

**MEMO**  
**Situatie Plein 36**

**Commissie bestemmingsplannen gemeente Bergen 17 oktober 2017**

1. Plein 36, de voormalige garage Bos Eijssen, is eigendom van Olie.

De voormalige eigenaar, de heer R. Bos Eijssen, was in verregaande onderhandelingen met Schrama B.V. over de koop/verkoop. De levering was voorzien in oktober 2016. Op de bijlage bij dit memo is met arcering aangegeven dat oorspronkelijk het perceel 3452, het perceel van R. Bos Eijssen, een in- en uitrit had van en naar de Karel de Grotelaan. Het plan was dat R. Bos Eijssen die in- en uitrit zou verkopen aan zijn zwager, de heer J. Grondhout en zijn zus, mevrouw Y.S. Bos Eijssen om die te kunnen voegen bij het perceel 3451.

In het plan tot herontwikkeling Harmonielocatie zou deels onder het perceel de parkeergarage gestalte kunnen krijgen. De voormalige garage van Bos Eijssen zou in de herontwikkeling worden betrokken.

Schrama B.V. was en is eigenaar van het voorterrein aan de pleinzijde en daarnaast eigenaar van de naastgelegen grond, het Alexanderlaantje

Uiteindelijk hebben de onderhandelingen tussen R. Bos Eijssen via J. Grondhout en Schrama B.V. niet tot een overeenkomst geleid en hebben Y. Bos Eijssen en J. Grondhout gebruik gemaakt van het eerste recht van koop en perceel 3452 verworven en Plein 36 op dezelfde dag doorverkocht en geleverd aan Olie.

2. Bij zijn aankoop heeft Olie niets bedongen over het handhaven van de in- en uitrit van en naar de Karel de Grotelaan. Aan de pleinzijde had Olie zelf ingestemd met beëindiging van de huurovereenkomst. En zo heeft Olie zichzelf opgesloten.

3. Aan de zijde van het Alexanderlaantje heeft nimmer enige toegang tot het garagebedrijf of het pand bestaan.
4. Aan Olie waren de ontwikkelingen aan de pleinzijde en aan de zijde van het Alexanderlaantje ten volle bekend.
5. De conclusie is dat Olie bij zijn aankoop als een onvoorzichtige koper heeft gehandeld. Hij had bij zijn verkoper alle informatie kunnen en moeten inwinnen over de mogelijkheden van het perceel en met name de bereikbaarheid van het perceel. Daarnaast was het dan wel kon het Olie ten volle bekend zijn welke ontwikkelingen rond het pand waren voorzien.
6. Olie heeft uw raad en uw commissie bij brief van 9 oktober 2017 op een tweetal aspecten gewezen en daarbij de raad aansprakelijk gesteld voor het geval de openbaarheid van het Alexanderlaantje wordt opgeheven.
7. Allereerst heeft Olie verzocht om het Alexanderlaantje niet aan de openbaarheid te onttrekken, omdat het perceel Plein 36 in dat geval niet meer aan de openbare weg zou liggen. Inmiddels heeft Olie op basis van een verkregen omgevingsvergunning een toegangsdeur aangebracht aan de westzijde van het pand om zo de noodzakelijke toegang tot het Alexanderlaantje te forceren en te onderstrepen. Uitdrukkelijk met als basis de stelling dat het pand Plein 36 op het Alexanderlaantje moet worden ontsloten.
8. Artikel 5:57 lid 3 BW wijst in deze de weg. Olie kan een noodweg vorderen, nu zijn pand van de openbare weg afgesloten is geraakt. Maar niet een noodweg naar het Alexanderlaantje, maar een noodweg naar de Karel de Grotelaan via nummer 7. De wet spreekt uitdrukkelijk een voorkeur uit bij de belangenafweging gebaseerd op een claim zoals die van Olie en bepaalt:

*“Is een erf van de openbare weg afgesloten geraakt, doordat het ten gevolge van een rechtshandeling een andere eigenaar heeft gekregen dan vroeger daarmee verenigd gedeelte dat aan de openbare weg grenst of een behoorlijke toegang daartoe heeft, dan komt dit afgescheiden gedeelte het eerst voor de belasting met een noodweg in aanmerking*

Aldus kan Olie eenvoudig een noodweg claimen, maar niet bij Schrama en al helemaal niet bij uw gemeente, maar bij Grondhout en Bos Eijssen en wel op de wijze zoals de ontsluiting voorheen bestond.

9. Het tweede aspect van de bezwaren van Olie betreft de bestemming. Het perceel Plein 36 zou de gemengde bestemming Detailhandel en Opslag krijgen in de herontwikkeling, zoals die de basis is voor het ontwerp bestemmingsplan. Het is duidelijk dat Olie aan die herontwikkeling geen deel wil nemen. Het plan ging uit van de eigendom van het perceel bij Schrama B.V.. Er is geen grondslag om Olie te dwingen mee te werken aan het herontwikkelingsplan en met name geen grondslag voor een onteigening. Aldus is het volkomen begrijpelijk en juist dat Plein 36 buiten de herontwikkeling is gehouden en ook in overeenstemming met de memo's die aan uw raad daarover in november en december 2016 zijn gezonden. De door Olie genoemde bestemming gold in het nieuwe plan. Nu het perceel buiten de herontwikkeling en derhalve buiten het ontwerp bestemmingsplan is gehouden, valt het perceel terug op het vigerend bestemmingsplan. En die bestemming is bedrijf/garagebedrijf. Als Olie een ander gebruik van het pand wenst, zal hij daartoe een verzoek kunnen doen en zal kunnen worden overwogen om aan dat verzoek mee te werken, afhankelijk van de voorstellen.
10. Maar ter zake is er geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening of strijd met bij Olie gewekt vertrouwen.
11. In het verlengde van de motivering in het voorstel aan uw raad is het de conclusie dat ook in de brief van 9 oktober 2017 geen argument ligt besloten om het

Alexanderlaantje niet aan de openbaarheid te onttrekken. Voor Olie bestaat de mogelijkheid om op de wijze, waaraan de wet de voorkeur geeft, een noodweg te verlangen en via het erf van Grondhout en Bos Eijssen naar de Karel de Grotelaan. Voor wat betreft de bestemming kan Olie geen aanspraak maken op de bestemming uit de herontwikkeling, nu Olie zelf weigert om het perceel in die herontwikkeling te laten betrekken. Voor wijziging van de opgelegde bestemming kan een verzoek worden gedaan.

## Bijlage 1