

Winterbulletin Erfpacht - bestemmingsplan De Stille Wille

VHSW, januari 2017



Winters weekend. Dit informatiebulletin is nagenoeg geheel gewijd aan het Ontwerp Bestemmingsplan De Stille Wille. Het doel hiervan is de leden van de VHSW te informeren over de procedure die gevolgd wordt en kenbaar te maken welke stappen de VHSW in dit kader onderneemt of van plan is. Dit informatiebulletin komt mede tot stand naar aanleiding van de ENQUETE 02 en de Expertbijeenkomst Erfpacht van 10 januari 2017.

ENQUETE 02 : 95% VHSW Stille Wille leden wil actie !!



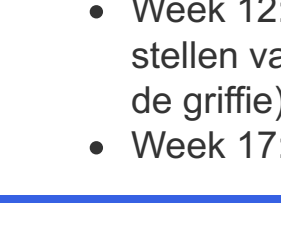
72 leden deden mee aan de tweede enquête. Een mooi resultaat. De belangrijkste bevindingen :

1. 95% van de mensen is voor het voorbereiden van acties op het terrein van erfpacht.
2. Betrek hierbij zoveel mogelijk mensen, ook Bestwil-leden en niet georganiseerden.
3. 55% van de deelnemers beschikken over een rechtsbijstandverzekering. 45% van de bewoners derhalve niet !! De helft hiervan wil WEL een dergelijke verzekering.

Onze website : www.vhsw.nl

De website heeft een aparte knop over erfachtzaken. (<http://www.vhsw.nl/erfpacht/>) Onder deze knop houden we u op de hoogte van de voortgang. Brieven die we sturen of ontvangen komt u er tegen, maar ook wat meer juridische notities en stukken

Dubbelbestemming



De vaststelling van de dubbelbestemming (recreatie, wonen toegestaan) voor Stille Wille, beter gezegd, de vaststelling van het bestemmingsplan Stille Wille is voorzien in april 2017.

Zie ook : http://www.oirschot.nl/actueel/elektronisch-gemeentebblad-pdf_44703/item/gemeentebblad-officiële-bekendmakingen-week-01-woensdag-4-januari-2017-nr-01_88093.html

De belangrijkste stappen uit de planning:

- Week 1: ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan (obp)
- Week 7: einde inzage ontwerpbestemmingsplan
- Week 12: definitief besluit college (vrijgave) over de zienswijzen en het beschikbaar stellen van het vast te stellen bestemmingsplan aan de raad (stukken aan te leveren bij de griffie)
- Week 17: vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad



Waar staan we NU in het proces van het bestemmingsplan De Stille Wille ?

1. De voorbereidingsfase is afgerond.
2. De ontwerpfasen bestemmingsplan De Stille Wille is afgerond met het ter inzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan
3. De vaststellingsfase is gestart : belanghebbenden hebben van 5 januari tot 16 februari de tijd om hun ZIENSWIJZE in te dienen.
4. Een zienswijze dient schriftelijk ingediend te worden bij de gemeenteraad Oirschot !! Dus niet per mail zoals aangegeven door de gemeente.
5. De zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan worden door de gemeente van commentaar voorzien. Dit kan eventueel leiden tot aanpassingen van het ontwerp.
6. In week 12 stelt het College van B&W het bestemmingsplan vast en doet dit vervolgens ter behandeling toekomen aan de gemeenteraad. De planning is dat de gemeenteraad het bestemmingsplan in week 17 vaststelt.
7. Daarna buigt de provincie zich nog over het plan (deze kan een z.g. reactieve aanwijzing geven) of kan beroep door belanghebbenden (voor zover men gebruik gemaakt heeft van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen) worden ingesteld.

De procedure in stappen

Het komen tot een bestemmingsplan is eigenlijk best een ingewikkelde zaak. Iedereen moet zoals het betaamt zijn zegje kunnen doen dan wel de mogelijkheid hebben zijn inzichten kenbaar te maken. Vandaar dat we hieronder hetzelfde procedureschema in stappen gezet hebben. De officiële procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan is NU van start. Het voortraject is daarmede afgerond.

Waar kan ik wat vinden ??



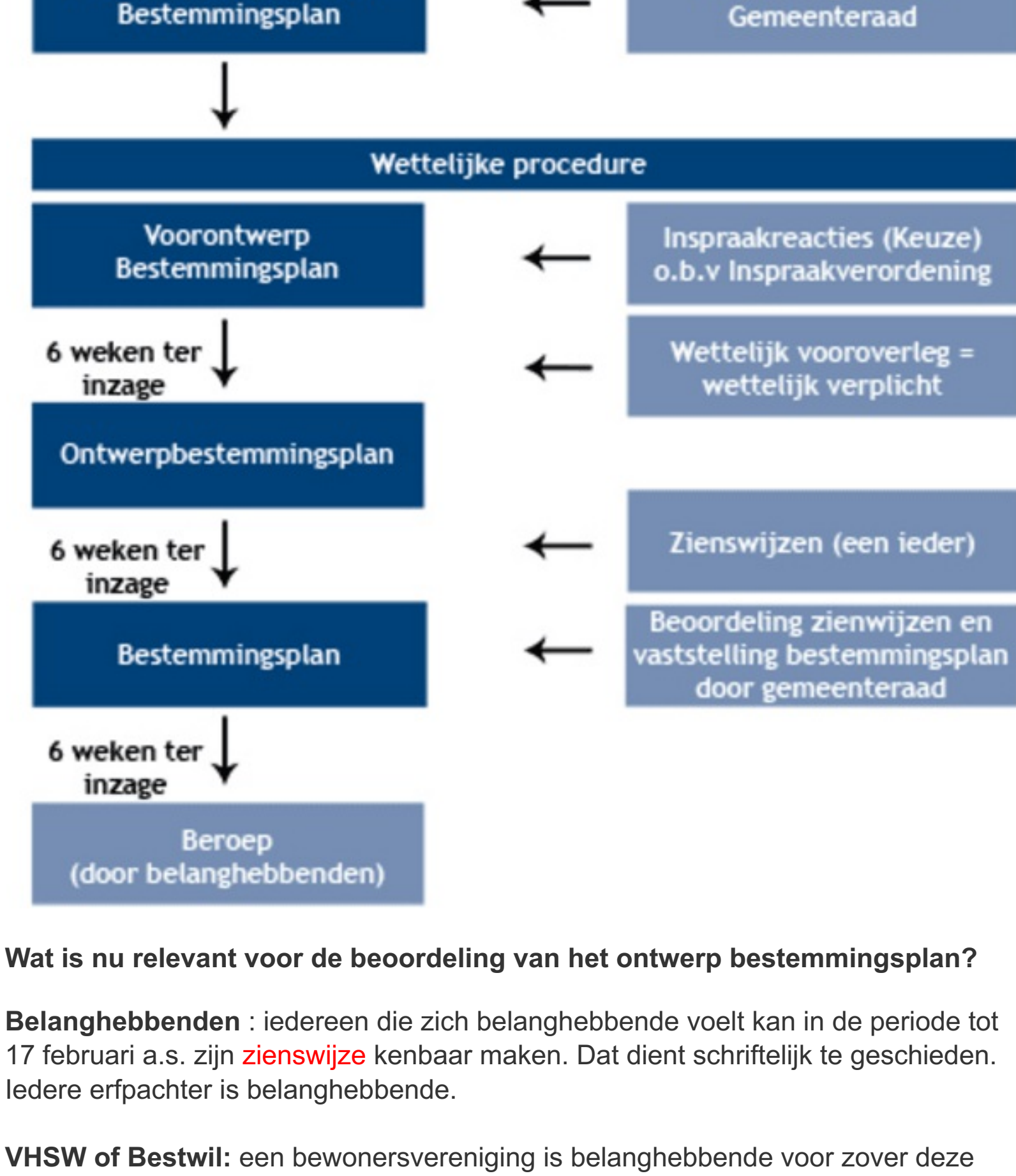
http://www.oirschot.nl/inwoners/de-stille-wille_44737/item/bestemmingsplan_79765.html
(de bestuurlijke uitgangspunten)

<http://www.ed.nl/regio/kempen/oirschot/legaal-wonen-op-bungalowpark-stille-wille-in-oirschot-stap-dichterbij-1.6746626>
(legaal wonen weer een stap dichterbij (artikel Eindhovens Dagblad)

<https://www.officiëlebekeendmakingen.nl/stort-2017-95.pdf>
(ontwerp bestemmingsplan inclusief bijlagen, exclusief inhoud anterieure overeenkomst)

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/vraag-en-antwoord/hoe-kan-ik-bezwaar-maken-tegen-een-bestemmingsplan>

wat is bepaald door de rijksoverheid omtrent bezwaar maken tegen een bestemmingsplan?



Wat is nu relevant voor de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan?

Belanghebbenden : iedereen die zich belanghebbende voelt kan in de periode tot 16 februari a.s. zijn **zienswijze** kenbaar maken. Dat dient schriftelijk te geschieden. Iedere erfpachter is belanghebbende.

VHSW of Bestwil: een bewonersvereniging is belanghebbende voor zover deze individueel en schriftelijk gemachtigd is door een of meerdere bewoners. Machtiging moet dus per individuele persoon worden gegeven.



Zienswijze : wanneer gebruik wordt gemaakt van het indienen van een zienswijze kan de persoon of organisatie in beginsel in beroep. Stel dat geen gebruik gemaakt wordt van het indienen van een zienswijze, dan is GEEN verdere beroepsmogelijkheid mogelijk. Eerdere reacties in het voortraject betreffen derhalve geen zienswijze, maar 'opvattingen' in het voortraject.

Anterieure overeenkomst : de gemeente Oirschot en De Jong Holding BV/DJB Belegging BV hebben een anterieure overeenkomst gesloten in het kader van het ontwerp bestemmingsplan. Deze is NIET openbaar gemaakt. De gemeente heeft slechts een verkorte zakelijke weergave gepubliceerd. Hieromtrent is een WOB verzoek ingediend bij de gemeente Oirschot om de tekst te openbaren.

Anterieure overeenkomst : wat is het en waarom ??

Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel. Het perceel is in eigendom bij de private partij en die wil voor eigen rekening en risico ontwikkelen. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten (bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen, kosten voor aanpassing bestemmingsplan, e.d.) die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken.

Een anterieure overeenkomst staat tegenover een posterieure overeenkomst. De posterieure overeenkomst wordt gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld. De inhoud van een posterieure overeenkomst is conform het exploitatieplan. Is de partij niet bereid tot het sluiten van een posterieure overeenkomst, dan kan gemeente het verkelaar verplichten aan de omgevingsvergunning voor bouwen en daarmee de ontwikkelaar verboden te betalen van een bepaald bedrag. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen daarom meer vrijheid over de te maken afspraken dan bij een posterieure overeenkomst.

Wanneer een gemeente de kosten van het plan heeft gedekt door middel van een of meerdere anterieure overeenkomsten, is een exploitatieplan verbodig geworden.

VHSW – Bestemmingsplan en erfacht

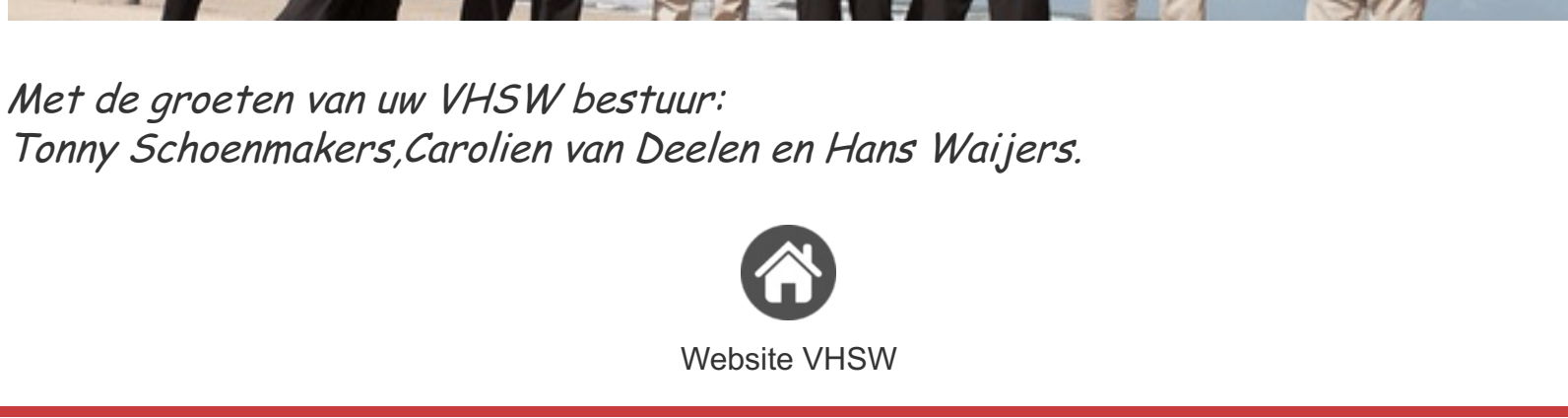
De VHSW juicht de totstandkoming van dit nieuwe bestemmingsplan toe. Er is veel en goed werk verricht door de klankbordcommissie en door vaststelling ervan komt een einde aan een onzekere fase voor iedereen die te maken heeft met het park. Fijn voor de erfverpachter en derhalve ook fijn voor de makers c.q. bewoners. De gedoogbestemming wordt gelegaliseerd en dat is fijn. Zo te zien geen keerzijde, maar toch zien we er een paar :

1. de anterieure overeenkomst maakt zichtbaar welke afspraken gemaakt worden tussen gemeente en De Jong Holding BV. Deze afspraken zijn op dit moment niet openbaar. De VHSW ondersteunt het WOB verzoek tot openbaarmaking zoals ingediend bij de gemeente.
2. DJB Beleggingen maakt goede sier richting gemeente. Het laat zijn niet onderbouwde claim vallen van 10 miljoen, schenkt een stukje park aan de gemeenschap en investeert een kleine 900.000 euro om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren. Leuk, maar de keerzijde is dat dit gebeurt door financiering van de bewoners door verhoging van erfacht. De claim is nl. nooit manifest gemaakt.
3. Bewoners in gebied 81-83[1] hebben al sinds jaar en dag een soort eigen dubbelbestemming. Het is aan hen om te kijken of en in hoeverre ze de legalisatie hiervan in het bestemmingsplan voldoende vinden.
4. Gemeente en De Jong Holding BV maken afspraken zonder hier de bewoners bij de betrekken. Voorts voldoet de erfachtovereenkomst van De Jong Holding BV niet aan de wettelijke vereisten. En de gemeente werkt in feite door middel van het maken van dit soort afspraken hieraan mee. Het feit dat het gaat om een privaatrechtelijke overeenkomst doet hier niets aan af. Bestuursrechtelijk gezien lijkt er sprake van onbehoorlijk bestuur en daar hebben we een hekel aan.

De VHSW heeft een brief opgesteld in het kader van het Ontwerp bestemmingsplan De Stille Wille. Zij is voornemens deze als zienswijze in te dienen en nodigt haar leden daarom uit deze brief, hetzij te gebruiken als modelbrief voor een eigen weergave dan wel deze te ondertekenen.

[1] Zie p.9 ontwerp Bestemmingsplan De Stille Wille. Deze dubbelbestemming geldt tot 'einde der dagen'.

Tot zover deze informatie. Wordt Vervolgd.



Met de groeten van uw VHSW bestuur:
Tonny Schoenmakers, Carolien van Deelen en Hans Waijers.



Website VHSW

Website : www.vhsw.nl
Bank : VHSW, Oirschot , SNS bank, NL96 SNSB 0925756148
Briev : Postbus 332 (bij de ingang van het park)
Mailadres : info@vhsw.nl

Deze e-mail is verzonden aan {{email}}. • Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier afmelden](#). • U kunt ook uw gegevens inzien en wijzigen. • Voor een goede ontvangst voegt u info@vhsw.nl toe aan uw adresboek.

