

Advocaten te Almelo en Hengelo

G557

Uit een telefoongesprek met de heer Rip, voornoemd, heb ik opgemaakt dat er aan uw zijde geen bezwaar tegen zou bestaan als cliënte haar activiteiten beëindigt tegen de einddatum van de met de heer Smallenbroek gesloten huurovereenkomst, te weten 31 december 2002.

De reden voor bovenbedoelde activiteiten aan de zijde van uw gemeente, bestaat uit het voornemen uwerzijds het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Groot Roombeek" te wijzigen. Op het ogenblik is de bestemming "Bedrijven tot en met Categorie III"; in de toekomst zou de bestemming "Wonen" moeten zijn.

Het is mij niet bekend hoever Uw college is gevorderd met de hierboven genoemde bestemmingsplanwijziging. Uw informatie ter zake zie ik dan ook gaarne tegemoet.

Indien cliënte genoodzaakt wordt om tegen het einde van 2002 haar bedrijfsmatige activiteiten aan de Tollensstraat te staken, zal zij zeker schade lijden. Het is immers voor cliënte niet alleen goedkoper om te blijven zitten dan om te verhuizen naar een andere locatie, doch ook valt te verwachten dat cliënte zal worden belemmerd in haar uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse. Voorts is het zo dat de investering die cliënte heeft gedaan in de overname van haar onderneming in een periode van 5 jaar (de duur van de huurovereenkomst) niet rendeert. Bovendien brengt de aanschaf van en verhuizing naar grote (inrichtings)kosten met zich.

Naar ik veronderstel kunnen de financiële consequenties voor cliënte worden bestreden door haar in het kader van de nadeelcompensatie schadeloos te stellen. Tevens valt te denken aan een schadevergoeding krachtens artikel 49 WRO.

Teneinde perikelen op dit punt in de toekomst te voorkomen, zag cliënte zich gaarne in de gelegenheid gesteld bovenbedoelde kwestie met u te bespreken.

Uw reactie zie ik gaarne tegemoet.

Met de meeste hoogachting,

Uw dw.,



J.C. van Nie

c.c. de heer F. van der Molen, Afdeling Economische Zaken

Damsté / Spoor, Sanders & Vermeulen

Advocaten te Almelo en Hengelo



Postbus 479
7600 AL Almelo
Twentelaan 15
Telefoon 0546-533633
Fax 0546-820827

Burgemeester & Wethouders van Enschede
T.a.v. de directeur Grondbedrijf Economische Zaken en
Ontwikkeling
Postbus 1737
7500 AD ENSCHEDE

Almelo, 30 juli 1999

Onze ref.: 11/18986 jvn/mho
Inzake: S.E. Fireworks/Advies
Uw ref: 99b 003522 GEO

Edelachtbaar College,

In bovenbedoelde zaak mocht ik op 4 maart jl. een antwoord ontvangen op mijn brief van de 23^e februari daaraan voorafgaand. Naar aanleiding van de inhoud van uw brief heb ik nader overleg met cliënte gepleegd, waarna is besloten om te bezien of er mogelijkheden bestaan voor een alternatieve vestiging van cliënte's onderneming. U begrijpt dat cliënte, bij afwezigheid daarvan, niet veel anders kan doen dan haar bedrijf op de huidige locatie zo lang mogelijk uit te oefenen.

Indien cliënte haar onderneming naar een andere locatie wenst te verplaatsen, dient zij daarvoor niet alleen te voldoen aan de gebruikelijke door uw gemeente gestelde vereisten, doch ook aan die van het Ministerie van Defensie, dit in verband met de branche waarin cliënte zich beweegt.

De vereisten die het Ministerie stelt zijn veelvormig. Zo wenst het Ministerie te worden geïnformeerd omtrent de locatie waarop de onderneming zou moeten worden gevestigd en, uiteraard, ook omtrent de wijze waarop die locatie zal worden ingericht.

In verband hiermee is duidelijk dat cliënte zekerheid dient te hebben omtrent een locatie waarop zij zich kan vestigen omdat zij anders niet op vruchtbare wijze met het Ministerie van Defensie kan communiceren omtrent het verkrijgen van de vereiste toestemming/vergunning.

Cliënte heeft jegens u kenbaar gemaakt dat zij niet ongenegen is zich te vestigen in het Euregio Bedrijvenpark, doch van de zijde van uw gemeente is cliënte meegedeeld dat zij niet voor een locatie aldaar in aanmerking komt. Uit uw brief van 14 juli 1999 blijkt eveneens dat kavels voor bedrijventerreinen slechts mondjesmaat voorhanden zijn. Uw uit deze brief blijkende voorkeur om een selectie te plegen tussen de verschillende gegadigden voor een bedrijfsterrein laat ik vooralsnog voor wat zij is, zij het dat het mij voorkomt dat de door u aan te leggen criteria mij in strijd lijken met de twee-wegenleer en/of uitvloeisels daarvan. Het heeft er vooralsnog de schijn van dat door uw gemeente niet al te veel medewerking wordt verleend om een alternatieve locatie voor cliënte te vinden.

Cliënte is, zoals ik in mijn vorige brief reeds opmerkte, een nog niet zo heel lang gevestigde onderneming die haar voortbestaan wil zekerstellen. Op de huidige locatie is dat, in verband met een gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden, problematisch, terwijl van de zijde van uw gemeente tot op heden weinig medewerking wordt verleend om een alternatieve locatie te vinden.

Aldus is cliënte gedwongen op haar huidige locatie te blijven zitten en zal zij zich dus (moeten) verzetten tegen elke poging de vigerende bestemming te wijzigen, waarbij ik overigens aanteken dat cliënte sowieso een beroep zal doen op het overgangsrecht om haar bedrijfsmatige activiteiten ter plaatste te kunnen handhaven.

In uw vorige brief hebt u mij meegedeeld dat het zou kunnen komen tot een opzegging van de huurovereenkomst. Dat begrijp ik niet zo goed. Het zal, afgezien van eventuele door cliënte ingestelde rechtsmiddelen, geruime tijd duren voordat een te wijzigen bestemmingsplan rechtskracht heeft. Het lijkt mij zeer de vraag of een verhuurder er in die situatie belang bij heeft de huurovereenkomst op te zeggen als de bestemming nog niet is gerealiseerd. Voorts is het natuurlijk de vraag of de verhuurder er überhaupt in slaagt de huurovereenkomst te beëindigen. Het is u

G 3555

stellig bekend dat het civiele recht vele mogelijkheden kent om huurders te beschermen.

Last, but not least, vraag ik mij af op grond waarvan u van mening bent dat de huurovereenkomst überhaupt zal worden beëindigd

Mocht het toch komen tot een gewijzigde bestemming die cliënte zal nopen haar bedrijfsvoering ter plaatste te beëindigen, dan zal zonder enige twijfel schadevergoeding bij uw gemeente worden gevorderd. Ik teken daarbij aan dat artikel 49 WRO spreekt over het begrip "belanghebbende". Het staat vast dat iemand die schade lijdt als zodanig moet worden aangemerkt.

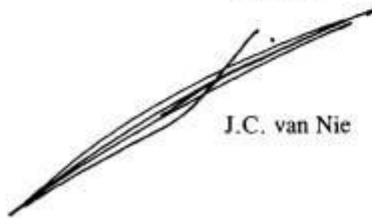
Ervan uitgaande dat het stellig uw bedoeling zal zijn om in uw stad gevestigde ondernemingen zo goed mogelijk van dienst te zijn bij het zoeken naar een eventuele alternatieve locatie en het treffen van een regeling terzake, meen ik dat ook het voorkomen van onenigheid tussen u en cliënte in de toekomst voldoende reden moet zijn om een bespreking te rechtvaardigen.

Zo'n bespreking zou kunnen plaatsvinden tussen uw directeur G.E.O., cliënte en ondergetekende.

Gaarne verneem ik van u welke datum u daarvoor schikt.

Met de meeste hoogachting,
Uw dw.,

J.C. van Nie



Advocaten te Almelo en Hengelo

C 3563

Burgemeester & Wethouders van Enschede
T.a.v. de directeur Grondbedrijf, Economische Zaken en
Ontwikkeling
Postbus 1737
7500 AD ENSCHEDE

Onze ref.: 11/18986 jvn/mho
Inzake: S.E. Fireworks/Advies
Uw ref: 99b 003522 GEO

In bovenbedoelde zaak mocht ik op 4 maart jl. een antwoord ontvangen op mijn brief van de 23^e februari daaraan voorafgaand. Naar aanleiding van de inhoud van uw brief heb ik nader overleg met cliënte gepleegd, waarna is besloten om te bezien of er mogelijkheden bestaan voor een alternatieve vestiging van haar onderneming. U begrijpt dat cliënte, bij afwezigheid daarvan, niet veel anders kan doen dan haar bedrijf op de huidige locatie zo lang mogelijk uit te oefenen.

De vereisten die het Ministerie stelt zijn veelvormig. Zo wenst het Ministerie te worden geïnformeerd omtrent de locatie waarop de onderneming zou moeten worden gevestigd en, uiteraard, ook omtrent de wijze waarop die locatie zal worden ingericht.

In verband hiermee is duidelijk dat cliënte zekerheid dient te hebben omtrent een locatie waarop zij zich kan vestigen omdat zij anders niet op vruchtbare wijze met het Ministerie van Defensie kan communiceren omtrent het verkrijgen van de vereiste toestemming/vergunning.

Cliënte heeft jegens u, in gesprekken met uw heren Van der Molen en Rip, kenbaar gemaakt dat zij genegen is zich te vestigen in het Euregio Bedrijvenpark, doch van de zijde van uw gemeente is cliënte meegedeeld dat zij niet voor een locatie aldaar in aanmerking komt. Uit uw brief van 14 juli 1999 blijkt eveneens dat kavels voor bedrijventerreinen slechts mondjesmaat voorhanden zijn.

Dit is merkwaardig, omdat beide eerdergenoemde heren aan cliënte hebben laten weten dat het aanbod van kavels op het Euregio-terrein de vraag verre overtrof.

Uw uit eerderbedoelde brief blijkende voorkeur om een selectie te plegen tussen de verschillende gegadigden voor een bedrijfsterrein laat ik vooralsnog voor wat zij is, zij het dat het mij voorkomt dat de door u aan te leggen criteria mij in strijd lijken met de twee-wegenleer en/of uitvloeisels daarvan.

Hoewel door uw gemeente aan cliënte in het verleden weleens kavels op andere locaties zijn aangeboden, moest telkens worden geconstateerd dat die niet aan haar verlangens voldeden.

Cliënte is, zoals ik in mijn vorige brief reeds opmerkte, een nog niet zo heel lang gevestigde onderneming die haar voortbestaan wil zekerstellen. Op de huidige locatie is dat, in verband met een gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden, problematisch, terwijl van de zijde van uw gemeente tot op heden weinig medewerking wordt verleend om een alternatieve locatie te vinden.

Aldus is cliënte gedwongen op haar huidige locatie te blijven zitten en zal zij zich dus (moeten) verzetten tegen elke poging de vigerende bestemming te wijzigen, waarbij ik overigens aanteken dat cliënte sowieso een beroep zal doen op het overgangsrecht om haar bedrijfsmatige activiteiten ter plaatste te kunnen handhaven.

In uw vorige brief hebt u mij meegedeeld dat het zou kunnen komen tot een opzegging van de huurovereenkomst. Dat begrijp ik niet zo goed. Het zal, afgezien

van eventuele door cliënte ingestelde rechtsmiddelen, geruime tijd duren voordat een te wijzigen bestemmingsplan rechtskracht heeft. Het lijkt mij zeer de vraag of een verhuurder er in die situatie belang bij heeft de huurovereenkomst op te zeggen als de bestemming nog niet is gerealiseerd. Voorts is het natuurlijk de vraag of de verhuurder er überhaupt in slaagt de huurovereenkomst te beëindigen. Het is u stellig bekend dat het civiele recht vele mogelijkheden kent om huurders te beschermen.

Last, but not least, vraag ik mij af op grond waarvan u van mening bent dat de huurovereenkomst überhaupt zal worden beëindigd.

Mocht het toch komen tot een gewijzigde bestemming die cliënte zal nopen haar bedrijfsvoering ter plaatste te beëindigen, dan zal zonder enige twijfel schadevergoeding bij uw gemeente worden gevorderd. Ik teken daarbij aan dat artikel 49 WRO spreekt over het begrip "belanghebbende". Het staat vast dat iemand die schade lijdt als zodanig moet worden aangemerkt.

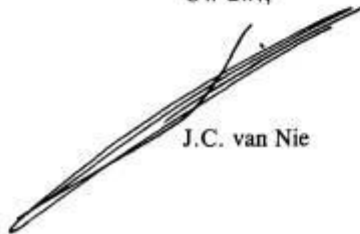
Ervan uitgaande dat het stellig uw bedoeling zal zijn om in uw stad gevestigde ondernemingen zo goed mogelijk van dienst te zijn bij het zoeken naar een eventuele alternatieve locatie en het treffen van een regeling terzake, meen ik dat ook het voorkomen van onenigheid tussen u en cliënte in de toekomst voldoende reden moet zijn om een bespreking te rechtvaardigen.

Zo'n bespreking zou kunnen plaatsvinden tussen uw directeur G.E.O., cliënte en ondergetekende.

Gaarne verneem ik van u welke datum u daarvoor schikt.

Met de meeste hoogachting,

Uw dw.,



J.C. van Nie

Damsté / Spoor, Sanders & Vermeulen

Advocaten te Almelo en Hengelo

5566

Postbus 479
7600 AL Almelo
Twentelaan 15
Telefoon 0546-533633
Fax 0546-820827

Fireworks Consultant and Pyro Effects
Smallenbroek B.V.
t.a.v. de heer H.R.A. Smallenbroek
Mensinkweg 26
7535 BE ENSCHEDE

Almelo, 23 november 1999

Onze ref.: 11/18986/jvn/mho
Inzake: S.E. Fireworks/Advies
Uw ref:

Geachte mijnheer Smallenbroek,

Tot mij wendden zich de vennoten van S.E. Fireworks v.o.f., u wel bekend, en wel in verband met de omstandigheid dat wellicht sprake is van problemen die de continuïteit van cliënte's onderneming zouden kunnen bedreigen.

Het is u zonder enige twijfel bekend dat de Gemeente Enschede voornemens is de huidige bestemming die op het bedrijfspand rust, te weten "bedrijven tot en met categorie III" in de toekomst te wijzigen tot die van "wonen".

Hoewel deze bestemmingswijziging nog niet is gerealiseerd, ervaart cliënte het voornemen van de Gemeente als bedreigend.

Daar komt nog bij dat cliënte meent te hebben begrepen dat u voornemens bent het door u verhuurde te verkopen, althans in ieder geval de huurovereenkomst op te zeggen tegen 1 januari 2003.

Het zal u duidelijk zijn dat cliënte deze ontwikkelingen ongaarne ziet. In verband daarmee lijkt het mij zinvol dat ik u het navolgende onder de aandacht breng.

Deze aansprakelijkheid is behoudens in geval van opzet of bewuste nalatigheid beperkt tot het bedrag waarop onze aansprakelijkheidsverzekering aanspraak heeft.
remerkt dat het eigen risico onder de verzekering. Een copie van de huidige polis met voorwaarden ligt op onze laatste en eerste.
De aansprakelijkheid van de artikelen 1:401 en 1:402 lid 2 BW wordt uitgezonderd.

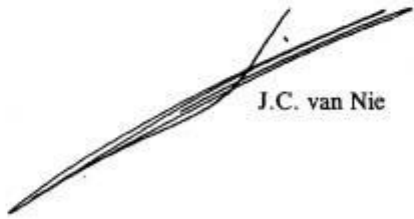
Indien door de Gemeente Enschede een bestemmingsplanwijziging, zoals hierboven bedoeld in procedure wordt gebracht, zal cliënte zich daartegen verzetten, hetgeen ertoe zal leiden dat de gewijzigde bestemming in ieder geval niet voor 1 januari 2003 zal kunnen worden gerealiseerd, zeker indien ook andere belanghebbenden hun bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging kenbaar maken.

Ook indien het mocht komen tot een wijziging van een bestemmingsplan, dan nog zal cliënte haar bedrijfsvoering ter plaatse willen voortzetten door een beroep te doen op het zogenoemde overgangsrecht. Dit betekent dat een met de nieuwe bestemming strijdig gebruik mag worden voortgezet, indien daarvan sprake was op het moment dat het bestemmingsplan rechtskracht verkreeg.

Het zal derhalve nog wel even duren voordat cliënte haar activiteiten ter plaatse beëindigt.

Het leek mij zinvol om u omtrent bovenstaande positie van cliënte nader te informeren. Mocht u mij nog nadere informatie kunnen verschaffen omtrent uw plannen in deze zaak, dan verzoek ik u mij te berichten.

Hoogachtend,



J.C. van Nie