



\*B201317213\*

OP VOORHAND PER FAX 072 - 5755556

Mr. A.A. Aartse Tuyn  
Advocaat

ONTVANGEN 26 SEP 2013

Stationsweg 19  
1815 CA Alkmaar  
KvK 52380688T 072-5156700  
F 072-5154656  
E [advocaat@aarsetuyn.nl](mailto:advocaat@aarsetuyn.nl)Aan de Gemeente Heerhugowaard  
T.a.v. de Gemeenteraad en B&W  
Postbus 390  
1700 AJ Heerhugowaard

Betreft: Aansprakelijkstelling/Stuutingshandeling Alkmaar, 26 september 2013

Geachte Leden van de Raad, Geacht College,

Op 12 december 2012, 23 april 2013, alsmede 16 augustus 2013 richtte ik mij met brieven tot U uit naam van de familie Van den Heiligenberg. De brieven hadden met elkaar gemeen dat U daarin werd aangesproken op Uw plicht om alles in het werk te stellen om te voorkomen dat de bebouwing op de voormalige kadastrale percelen Heerhugowaard, D, 1482, 1713 en 2730 in gebruik zou kunnen worden genomen voor de exploitatie van een supermarkt (dan wel discotheek).

U aanvaardde de bedoelde verplichting in het kader van de verwerving van die percelen. De betreffende restrictie moest voor U het doel dienen om concurrerende gegadigden op afstand te houden en om tegelijkertijd de door U te betalen koopsom te drukken. In die zin was sprake van een tweeledig doel. Cliënten kwamen aldus in een dwangpositie te verkeren en dat was nu juist net wat U met Uw handelen beoogde. Niettemin heeft cliënte weten te voorkomen dat U eenvoudig goede sier met de door hen als misbruik van omstandigheden ervaren handelwijze zou kunnen maken, en wel door te bedingen dat U gehouden zou zijn om elke opvolgende eigenaar met dezelfde restrictie op te zadelen. Daarnaast verplichtte U zichzelf in dat kader om deze restrictie ook in bestuursrechtelijke zin maximaal kracht bij te zetten.

Mr. A.A. Aartse Tuyn  
Advocaat

Blad 2 van brief d.d. 26-09-2013

Het een ander vermocht te resulteren in de navolgende contractuele bepaling:

Koper verklaart:

- a. (.....)
- b. (.....)
- c. (.....)
- d. Hij draagt zorg voor het vestigen van erfdienstbaarheden ten aanzien van de door hem over te dragen percelen, inhoudende een verbod tot het inrichten van een discotheek en/of supermarkt. Hij verklaart tevens dat hij gebruik heeft gemaakt van alle publiekrechtelijke regelingen die strekken tot het verbod tot het inrichten van een discotheek en/of supermarkt in de door verkoper over te dragen onroerende zaken. Koper verklaart, door middel van deze maatregelen er voor in te staan voorzover dat in zijn macht ligt dat er in de toekomst geen discotheek en/of supermarkt wordt gevestigd in de over te dragen zaken c.q. ter plaatse van de over te dragen percelen.

Ondanks het bestaan van opgemelde contractuele bepaling en ondanks de waarschuwingen welke in de hiervoor bedoelde brieven besloten lagen, werd onlangs een bestemmingsplan vastgesteld welke de vestiging van een supermarkt op de bedoelde locaties mogelijk maakt. Gedoeld wordt op het bestemmingsplan *Oud-Centrum*. In dat bestemmingsplan werd de restrictie *Supermarkt niet toegestaan* namelijk niet herhaald. Met name de laatste volzin van het hiervoor aangehaalde tekstgedeelte werd aldus door de Gemeente met voeten getreden, zo zult U begrijpen. Mocht het zo zijn dat het conflicterende bestemmingsvoorschrift vooraf zou zijn gegaan door een z.g. artikel 19-vrijstelling, zoals U onlangs in een brief tot uitdrukking heeft gebracht, dan zou ook het verlenen van medewerking door de Gemeente aan die vrijstelling vanzelfsprekend strijdig te oordelen zijn met de hiervoor aangehaalde contractuele bepaling. Eerder repte de Gemeente overigens niet van het bestaan van een relevante artikel-19-vrijstelling.

Mr. A.A. Aartse Tuyn  
Advocaat

Blad 3 van brief d.d. 26-09-2013

Hoe het ook zij, nu er sprake is van een evidente vorm van wanprestatie menen cliënten te mogen teruggrijpen op de sancties welke in de koopovereenkomst voor een dergelijke situatie zijn voorzien. Met name artikel V lid 2 komt daarvoor in beeld. Dat artikel luidt als volgt:

Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de partij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
- b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.

Cliënten zijn geneigd voor optie "a" te kiezen, oftewel voor de toekenning aan hen van een boetesom ad 3 o/oo per dag voor de duur dat de restrictie *Supermarkt niet toegestaan* ter plekke niet in ere hersteld zal zijn. Dat zou neerkomen op een boete welke € 4.084,-- per dag bedraagt. Zulks wellicht met een maximum van € 136.134,--, zijnde 10% van de koopsom.

Alvorens haar aanspraak nader te formaliseren, door een deurwaarder op pad te sturen, wensen cliënten U evenwel uit te nodigen om een standpunt ten aanzien van de voorstaande gedachten in te nemen. Met name ook ten aanzien van de gedachte dat de Gemeente eenvoudig een boete verschuldigd kan raken (dan wel mogelijk reeds verschuldigd is) ten bedrage van € 136.134,--.

Mr. A.A. Aartse Tuyn  
Advocaat

Blad 4 van brief d.d. 26-09-2013

In hoeverre een nadere ingebrekestelling überhaupt nog vereist zou zijn, valt overigens in de optiek van cliënten te bezien, gelet op de strekking van de voorafgaande correspondentie, alsmede gelet op de strekking van artikel 6:83 onder c BW.

Het onderhavige schrijven dient buiten twijfel, behalve als aansprakelijkstelling, tevens als een op stuiting gerichte handeling te worden beschouwd.

Uw reactie wordt graag binnen een termijn van 14 dagen ingewacht. Ondertussen behouden cliënten zich alle rechten en wesen voor.

Inmiddels tekent,

Hoogachtend,

A.A. Aartse Tuyn.