Digna de Bruin
Advocatuur & Mediation

Postbus 74
3740 AB Baarn

't Benthuys(je)
Eemnesserweg 95
3743 AG Baarn

Telefoon 035 - 54 353 55
Fax 035 - 54 316 32

AANTEKENEN
Gemeente Stichtse Vecht
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN

REFERENTIE:	BETREFT:	BEHANDELD DOOR/TEL.
DdB /JvA	Zienswijze Breukelen woongebied –Reparatieplan, Z/14/38023	mw. mr. D.M. de Bruin 035-5435355
DOSSIER: Nyenrode/Advies	UW REFERENTIE:	

Baarn, 20 februari 2015

Geachte leden der Gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u namens Stichting Nyenrode, in haar hoedanigheid van eigenaar van landgoed Nyenrode, en namens Universiteit Nyenrode BV, als gebruiker van landgoed Nyenrode een zienswijze op het reparatieplan Breukelen Woongebied (gezamenlijk verder te noemen: Nyenrode).

Blijkens het publicatiebesluit ligt het reparatieplan vanaf 16 januari 2015 tot en met 26 februari 2015 6 weken ter inzage (zie bijlage 1). Deze zienswijze is binnen deze termijn en daarmee tijdig ingediend.

De zienswijze richt zich tegen de ter plaatse van het perceel Broekdijk Oost 34 (Breukelen) opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarmee de planologische basis wordt gelegd voor de bouw van 3 extra woningen op het perceel.

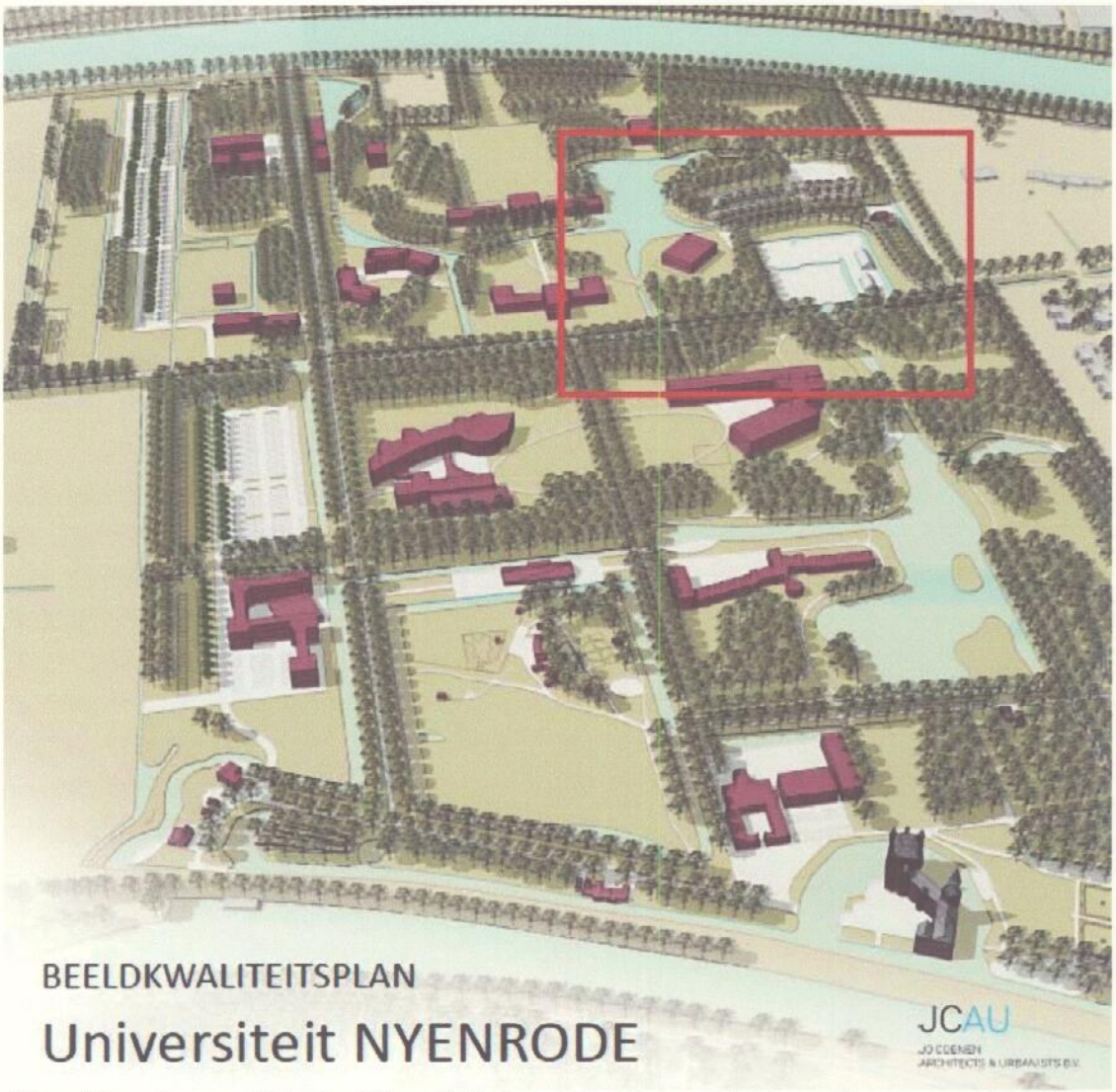
Aantal woningen
Allereerst wordt opgemerkt dat Nyenrode opnieuw vaststelt dat in de toelichting op het reparatieplan (par. 2.3.1) weliswaar wordt aangegeven dat het College geen bezwaar heeft tegen het vervangen van de schuur door één extra woning. Niet duidelijk is op welke beleidsregel of andere motivering het besluit is gestoeld om vervolgens niet één maar drie nieuwe woningen toe te staan. Nu dit niet nader is gemotiveerd, is Nyenrode van mening dat sprake is van een gebrekkige motivering van het besluit.

Gegrond bezwaar wijzigingsbevoegdheid
Zoals bekend heeft Nyenrode op 4 maart 2013 een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Breukelen Woongebied. Aangezien de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan is door Nyenrode vervolgens beroep ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit beroep is door de Afdeling gegrond verklaard bij uitspraak van 18 juni 2014. Met het thans voorliggende reparatieplan wordt het vernietigde onderdeel uit het bestemmingsplan Breukelen Woongebied 'gerepareerd'. Nyenrode gaat ervan uit dat de stukken, zoals die door Nyenrode eerder zijn ingediend als

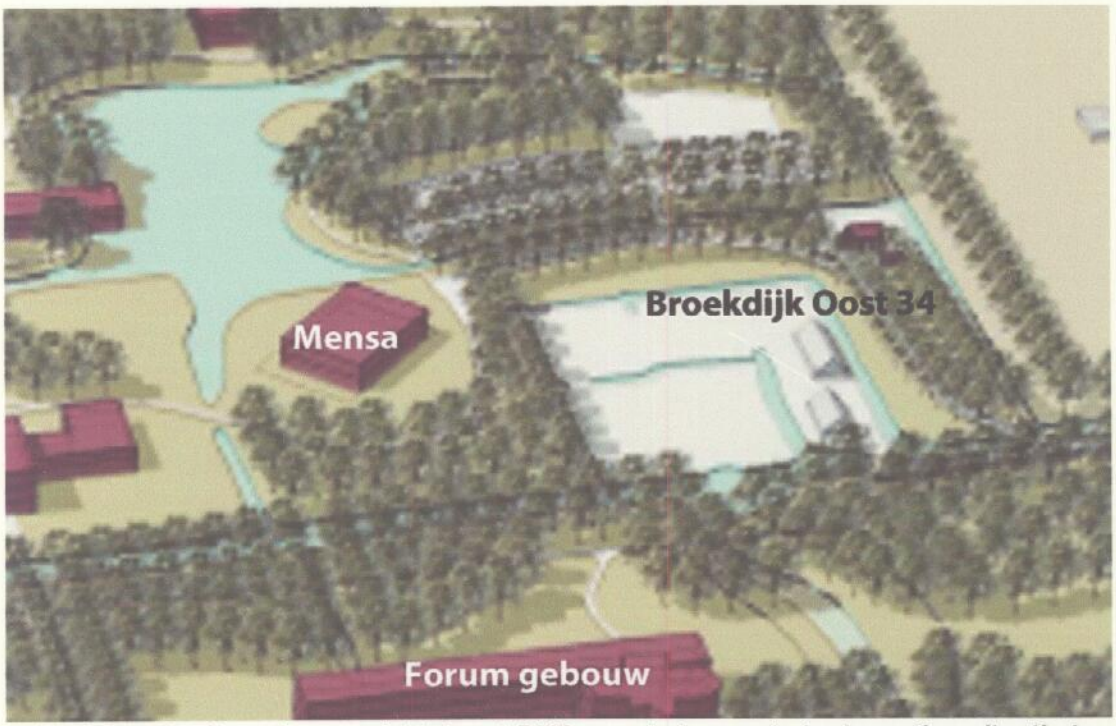
zienswijze en in het kader van het beroep, reeds in het bezit zijn van de gemeente. Deze stukken zijn daarom niet opnieuw als bijlage toegevoegd. Nyenrode verzoekt u die stukken als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Het mag inmiddels bekend worden verondersteld dat Nyenrode, in nauwe samenwerking met de gemeente, al ruim 10 jaar werkt aan uitbreidingsplannen voor de universiteit. Drie nieuwe woningen op korte afstand tot het landgoed in een gebied, waar naast de bestaande parkeerplaatsen óók nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van de campus zijn voorzien, zoals de bouw van de nieuwe Mensa waar feesten zullen worden gehouden, leidt onherroepelijk tot overlast en daaruit voortvloeiende klachten.

Volledigheidshalve treft u bijgaand de meest recente uitwerking van de plannen zoals deze is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan dat u op korte termijn ter vaststelling zal worden aangeboden.



Afbeelding 1: voorzijde Beeldkwaliteitplan d.d. oktober 2014, zoals gepresenteerd aan Welstand met daarop een overzichtskaart van de beoogde nieuwe situatie



Afbeelding 2: uitsnede overzichtskaart BKP van de beoogde toekomstige situatie ter plaatse van Broekdijk oost 34

De afstand tussen de beoogde locatie voor de nieuwe mensa ligt op krap 50m afstand tot de grenzen van het vlak waarbinnen overeenkomstig de wijzigingsbevoedheid nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Het nieuwe Forum gebouw is geprojecteerd op iets meer dan 100m. De ecologische waarden op het terrein van Nyenrode leggen beperkingen op aan de locatie van de mensa en het Forumgebouw (academisch hart), waardoor niet eenvoudig met bouwlocaties kan worden geschoven. De kans op overlast en beperkende gevolgen voor de bedrijfsvoering van Nyenrode is dan ook onverminderd groot. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat Nyenrode inmiddels opdracht heeft gegeven aan een extern adviseur om het nieuwe geluidrapport inhoudelijk te beoordelen. Indien daar aanleiding toe is, zullen de resultaten daarvan nog aan u worden toegezonden.

Het is voor Nyenrode dan ook volstrekt onbegrijpelijk dat de gemeente ook na de zienswijze en het bij uitspraak van 18 juni 2014 gegrond verklaarde beroep en haar betrokkenheid bij de uitbreiding/ontwikkelingsplannen van Nyenrode, toch weer kiest voor medewerking aan het plan om extra woningen te realiseren op het perceel Broekdijk Oost 34. Immers, de belangrijkste reden voor vernietiging was het feit dat het toestaan van woningen zal leiden tot overlast en een beperking in de bedrijfsvoering van Nyenrode.

Beoordeling ruimtelijke aanvaardbaarheid
Voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de in het reparatieplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is een aantal onderzoeken bijgevoegd. De meest recente daarvan is het onderzoek van Ardea d.d. 5 december 2014. Allereerst stelt Nyenrode vast dat op pagina 4 van het rapport van Ardea d.d. 5 december 2014 de grenzen van het plangebied niet correct zijn weergegeven.

Ook de uitgangspunten zoals die zijn gehanteerd voor het beoordelen van de toekomstige situatie zijn achterhaald en daarmee onjuist. De Ruimtelijke Visie heeft, mede naar aanleiding van de door uw raad bij amendement meegegeven kaders (zie raadsbesluit Z/11/09233-VB/12/00864), een nadere uitwerking gekregen in het Beeldkwaliteitplan. De conclusie dat de realisatie van de woningen geen beletsel zijn voor de toekomstige plannen op basis van de Ruimtelijke Visie 2012 is dan ook niet onverkort houdbaar.
Sterker nog, onverkort vasthouden aan het reparatieplan zet uitvoering van de plannen zoals de afgelopen jaren door Nyenrode uitgewerkt ernstig onder druk en zou zelfs kunnen betekenen dat veel werk opnieuw moet worden gedaan met alle (financiële) gevolgen van dien.

Kennelijke privaatrechtelijke belemmering
Zoals ook aan de orde is geweest tijdens de beroepsprocedure staat bovendien een privaatrechtelijke belemmering in de weg aan uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid.

De (nieuwe) ontsluitingen zoals die in het inrichtingsplan zijn opgenomen, zijn namelijk geprojecteerd op gronden die eigendom zijn van Nyenrode.
Nyenrode heeft zowel ten opzichte van de eigenaren van het perceel, de heer Snel en mevrouw Vermeulen, als aan de initiatiefnemer van het plan, de heer Derks, aangegeven dat Nyenrode niet zal meewerken aan dergelijke nieuwe ontsluitingen. Nyenrode is uit hoofde van het uitgangspunt van contractsvrijheid niet gehouden om medewerking te verlenen aan het realiseren van de plannen voor zover deze op de gronden van Nyenrode zijn geprojecteerd.

Op 16 februari jl. heeft een door Snel en Vermeulen aangespannen kort geding procedure plaatsgevonden met als doel inschrijving van een erfdienstbaarheid in de vorm van een recht van overpad over de bestaande weg. De voorzieningenrechter heeft daarbij echter geoordeeld dat dit verzoek zich niet leent voor een kort geding procedure.

Teneinde op zo kort mogelijke termijn duidelijkheid te verkrijgen over het bestaan van een recht van overpad en de omvang van dat recht, zal door Nyenrode een bodemprocedure worden gestart. Daarbij zal door Nyenrode worden gevraagd om het recht van overpad te concretiseren en te beperken tot het bestaande gebruik (dat wil zeggen ten behoeve van 1 bestaande woning) met uitsluiting van de mogelijkheid om het bestaande gebruik te verzwaren of te verleggen.

Nu de stukken inzake de eigendomssituatie reeds in de beroepsprocedure over het bestemmingsplan zijn overgelegd en ook daarna hierover nog diverse malen contact is geweest met de gemeente, kan worden gesteld dat zonder nader onderzoek bij de gemeente bekend was dat het inrichtingsplan de erfgrenzen van het plangebied overschrijdt. Ook was bekend dat Nyenrode bezwaar heeft tegen nieuwe ontsluitingen over haar gronden. Nyenrode is niet verplicht om dit te accepteren en zal gelet op haar belangen en de gevolgen van de plannen voor de gebruiksmogelijkheden op het terrein in dit standpunt volharden. Er is daarmee sprake van een "<u>evidente</u> privaatrechtelijke belemmering" (ABRvS 15 juni 2011, LJN 200910160/1/R1).

Nu vaststaat dat zowel de bestaande ontsluiting van het plangebied eigendom is van Nyenrode alsook de gronden waarover de nieuwe ontsluiting is geprojecteerd eigendom zijn van Nyenrode én vaststaat dat Nyenrode niet zal meewerken aan een het realiseren van de kennelijk beoogde nieuwe ontsluitingen, noch een verzwaring van het bestaande gebruik zal

(hoeven te) accepteren, kan worden gesteld dat er sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die uitvoering van het plan in de weg staat.

Gelet op bovenstaande kan voorts worden gesteld dat de conclusie in paragraaf 5.3 (p. 41) van de Verkenning wijzigingsbevoegdheid van Buro SRO, dat het aspect verkeer en parkeren niet op gespannen voet staat met de uitvoerbaarheid van het plan niet alleen onjuist maar volstrekt onhoudbaar is.

Daar komt nog bij dat de plannen zelfs zo ver gaan, dat de bestaande toegangsweg, die eveneens eigendom is van Nyenrode, en die door Nyenrode wordt gebruikt voor het beheer van het landgoed, in het inrichtingsplan geheel van de kaart verdwijnt en wordt vergraven tot een watergang. Dit, om te kunnen voldoen aan de wijzigingsbevoegdheid opgenomen verplichting om ecologische (meer)waarde te realiseren.

Een en ander zoals verwoord in artikel 9.2 (wijzigingsgebied 6 en 7) onder f:

> a. het wijzigingsplan aantoonbaar leidt tot een versterking van de ecologische waarden, waarbij het wijzigingsplan voorziet in:
>
> > 1. de toevoeging van minimaal 445 m² aan wateroppervlakte;
> > 2. een plasdraszone van minimaal 900 m² direct langs de oostelijk gelegen wetering;
> > 3. 680 meter aan natuurvriendelijke oevers;

Het hoeft geen verder betoog dat, gelet op de eigendomssituatie, ook aan deze voorwaarde niet kan worden voldaan. Nyenrode stemt **niet** in met het verwijderen van de bestaande weg, die haar eigendom is.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de uitvoerbaarheid van het plan en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet zijn aangetoond c.q. veiliggesteld. Nyenrode is daarom van mening dat niet tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.

Eigendom
Ten slotte wijst Nyenrode u op het volgende. De wijzigingsbevoegdheid is in het bestemmingsplan opgenomen op verzoek van de heer Derks. De heer Derks is echter geen eigenaar van het perceel Broekdijk Oost 34; dat zijn de heer Snel en mevrouw Vermeulen.

Bij de beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is door de heer Derks aangevoerd dat hij belanghebbende zou zijn als bedoeld in artikel1:2 Awb. Ten bewijze daarvan zijn door hem ter zitting stukken overgelegd waaruit zou blijken dat, hoewel de juridische eigendom nog niet aan hem was overgedragen, toch betekenis moest worden toegekend aan de koopovereenkomst. Blijkens de door de advocaat van de heer Derks naar voren gebrachte jurisprudentie (ABRvS 14 maart 2012, LJN 20110213/1/R1) en ABRvS 28 mei 2008, LJN 200608226/1) kan alleen betekenis aan de koopovereenkomst worden toegekend indien deze:

- **Geen ontbindende voorwaarden** bevat voor het geval het gewenste gebruik van het perceel als gevolg van het in ontwikkeling zijnde / komende bestemmingsplan niet langer mogelijk is;
- Er dient ook **geen garantieverplichting** van verkoper jegens koper terzake van publiekrechtelijke mogelijkheden van woningbouw op het perceel te zijn opgenomen;
- De koopovereenkomst dient voorwaarden die bepalen wie de risico's van waardevermeerdering en waardevermindering draagt.

De heer Derks heeft daarbij gesteld dat nu de koopovereenkomst deze bepalingen niet kent, hij als belanghebbenden ontvankelijk dient te worden verklaard.

Uit de in aanloop naar het eerder genoemde kort geding gevoerde correspondentie met de advocaat van de heer Derks (meester Boer d.d. 14 november 2014, bijgevoegd als bijlage 2) lijkt echter te volgen dat de heer Derks een beroep heeft gedaan op de ontbindende voorwaarden uit de koopakte nu mr. Boer spreekt over een 'eventuele aankoop' van het perceel Broekdijk oost 34 door de heer Derks en 'een mogelijke verkoop'. Hieruit blijkt dat geenszins sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst zoals bij de Raad van State geschetst is.

De vraag dient zich dan ook aan waarom en op wiens verzoek de procedure van het reparatieplan in gang is gezet en welke gevolgen dat heeft voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Namens Nyenrode ga ik ervan uit dat de zienswijze, inhoudend het verzoek om niet over te gaan tot vaststelling van het ontwerp reparatieplan Breukelen Woongebied, aldus voldoende naar voren is gebracht. Indien gewenst is Nyenrode graag bereid tot een nadere toelichting.

Hoogachtend,

mr. D.M. de Bruin
Advocaat

Bijlagen: zoals gespecificeerd