingeschakeld teneinde te voorkomen dat de gemeenteraad van Vijfheerenlanden op 26 september a.s. een besluit neemt met grote en praktisch gezien onomkeerbare gevolgen. Ik vraag daarom uw dringende aandacht voor het volgende.

1. Topvorm en de gemeente hebben in februari 2023 een zogenaamde intentieovereenkomst gesloten met betrekking tot een mogelijke woningontwikkeling rondom de Beukenlaan in Vianen. Deze overeenkomst heeft tot doel de haalbaarheid van een woningontwikkeling te onderzoeken op een perceel grond nabij de Beukenlaan, u welbekend.
2. In de overeenkomst heeft de gemeente zich jegens Topvorm verbonden, onder meer, om een zogenaamd concept Startdocument op te stellen, met daarin nadere eisen aan

DATUM

20 september 2024

DOSSIER

65.671

het ontwikkelprogramma, stedenbouwkundige randvoorwaarden, en verdere ambities en uitgangspunten met betrekking tot het project. Dit Startdocument dient vervolgens aan Topvorm ter beoordeling te worden voorgelegd, en bij overeenstemming hierover zou dit aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

3. De gemeente heeft zich niet gehouden aan de hiervoor genoemde verplichting. Topvorm heeft tot dusverre geen concept Startdocument mogen ontvangen van de gemeente, laat staan dat Topvorm daarop haar visie heeft kunnen geven.
4. Sterker nog, de gemeente heeft, in strijd met haar verplichting en bovendien zonder gegronde redenen, een voorstel voor een beleidsdocument, de zogenaamde Gebiedsvisie Vianen, opgesteld en onlangs besloten deze aan de gemeenteraad voor te leggen ter vaststelling. In deze Gebiedsvisie is de locatie die onderwerp is van de eerdergenoemde intentieovereenkomst niet langer als mogelijke woningbouwlocatie aangewezen, maar voor recreatiedoeleinden. Naar ik heb begrepen is de Gebiedsvisie één van de agendapunten bij de raadsvergadering van donderdag 26 september a.s.
5. Als de gemeenteraad besluit de Gebiedsvisie in deze vorm vast te stellen, zet de raad bij voorbaat en zonder dat de overeengekomen stappen in de intentieovereenkomst zijn doorlopen, een streep door het woningbouwproject. Juridisch zou de consequentie hiervan zijn dat de gemeente toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de intentieovereenkomst waarbij nakoming-alsnog definitief onmogelijk zal zijn, althans geen enkele zin meer zal hebben (art. 6:74 BW).
6. Topvorm heeft de gemeenteraad al meermaals met klem verzocht om het vaststellen van de Gebiedsvisie van de agenda te halen van de vergadering van 26 september a.s., en om de besluitvorming hierover nog enige tijd aan te houden totdat de overeengekomen stappen in de intentieovereenkomst zijn doorlopen. Ook gisteren nog heeft Topvorm een brandbrief (per e-mail) aan de gemeenteraad gezonden, zie bijgevoegd.
7. In aansluiting op het rechtstreekse verzoek van Topvorm verzoek ik hierbij de gemeente c.q. de gemeenteraad, zo nodig met kracht van sommatie, om de intentieovereenkomst naar behoren na te komen, en mij uiterlijk vanavond vóór 21:00 uur schriftelijk te bevestigen dat de gemeenteraad de Gebiedsvisie *niet* ter beoordeling/stemming zal brengen tijdens de vergadering van 26 september a.s. en dat de gemeente haar besluitvorming omtrent de Gebiedsvisie, in elk geval voor wat betreft de locatie die onderwerp is van de intentieovereenkomst, met ten minste twee maanden zal aanhouden. Bij gebreke van deze bevestiging zal ik mij tot de Voorzieningenrechter wenden teneinde in een spoed-kort geding een rechterlijk verbod te vragen.

DATUM

20 september 2024

DOSSIER

65.671

8. Ter voorkoming van misverstanden: Topvorm eist van de gemeente c.q. de gemeenteraad niet meer (maar ook niet minder), dan dat de gemeente haar besluitvorming enige tijd aanhoudt, zodat partijen elkaar de gelegenheid geven met elkaar in gesprek te gaan en in elk geval serieus onderzoeken of en zo ja onder welke omstandigheden het beoogde woningbouwproject haalbaar is.
9. Het naast zich neerleggen van het verzoek van Topvorm zal zoals gezegd grote gevolgen hebben en waarschijnlijk tot escalatie leiden, terwijl aan het inwilligen van dit verzoek voor de gemeente geen nadelige gevolgen verbonden zijn. Topvorm hoopt op uw wijsheid.

Hoogachtend,



SIX advocaten B.V.
Wouter Post
Advocaat

Bijlage: e-mail Topvorm aan gemeenteraad van 19 september 2024

Van: Axel Kanters

Verzonden: donderdag 19 september 2024 15:18

Aan: 'govert_versluis@hotmail.com' <govert_versluis@hotmail.com>; 'jackel1944@hotmail.com' <jackel1944@hotmail.com>; 'moniquepolitiek.vhl@gmail.com' <moniquepolitiek.vhl@gmail.com>; 'thomasuittenbogaard@outlook.com' <thomasuittenbogaard@outlook.com>; 'jcabergh@hotmail.com' <jcabergh@hotmail.com>; 'fieldsofmusic@live.nl' <fieldsofmusic@live.nl>; 'l.w.hol.rsm@gmail.com' <l.w.hol.rsm@gmail.com>; 'marieke@cdavijfheerenlanden.nl' <marieke@cdavijfheerenlanden.nl>; 'marcel@cdavijfheerenlanden.nl' <marcel@cdavijfheerenlanden.nl>; 'ridvanelmaci@hotmail.com' <ridvanelmaci@hotmail.com>; 'wilco@cdavijfheerenlanden.nl' <wilco@cdavijfheerenlanden.nl>; 'abesten@hetnet.nl' <abesten@hetnet.nl>; 'elinedenhartog98@gmail.com' <elinedenhartog98@gmail.com>; 'egeluk@filternet.nl' <egeluk@filternet.nl>; 'keesindepolitiek@gmail.com' <keesindepolitiek@gmail.com>; 'hawijnmaalen@solcon.nl' <hawijnmaalen@solcon.nl>; 'djdebruijn@live.nl' <djdebruijn@live.nl>; 'hannekevdeleun@gmail.com' <hannekevdeleun@gmail.com>; 'anoukfransenaf@outlook.com' <anoukfransenaf@outlook.com>; 'dewith-interim@hetnet.nl' <dewith-interim@hetnet.nl>; 'xiaoleiwan70@gmail.com' <xiaoleiwan70@gmail.com>; 'dico.baars@live.nl' <dico.baars@live.nl>; 'gertschut51@gmail.com' <gertschut51@gmail.com>; 'vanleeuwen@vijfheerenlanden.christenunie.nl' <vanleeuwen@vijfheerenlanden.christenunie.nl>; 'wolting@vijfheerenlanden.christenunie.nl' <wolting@vijfheerenlanden.christenunie.nl>; 'Jaapbreurd66@gmail.com' <Jaapbreurd66@gmail.com>; 'pascallevanhemert@gmail.com' <pascallevanhemert@gmail.com>; 'ceesvis@xs4all.nl' <ceesvis@xs4all.nl>; 'k.koyuncu.pvda.vijfheerenlanden@outlook.com' <k.koyuncu.pvda.vijfheerenlanden@outlook.com>; 'soemyaamghar@gmail.com' <soemyaamghar@gmail.com>; 'groenlinks.bvanbrakel@outlook.com' <groenlinks.bvanbrakel@outlook.com>; 'hjvanbruchem@gmail.com' <hjvanbruchem@gmail.com>; 'hglammertink@outlook.com' <hglammertink@outlook.com>; 'a.baars@burobaars.nl' <a.baars@burobaars.nl>; 'harry@twintronics.nl' <harry@twintronics.nl>; 'pennyroyalsster@gmail.com' <pennyroyalsster@gmail.com>; 'aried66@outlook.com' <aried66@outlook.com>; 'w.heestermans@hetnet.nl'

<w.heestermans@hetnet.nl>; 'thomasvanmontfoort@ziggo.nl' <thomasvanmontfoort@ziggo.nl>;
'berber.anna.wierda@gmail.com' <berber.anna.wierda@gmail.com>
CC: 'secretariaatburgemeester@vijfheerenlanden.nl' <secretariaatburgemeester@vijfheerenlanden.nl>;
'secretariaatvanmaanen@vijfheerenlanden.nl' <secretariaatvanmaanen@vijfheerenlanden.nl>; Secretariaat
Wethouder Meijdam <secretariaatmeijdam@vijfheerenlanden.nl>; 'secretariaatbel@vijfheerenlanden.nl'
<secretariaatbel@vijfheerenlanden.nl>; 'secretariaatvanmontfoort@vijfheerenlanden.nl'
<secretariaatvanmontfoort@vijfheerenlanden.nl>; 'secretariaathitipeuw@vijfheerenlanden.nl'
<secretariaathitipeuw@vijfheerenlanden.nl>; 'directieondersteuning@vijfheerenlanden.nl'
<directieondersteuning@vijfheerenlanden.nl>; Femke van de Meeberg <F.vandeMeeberg@vorm.nl>;
griffie@vijfheerenlanden.nl

Onderwerp: Gebiedsvisie Vianen Urgent (direct lezen svp)

Urgentie: Hoog

Geachte raadsleden (deze mail is niet bedoeld om openbaar te verspreiden),

We hebben met veel aandacht en toenemende zorg de commissievergadering van afgelopen dinsdagavond, 10 september jl., gevolgd. Tot onze spijt moeten wij constateren dat ondanks onze dringende oproep, de vaststelling van de Gebiedsvisie Vianen nog altijd op de agenda staat voor de raad van 26 september, als agendapunt 7.1. Met deze email willen wij u vragen nogmaals met klem vragen om dit agendapunt 7.1, in elk geval voorlopig, van de agenda te halen en ruimte te geven voor een dialoog met ons.

Aanvullend op onze ingezonden brief van 6 september jl. en naar aanleiding van de vergadering van de commissie willen wij ter ondersteuning van ons verzoek het volgende benadrukken c.q. verhelderen:

1. Overeenkomst met gemeente

Zoals u weet hebben wij in februari 2023 met de gemeente een overeenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied rondom de Beukenlaan als woningbouwlocatie. Door het aangaan van deze "Intentieovereenkomst betreffende Project Beukenlaan Vianen", die ten doel heeft de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling op deze locatie te onderzoeken (en waaraan al een zgn. quick scan vooraf was gegaan), heeft de gemeente zich in principe uitgesproken vóór een ontwikkeling tot woningbouwlocatie. Met dat uitgangspunt verdraagt de Gebiedsvisie Vianen zich niet, althans niet in de huidige vorm, omdat onze locatie daarin niet langer als mogelijke woningbouwlocatie is aangewezen doch als recreatiegebied.

Afgezien daarvan zijn bovendien heldere en afdwingbare afspraken gemaakt over wat partijen zouden doen om de genoemde haalbaarheid te onderzoeken, en welke besluiten vervolgens zouden worden genomen. Zo zou de gemeente een zgn. concept Startdocument opstellen met daarin gegevens zoals eisen m.b.t. het programma, stedenbouwkundige randvoorwaarden, ambities en fasering (art. 3.1-3.3). Dat concept Startdocument zou aan ons worden voorgelegd, en na overeenstemming daarover zou het Startdocument ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad (art. 3.4-3.6). Dit alles is echter nooit gebeurd. Wij begrijpen uit de brief van het college van 9 september jl. dat er een concept Startdocument zou zijn opgesteld, doch dat stuk hebben wij nooit gezien, laat staan dat wij de gelegenheid hebben gehad daarop te reageren. In plaats daarvan heeft het college de Gebiedsvisie Vianen opgesteld, die volstrekt haaks staat op de afspraken in de intentieovereenkomst.

Als de gemeenteraad de Gebiedsvisie – niet van de agenda zou halen doch – zou aannemen, dan handelt de gemeente daarmee in strijd met de procesafspraken zoals opgenomen in de intentieovereenkomst, en pleegt zij wanprestatie.

Wij wijzen erop dat de raad, als onderdeel van de gemeente, de afspraken in de intentieovereenkomst niet zomaar mag negeren. De raad is daar ook aan gebonden. En door het innemen van uw standpunt over deze locatie, maakt u verdere uitvoering van de overeenkomst onmogelijk en smooit u de – in de overeenkomst vastgelegde c.q. door beide partijen ondgeschreven – woningbouwplannen in de kiem.

Om die reden doen wij hierbij nogmaals een dringende oproep om dat te voorkomen. Op dit moment vragen wij u slechts om de besluitvorming omtrent de Gebiedsvisie nog enige tijd uit te stellen, zodat Partijen in de tussentijd met elkaar in gesprek kunnen gaan. Dan respecteert u onze overeenkomst en bent u nog altijd, op een later moment, in staat om een afgewogen besluit te nemen.

In andere gevallen zien wij geen andere mogelijkheid dan het nemen van juridische stappen. Wij hebben inmiddels een advocaat in de arm genomen.

Ook moet u rekening houden met een schadevergoedingsclaim. U zult begrijpen dat wij inmiddels aanzienlijke kosten hebben gemaakt om tot een haalbare ontwikkeling te komen, waaronder begrepen de aankoop van grond. Bij het niet doorgaan van de ontwikkeling zullen wij deze kosten op

de gemeente verhalen. Wij hopen echter dat dergelijke stappen niet nodig zijn en dat u met ons het gesprek wil aangaan.

Ter voorkoming van misverstanden: wat we van de gemeente c.q. van de raad eisen is niet meer dan dat de besluitvorming over de Gebiedsvisie enige tijd wordt opgeschort. Wat we uiteraard niet kunnen eisen maar wel graag zouden willen zien, is een aanpassing in de Gebiedsvisie opdat ons de mogelijkheid wordt geboden om samen met de gemeente voor onze locatie een prachtig natuurinclusief plan in te dienen. Onderstaand treft u een mogelijke hoofdopzet en enkele referentiebeelden hiervoor aan. Christen Unie en PvdA ondersteunden een eventuele ontwikkeling onder de Beukenlaan reeds in de commissievergadering.

Gelet op de korte termijn tot de raadsvergadering vragen wij u om via de griffier **uiterlijk 20 september 21.00 uur** aan ondergetekende te bevestigen dat uw raad de Gebiedsvisie van de agenda zal halen. Bij gebreke daarvan behouden wij ons alle rechten voor.

2. Ontwikkeling Beukenlaan volgt op eerdere besluiten van uw raad

Zoals wij in onze brief van 6 september jl. memoreerden heeft uw raad in het verleden al besloten tot ontwikkeling van het gebied rond de Beukenlaan. Zo stelde u de structuurvisie vast, waarin het gebied is aangemerkt als locatie voor inbreiding / herstructurering woningbouw (toen nog genaamd De Bleek). In de omgevingsvisie Vijfheerenlanden van februari 2024 is de Beukenlaan als stedelijk gebied aangewezen en zijn ook geen beperkingen opgenomen, waaruit wij redelijkerwijs moesten opmaken dat uw raad een andere koers wilde gaan varen. Tot slot en zeer recent is in de nota van uitgangspunten voor de gebiedsvisie Vianen, die u vaststelde op 25 april 2024, de locatie Beukenlaan aangewezen voor ontwikkelpotentie. Tot de voordracht aan uw raad tot vaststelling van de gebiedsvisie konden wij daarom niet anders vaststellen dan dat er geen beleidsmatige belemmeringen waren voor de ontwikkeling van het gebied rondom de Beukenlaan.

3. Woningbouwopgave Vianen

Door het CDA werden vragen gesteld of de woningbouwopgave wel haalbaar is. Dit werd ons inziens heel makkelijk gepareerd met een antwoord dat er dan naar nieuwe locaties gezocht gaat worden. Onzes inziens is de Gebiedsvisie bedoeld om alle mogelijke locaties, die in de Omgevingsvisie als woningbouwlocaties zijn aangewezen en via de omgevingseffectrapportage zijn onderzocht, binnen die scope verder uit te werken. In onze brief hadden we hier al aandacht voor gevraagd. De huidige locaties zijn erg lastig realiseerbaar, zeker het bedrijventerrein en de vraag is of dit überhaupt voor 2040 tot woningbouw gaat leiden. Het uitkopen van bedrijven is erg duur en financieel niet haalbaar met de woningbouwopgave om voor een groot deel te voorzien in betaalbare woningen. Daarnaast is algemeen bekend dat de Provincie niet positief tegenover het weghalen van bedrijventerreinen staat. Ook de ontwikkeling tussen de Zederik en de Prins Bernardstraat is erg lastig, aangezien het tankstation dan verplaatst dient te worden. De opgenomen locaties halen theoretisch dan misschien de doelstelling, maar in de praktijk is dat maar zeer de vraag en in ieder geval een langdurig en complex proces. Ervaring leert dus dat er altijd locaties zijn die niet van de grond komen en minimaal het dubbele aantal dat nodig is, opgenomen dient te worden. Wij zijn van mening dat dit punt niet de aandacht heeft gekregen, die het verdient. Alle mogelijke locaties zijn namelijk beoordeeld en helaas is onze locatie, die wel eenvoudig realiseerbaar is, afgefallen. Ook is niet uitgebreid gekeken cq de mogelijkheid geboden om een alternatief plan te maken, dat juist voor heel Vianen iets toevoegt. Zie ook hierna onder punt 5.

4. Participatie

In onze brief gaven wij aan dat we met de direct belanghebbenden in en rond het gebied hebben gesproken en dat zij niet tegen woningbouw waren. Dit werd later gepareerd. Wij willen dit punt graag nuanceren. In principe hebben alle partijen met uitzondering van de scouting aangegeven dat ze het liever laten zoals het is, maar dat ze wel begrijpen dat er woningen moeten komen. Men gaf daarbij aan dat als er toch woningen komen dat men dan graag inspraak wil hebben en zij hebben dan ook hun specifieke wensen benoemd. Hiervan zijn verslagen gemaakt en gedeeld met deze direct belanghebbenden, die ze weer van commentaar hebben voorzien en waarna ze definitief zijn gemaakt.

Ons punt is dus dat de direct belanghebbenden bereid waren om mee te werken onder bepaalde voorwaarden, maar dat men in de vraagstelling van de participatie tbv de gebiedsvisie bij een ja of nee per definitie nee aangeeft, terwijl dat leidt tot een ongenueanceerd beeld. Een participatietraject betekent normaliter dat belanghebbenden inspraak krijgen in de plannen en niet dat ze een vetorecht hebben of plannen wel of niet doorgaan. Immers dan zouden er maar erg weinig woningbouwplannen in Nederland doorgang vinden. Conform onze overeenkomst zou de gemeente dan ook, na het participatieproces met omwonenden en andere belanghebbenden en vooruitlopend op het vast te stellen voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan, een omgevingstafel organiseren om een zo'n breed mogelijk draagvlak te creëren, hetgeen niet heeft plaatsgevonden.

5. Recreatiegebied rondom Beukenlaan

De meeste inwoners van Vianen willen aan de noordzijde van de Beukenlaan graag recreatie. Een meerderheid zou daar volgens de uitslag van de enquête ook graag de ijsbaan zien. Deze gronden zijn in bezit van een particulier en van TopVorm Vastgoed. Dit gebied zal zoals het er nu naar uitziet dus niet openbaar worden en er zal dan ook geen recreatie aan toegevoegd worden. Om dit te bewerkstelligen zal de gemeente deze gronden dienen te verwerven en ze daarna moeten inrichten. Middels het verplaatsen van de ijsbaan en het bebouwen van het zuidelijk deel onder de Beukenlaan ontstaat, zoals benoemd in onze brief, juist een kostendrager om het deel boven de Beukenlaan recreatief in te vullen. Het gehele gebied kan daardoor open gesteld worden voor heel Vianen. Het zuidelijk deel zit al jaren in de plannen van de gemeente als mogelijk te bebouwen gebied, hetgeen ambtelijk als zeer wenselijk wordt ervaren. Door de Hub en de korte afstand van de binnenstad kunnen de benodigde behoeften voor starterswoningen en seniorenwoningen eenvoudig en op korte termijn worden ingevuld. Hierbij blijft de Beukenlaan onaangetast en het noordelijk deel, hetgeen als kwalitatief hoogwaardig wordt ervaren, krijgt een enorme kwaliteitsimpuls. Naar wij hebben begrepen zijn veel inwoners ook bang dat het Jufferslaantje zou verdwijnen door onze plannen. Dat is absoluut niet het geval. De dijkverzwaring leidt echter wel tot het verplaatsen van het Jufferslaantje, maar dat staat los van onze planvorming.





Met
vriendel
ijke
groet,
TopVor
m
Vastgoe
d BV,

Namens deze:
TopLevel Development BV

Axel Kanters
Directeur
0031(0)650602268



www.topleveldevelopment.nl
info@topleveldevelopment.nl

Disclaimer

Bovenstaande informatie is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is verboden. Het is evenmin toegestaan om deze informatie openbaar te maken, te vermenigvuldigen, te verspreiden of te verstrekken aan derden.