

AANGETEKEND (tevens per email)
Gemeenteraad van de Gemeente Woerden
T.a.v. het team Ruimtelijke Plannen
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

mr. E. Hoogendam
mr. J.G. Colombijn-Broersma
mr. H. Schuurbijs
mr. J.R. van Manen
mr. M. Bredius
mr. M.J. Biesheuvel
mr. M.T. Smits
mr. M.N. Koorengel

Gorinchem, 11 december 2023

Inzake : **C&W Beheer/Gem. Woerden JRM/CT**
Dossiernummer : 220000439

E-mail : vanmanen@dhcadvocaten.nl
Bijlage(n) : -

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënte, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid C & W Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Arkel aan de Vlietskade 6009 en Mandenmakers Keukens B.V., gevestigd te (5145 RA) Waalwijk aan de Gragtmanstraat 3 deel ik u – onder voorbehoud van alle rechten en weren - het navolgende mede.

Namens cliënten zijn d.d. 24 mei 2023 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan "bedrijventerrein De Voortuin A12 Woerden". Deze zienswijzen achten cliënten genoegzaam bij u bekend. De zienswijzen komen er – kort gezegd - op neer dat de bebouwing niet ten koste mag gaan van de zichtbaarheid van de reeds decennialang aldaar aanwezige reclamemast. Cliënten hebben groot belang bij behoud van de zichtbaarheid tot einde looptijd huurovereenkomst zijnde januari 2030. Bovendien heeft de gemeente Woerden zich gecommiteerd de zichtbaarheid te waarborgen.

Hoewel tot op heden aangaande het ontwerp bestemmingsplan "bedrijventerrein De Voortuin A12" nog geen afrondende beslissing is genomen waarbij ofwel het plan definitief wordt goedgekeurd danwel alsnog geen doorgang vindt in de voorliggende vorm zoals ook is betoogd in de zienswijzen, ziet het er thans naar uit dat voormeld plan in stemming komt en waarbij het advies vanuit het College luidt dat u het plan zou moeten accorderen. Cliënten zijn van mening dat u dat als gemeenteraad niet behoort te doen. Immers, alsdan geeft u feitelijk uw toestemming aan contractbreuk. Ter toelichting daarop het navolgende.

In de tussen C&W Beheer BV en de gemeente Woerden gesloten huurovereenkomst terzake het stuk grond waarop de mast is opgericht is in artikel 12 het navolgende opgenomen:

"Verhuurder spant zich gedurende de contractperiode in, het volledige zicht op de reclamemast te waarborgen. Indien, gedurende de contractperiode, de zichtbaarheid minder is dan bij de start van de exploitatie zullen partijen in overleg treden om dit probleem op te lossen."

Op het moment dat cliënten kennis namen van de plannen die recht ingingen tegen de overeenkomst, hebben zij zienswijzen ingediend, waarvan de kern is dat niet aan dit plan diende mee te werken en hun verplichtingen als contractspartij ook moesten nakomen.



Dat heeft echter niet plaatsgevonden. Men biedt thans uitsluitend schadevergoeding aan en dat willen cliënten niet. Zij willen behoud van de zichtbare reclame-uiting.

Begin oktober 2023 is door [redacted] projectleidertelefonisch contact opgenomen met [redacted] en is aan cliënten verzocht aan te geven of zij bij wijze van acceptabel tijdelijk alternatief konden instemmen met een tijdelijke reclame aanduiding tussen de toekomstige bedrijven in de Voortuin en wat daarvan de kosten zouden zijn. Ook is gevraagd om aan te geven wat de mogelijke omzetschade is voor het geval de bestaande reclamemast in de periode tot 1 januari 2030 verminderd (50%) zichtbaar dan wel geheel onzichtbaar is. [redacted] heeft aangegeven dat dit voorstel/deze vraagstelling intern zou worden besproken met alle belanghebbenden en dat daarop zou worden teruggekomen.

Tijdens het telefoongesprek d.d. 6 november 2023 deelde [redacted] echter mede dat de eerder met [redacted] besproken (extra) opties voor de tijdelijke reclame-uitingen tussen de bedrijfsgebouwen in de Voortuin A12 niet in het bestemmingsplan – dat later dit jaar aan de gemeenteraad wordt aangeboden – is opgenomen. Reden hiervoor – zo gaf [redacted] in zijn email van 6 november 2023 aan – is dat de eigenaren van de betreffende gronden bij nader inzien daaraan niet hun medewerking willen verlenen.

In het emailbericht van 14 november 2023 heeft [redacted] dit nogmaals bevestigd en heeft aangegeven dat uitsluitend de vraagstelling terzake de omzetschade nog voorlag.

Cliënten kunnen zich met deze gang van zaken niet verenigen. Zij wijzen daarbij nogmaals uitdrukkelijk op artikel 12 van de huurovereenkomst waarin is opgenomen:

“Verhuurder spant zich gedurende de contractperiode in, het volledige zicht op de reclamemast te waarborgen. Indien, gedurende de contractperiode, de zichtbaarheid minder is dan bij de start van de exploitatie zullen partijen in overleg treden om dit probleem op te lossen.”

Door medewerking te verlenen aan het thans voorliggende ontwerp bestemmingsplan De Voortuin A12 heeft de gemeente Woerden willens en wetens in strijd gehandeld met artikel 12 van de huurovereenkomst en is zij toerekenbaar tekort geschoten jegens de huurder.

Het ligt namelijk op de weg van de gemeente Woerden de grondeigenaren, welke bij nader inzien hebben aangegeven niet meer mee te willen werken aan het plan terzake een alternatieve locatie voor de reclamemast, mee te delen dat de gemeente Woerden contractuele verplichtingen heeft jegens derden aangaande de zichtbaarheid van de reeds aldaar decennialang staande reclamemast en dat – indien zij geen medewerking verlenen aan een passende vervangende alternatieve locatie – het bestemmingsplan van de baan gaat.

Op deze wijze – en op deze wijze alleen – voldoet u c.q. had u voldaan aan uw verplichtingen op grond van artikel 12 van de huurovereenkomst.

Mocht het ontwerp bestemmingsplan in haar huidige vorm worden goedgekeurd door u als de gemeenteraad Woerden dan zal – met doch niet uitsluitend - dit privaatrechtelijke aspect en de gevolgen daarvan worden voorgelegd aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan zal dan nog naar verwachting enkele jaren geen onherroepelijke status verkrijgen, met alle onzekerheden van dien. Projectfinanciering zal dan – onder meer - ook een lastige zaak worden waarmee vervolgens het plan dan ook niet eens economisch uitvoerbaar zal zijn.

Namens cliënten wordt dan ook nogmaals het klemmende verzoek gedaan een alternatieve locatie aan te bieden en dit ook – inclusief deze brief – onder de aandacht van de grondeigenaren te brengen. Cliënten zijn bereid om hierover met u inhoudelijk van gedachten te wisselen. Wellicht zijn ook de projectontwikkelaar en de eigenaren bereid om aan dit overleg deel te nemen.



Immers hun belangen zijn van dien aard dat ook zij er belang bij hebben dat voor deze problematiek een oplossing wordt gezocht.

In het uiterste geval zal cliënt een schadeclaim indienen welke thans wordt geschat op ruim een bedrag van € 1.400.000,= excl. omzetderving van de adverteerders. De primaire wens van cliënten is echter handhaving van de reclamemast in de onmiddellijke nabijheid van de thans bestaande locatie maar wel goed in het zicht van de A12 zoals al decennia lang het geval is.

Uw cliënt heeft op het moment voldoende te hebben geïnformeerd en wacht uw

