Stockhorst CV
Havenstraat 15
7005 AG Doetinchem
0314 – 37 19 00

Inspraaknotitie herziening woningbouwstrategie
gemeente Doetinchem
beeldvormende raad
15 oktober 2015

Mijn naam is Johan Peters, mede direkteur van Stockhorst CV, een samenwerkingsverband van Ten Brinke Bouw en Van GeenhuizenPeters en al sinds 2002 betrokken bij de planontwikkelingen binnen Heelweg.

Reden inspreken
U heeft van ons via de heer J. van Schriek op 9 oktober j.l. een mail ontvangen waarin wij aangeven zeer geschrokken te zijn over de inhoud van het raadsvoorstel wat nu voorligt.

Wij zijn volledig overvallen door het feit dat in het nu voorliggende raadsvoorstel over de omvorming van het woningbouwprogramma specifiek het project Heelweg-Midden aangegeven wordt als project waar tot 2025 geen ontwikkeling mogelijk is.
Stockhorst CV is de grootste private eigenaar binnen dit gebied. Onduidelijk is echter op welk deel het genoemde Heelweg-Midden betrekking heeft. Navraag onzerzijds bij de gemeente levert op geen enkele wijze duidelijkheid over wat onder Heelweg-Midden begrepen moet worden. Ook voor is onduidelijk waarom Heelweg-Midden als enigste locatie binnen Doetinchem bij naam genoemd wordt als locatie waar niets meer kan?
Dit is dan ook de reden dat wij nu van de gelegenheid gebruik willen maken om onze grote zorg uit te spreken over het feit dat, in het voor ons meest negatieve scenario, geen enkele ontwikkeling meer mogelijk is.

In de reactie van het college van B en W van 13 oktober j.l. op onze voor genoemde mail staat aangegeven dat "elk van de stake-holders –ontwikkelaars, aannemers, ... de gemeente zelf, op de een of andere manier geconfronteerd worden met de consequenties van de herijking van het woningbouwprogramma". Voor ons heel begrijpelijk, echter het kan toch niet zo zijn dat wij binnen het plan Heelweg, met haar al een lange historie van gezamenlijk overleg en ontwikkelingen, nu geconfronteerd worden met een situatie van absolute onduidelijkheid.

Korte historie
Vanaf 2006 is er gezamenlijk gewerkt aan het tot stand komen van stedenbouwkundige plannen die er onder andere hebben geleid tot de mogelijkheid van realisatie van totaal 164 woningen op ons plandeel. In 2010 en 2011 zijn er bouwvergunningen afgegeven voor 114 woningen. (92 appartementen en 22 woningen).
De toen vergunde plannen werden al heel snel achterhaald door de crisis: de vraag naar de vergunde woningen viel weg en er ontstond een andere behoefte dan yet ontwikkelde. Op verzoek van de gemeente heeft Stockhorst CV op 19 december 2013 onder een tweetal opschortende voorwaarden, de bouwvergunningen ingetrokken. Van onze kant beseffend dat wij daarbij ook de gemeente van dienst waren in het bewerkstelligen van de doelstellingen uit de Task-force woningbouw 2013: namelijk reductie van het aantal te bouwen woningen.

Aansluitend op het intrekken van de bouwvergunning is er in maart en juli 2014 overleg gevoerd tussen de gemeente en Stockhorst. Eindconclusie, vastgelegd in de brief van 16 oktober 2014, is dat de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging wonen voor maximaal 114 woningen in zone I uit bestemmingsplan Torenallee 2008 en geen woningbouw in zone II tot het jaar 2025.
Voor fase I betekende dit een afname t.o.v. de oorspronkelijke plannen met 27 woningen (= bijna 20%).
Voor fase II betreft dit 23 woningen, in totaal een reductie van 50 woningen.
Ook is afgesproken om te gaan werken aan een marktconform product passend bij de ontwikkelingen in deze tijd. Door de gemeente is aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen tot 1-2-2018.

Deze toezeggingen en afspraken zijn nogmaals besproken in overleg met de wethouder en projectleiders op 6 november 2014 waarbij de toezegging tot medewerking is herhaald.

Ontwikkelingen in 2015
Op basis van de gemaakte afspraken is door Stockhorst in januari 2015 een door IAA architecten vervaardigd nieuw stedenbouwkundig plan ingediend. Pas op 30 juni 2015 is door de gemeente hierop een reactie gegeven. Hieruit blijkt echter een volledig ander vervolgproces en voorwaarden dan in 2014 zijn afgesproken. Naar aanleiding van onze reactie hierop is tot de dag van vandaag geen een reactie van gemeenteweg meer gekomen.

Voor ons gevoel wordt op geen enkele wijze recht gedaan aan onze opstelling om vanuit een positieve grondhouding, rekening houdend met de noodzakelijke beperking van het woningbouwprogramma, te komen tot een vernieuwd stedenbouwkundig plan. Door de onduidelijke formulering binnen het nu voorliggende raadsvoorstel over plangebied Heelweg-Midden, het ontbreken van een structureel overleg en de late of ontbrekende gemeentelijke reacties, is er bij ons op dit moment geen vertrouwen in een betrouwbaar gemeentelijke opstelling bij de verdere afgesproken ontwikkeling van ons plandeel.

Reductie 7,5%
In het raadsvoorstel wordt de regionaal afgesproken reductie van 7,5% met aantallen onderbouwd. Op het oorspronkelijke aantal voor de periode 2010-2025 vastgestelde aantal van 2185 woningen betekent dit een afname van 164 woningen. Met het wegstrepen van Heelweg Midden wordt dit aantal binnen 1 project gerealiseerd. Van een evenwichtige verdeling op projectniveau wat in het raadsvoorstel (onder punt 3b) wordt aangegeven is bij Heelweg Midden dus geen enkele sprake.

Gedane investeringen
Vanuit de voorgenomen planontwikkelingen binnen geheel plan Heelweg zijn ook door Stockhorst CV substantiële bedragen geïnvesteerd. Een deel daarvan heeft betrekking op betaalde leges voor afgegeven (en weer ingetrokken) vergunningen en andere gemeentelijke bijdragen van totaal zo'n ca € 250.000,-.

Een ander deel van de totale investeringen heeft betrekking op de aanleg van de belangrijkste ontsluitingsweg met verlichting en riolering voor het hele plan Heelweg. Hiermee is de toegang tot de scholen van Graafschap College en Metzo maar ook tot de rest van het plangebied, waaronder ons eigen deel, gewaarborgd. De totale investeringen voor deze weg (over onze eigen grond) bedraagt zo'n € 270.000,- inclusief btw.

Vanzelfsprekend proberen ook wij, net als de gemeente Doetinchem, alle gedane voorinvesteringen zoveel mogelijk goed te maken. Het kan niet zo zijn dat wij investeringen hebben gedaan die ons eigen belang te boven gaan (zie bijvoorbeeld de aanleg van de ontsluitingsweg) op geen enkele wijze kunnen terugverdienen.

Samenvattend

Ondanks alles gaan wij er vanuit dat er van gemeente zijde nog steeds sprake is van gewenste woningbouw in fase I van plan Heelweg. Met de in 2014 met de gemeente overeengekomen beperking van het aantal woningen tot 114 stuks is er binnen ons deel van het plangebied sprake van een reductie met 50 woningen (30% van het oorspronkelijke aantal), een meer dan evenredige bijdrage onzerzijds binnen de totale reductie aan de gemeente Doetinchem.

Dat tijden zijn veranderd is iets wat niet aan ons voorbij is gegaan, dit kan echter niet betekenen dat er op geen afspraken en toezeggingen uit het recente verleden niet worden nagekomen. Ondanks het ontbreken van voldoende inzicht in de echte plannen rondom Heelweg, wat wordt door welke partij "ingeleverd" en het ontbreken van vertrouwen in de handelswijze van de gemeente blijven wij ervan uitgaan dat op basis van de gemaakte afspraken en gedane toezeggingen een aangepast, marktconforme ontwikkeling binnen ons plandeel I voor het gereduceerde aantal van 114 woningen tot 1-2-2018 mogelijk blijft. Zo niet dan zullen wij helaas genoodzaakt zijn tot andere stappen binnen dit dossier te moeten overgaan.

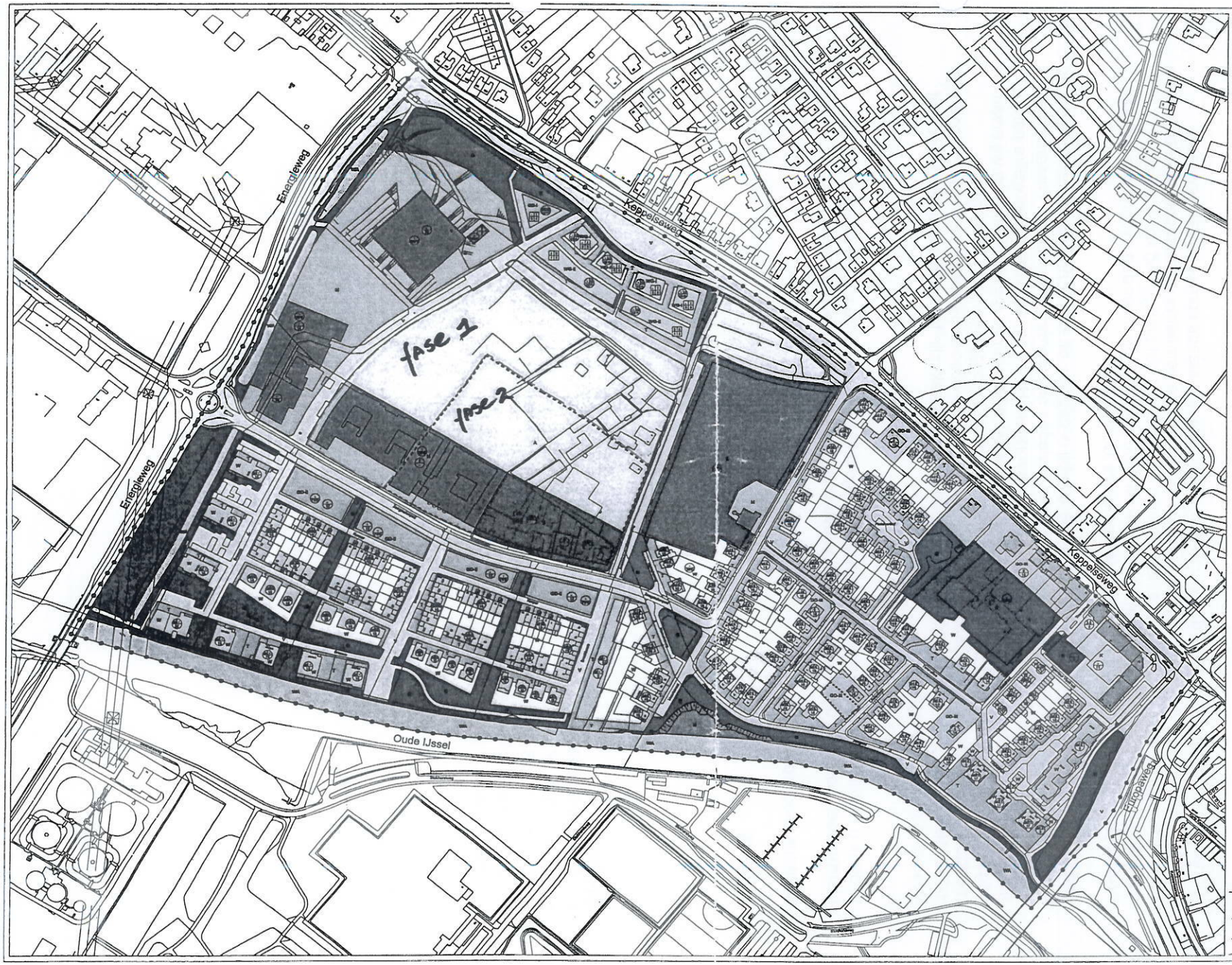
Ik dank u hartelijk voor de mogelijkheid onze bezorgdheid hier kenbaar te maken en ga ervan uit hiermee een positieve bijdrage te hebben geleverd aan de definitieve besluitvorming.

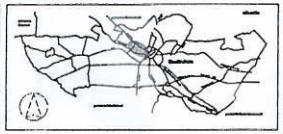
Namens Stockhorst CV

J. Peters

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Torenallee 2008, fase 1 / fase 2
- brief gD d.d. 27 maart 2014, intrekken vergunningen
- brief gD d.d. 16 oktober 2014, gemaakte afspraken
- verslag bestuurlijk overleg d.d. 6 november 2014
- brief gD d.d. 30 juni 2015, planologische ontwikkeling plan





ART.NR.: BESTEMMINGEN

3	A	Agrarisch
4		Bedrijf
5	GD	Gemengd
6		Groen
7	K	Kantoor
8	M	Maatschappelijk
9		Natuur
10	T	Tuin
11	V	Verkeer
12	WA	Water
13	W	Wonen
14	WG	Woongebied

DUBBELBESTEMMINGEN

16 Leiding - Hoogspanningsverbinding

AANDUIDINGEN

- Plangrens
- Bestemmingsgrens
- Bouwgrens
- Schuldingelijk aluijlende hoogtematen
- Wijzigingsbevoegdheid zone I
- Wijzigingsbevoegdheid zone II
- Onthaftigsmogelijkheid
- Gemeentelijk monument

- minimaal aantal kavels
- maximaal aantal kavels
- maximaal aantal bouwlagen
- minimaal aantal bouwlagen

- minimale bouwhoogte in meters
- maximale bouwhoogte in meters
- maximaal bebouwingspercentage
- minimaal bebouwingspercentage

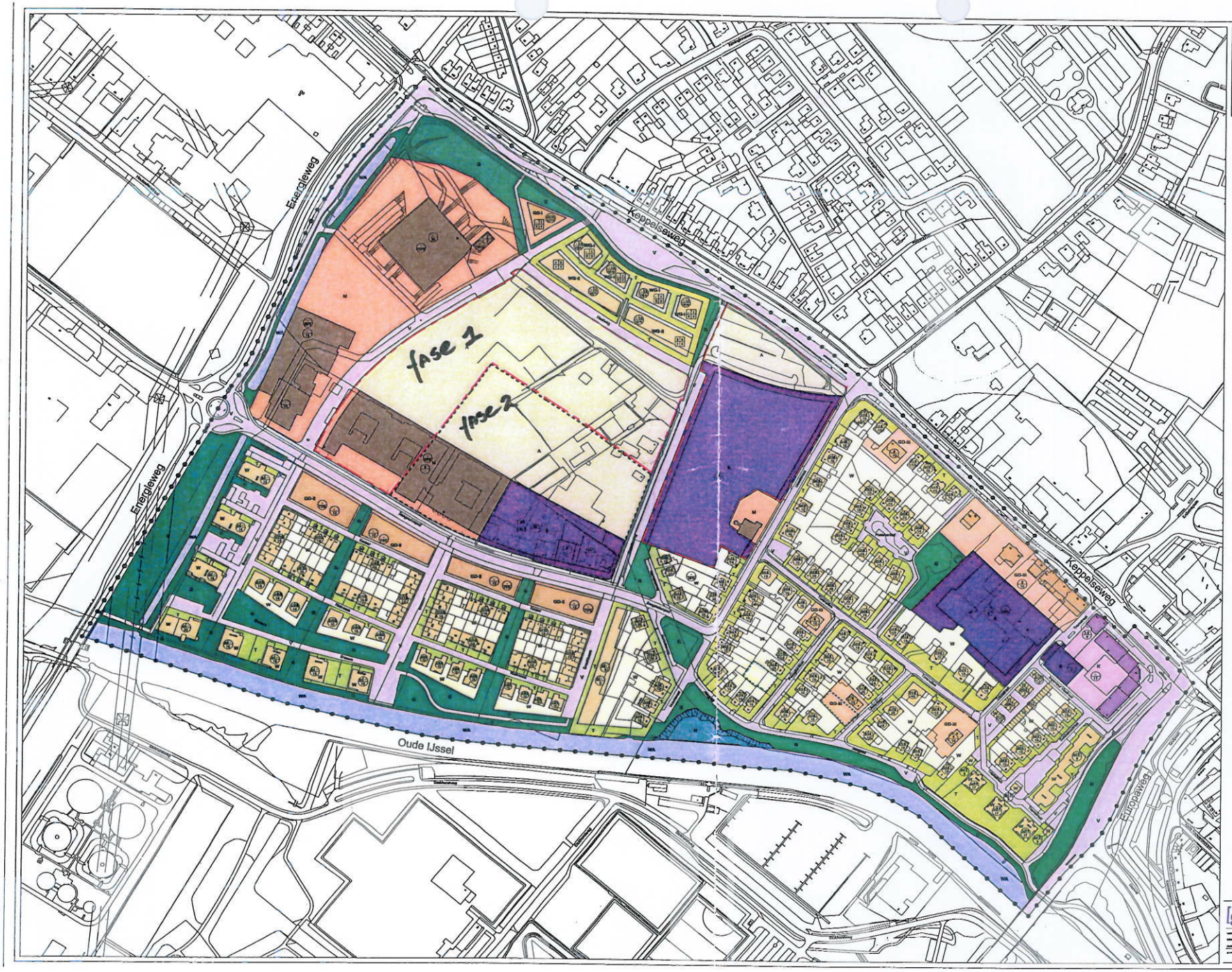
- Bebouwingsklassen
- maximale goothoogte in meters
- maximale bouwhoogte in meters
- maximale goothoogte in meters
- maximale bouwhoogte in meters
- minimaal bebouwingspercentage (hoofdgebouw)
- maximaal bebouwingspercentage (gebouwen)

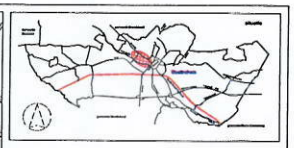
WG-I Vrijstaande woningen
WG-II Vrijstaande woningen
(d) Dubbele woningen
(v) Vrijstaande woningen
(r) Rijwoningen
(e) Gestapelde woning
(b) Bergingen
(ab) Autoboxen
(a) Aannemersbedrijf
(h) Houthandel
(dh) Detailhandel

VERKLARINGEN

Bestaande bebouwing en kadastrale en topografische gegevens

[gD] gemeente Doetinchem, afdeling fysieke ontwikkeling	schaal 1:1000	
	tek. nr. 0000000	
	gef. / gem.	datum
wijzigingen door	W.S.	26-08-2008
tek.	W.S.	12-02-2008
goed	W.S.	19-08-2008
vastgesteld door		
bestemmingsplan Torenallee 2008		
blad 1		





ART.NR.: BESTEMMINGEN

3	A	Agrarisch
4	B	Bedrijf
5	GO	Gemengd
6	G	Groen
7	K	Kantoor
8	M	Maatschappelijk
9	N	Natuur
10	T	Tuin
11	V	Verkeer
12	W	Water
13	W	Wonen
14	WG	Woongebied

DUBBELBESTEMMINGEN

16 Leiding - Hoogspanningsverbinding

AANDUIDINGEN

- Plangrens
- Bestemmingsgrens
- Bouwgrens
- Schaldingslijn afwijkende hoogtematen
- Wijzigingsbevoegdheid zone I
- Wijzigingsbevoegdheid zone II
- Ontheffingsmogelijkheid
- Gemeentelijk monument

- minimaal aantal kavels
- maximaal aantal kavels
- maximaal aantal bouwlagen
- minimaal aantal bouwlagen

- minimale bouwhoogte in meters
- maximale bouwhoogte in meters
- maximaal bebouwingspercentage
- minimaal bebouwingspercentage

- Bebouwingsklassen
- maximale goothoogte in meters
- maximale bouwhoogte in meters
- maximale goothoogte in meters
- maximale bouwhoogte in meters
- minimaal bebouwingspercentage (hoofdgebouw)
- maximaal bebouwingspercentage (gebouwen)

WG-I Vrijstaande woningen
WG-II Vrijstaande woningen
(d) Dubbele woningen
(v) Vrijstaande woningen
(r) Rijwoningen
(e) Geïsoleerde woning
(b) Bergingen
(ab) Autobaan
(a) Aannemersbedrijf
(h) Houthandel
(dh) Detailhandel

VERKLARINGEN

Bestaande bebouwing en kadastrale en topografische gegevens

[gD] gemeente Doetinchem, afdeling fysieke ontwikkeling	schaal 1:1000	
	bl. nr. 6002001	
	gek. 7 gem.	datum
opgesteld door	M.A.	30-05-2008
ook	M.A.	12-02-2008
ook	M.A.	10-08-2008
goedgekeurd door		
bestemmingsplan Torenallee 2008	blad 1	

gemeente [gD] Doetinchem

INGEKOMEN 28 MAART 2014

Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars BV

Havenstraat 17

7005 AG DOETINCHEM

datum:	24 maart 2014	onderwerp:	voortgang diverse woningbouwprojecten
ons kenmerk:	14u0001759 / 11zk012696	uw kenmerk:	--
inlichtingen bij:	de heer P. den Dulk	uw brief van:	
telefoonnummer:	(0314) 377 340	bijlagen:	uitsnede bestemmingplan, zonering, parkeernormen 2012

VERZONDEN 27 MRT 2014

Geachte heer Ten Brinke,

Wij hebben met u diverse ambtelijke en bestuurlijke overleggen gehad over uw woningbouwprojecten binnen de gemeente Doetinchem. Wij ervaren dat er geen voortgang in deze projecten zit en er geen bouwactiviteiten zijn ontstaan. Wij willen tot een afronding komen van deze gesprekken. In deze brief leest u onze standpunten over uw projecten. Wij hopen dat dit een stimulans geeft om deze verder te ontwikkelen.

Welke woningbouwprojecten hebt u binnen de gemeente Doetinchem?
U hebt binnen de gemeente Doetinchem de volgende woningbouwprojecten:

1. Heelweg
2. Langerak
3. Nieuweweg
4. Rijksweg hoek Vulcaanstraat in Gaanderen
5. Raadhuisstraat hoek Houtkampstraat.

Deze bovengenoemde plannen zitten in verschillende processtappen.

U hebt ons laten weten dat u ook namens het Gelders Projecten Bureau bv optreedt. In deze brief maken wij daarom geen onderscheid in de verschillende BV's. U bent voor ons het aanspreekpunt voor deze 5 projecten.

Wat is ons standpunt over deze projecten?
Hieronder geven wij een reactie per project.

1. Heelweg:

Op 19 december 2013 schreef u ons een brief met uw kenmerk *GD-131219-U-TF* en een eerdere brief met uw kenmerk *2012/JvS/Wtb d.d. 16 augustus 2012*. In uw brief van 19 december 2013 trekt u de verschillende omgevingsvergunningen binnen het project Heelweg in. U stelt daarbij een aantal opschortende voorwaarden. Wij reageren op deze intrekking en deze voorwaarden.

Raadhuisstraat 2 · Postbus 9020 · 7000 HA Doetinchem
T (0314) 377 377 · F (0314) 343 437 · gemeente@doetinchem.nl · www.doetinchem.nl

Wij doen dat op drie onderdelen:
a) het intrekken van de omgevingsvergunningen,
b) nieuwe ontwikkelingen en
c) de financiën

Ad a). Intrekken omgevingsvergunning:
Het Gelders Projecten Bureau B.V. (GPB) schrijft in de brief van 19 december 2013 dat zij onder opschortende voorwaarden akkoord zijn met het intrekken van de volgende vergunningen:

1. "De Wand", Maria Montessoristaat 2 t/m116, 118 t/m 184, verleend op 10 juni 2010, geregistreerd onder nummer 2010.0245 (tweede fase bouwvergunningen) "oprichten van een appartementengebouw";
2. 14 woningen "Achter de Wand", Zaagmolenpad 20A, verleend op 14 oktober 2011, geregistreerd onder nummer 2011.0586 (tweede fase bouwvergunningen);
3. 8 woningen "WD-pad Noord", Marga Klompestraat 4, verleend op 3 november 2011, geregistreerd onder nummer 2011.0587(tweede fase bouwvergunningen);
4. 26 woningen "Middengebied" bij ons geregistreerd onder briefnummer 2008.49721 met bouwdossiernummer 2008.0576.

Wij hebben besloten om de genoemde omgevingsvergunningen onder het nummer 2010.0245, 2011.0586 en 2011.0587 in te trekken. Met uw brief van 19 december 2013 is tevens uw brief van 26 maart 2013 met uw kenmerk GD-130326-U-intrekken bouwvergunning afgehandeld. Onze reactie over uw opschortende voorwaarden leest u bij het kopje ad b (nieuwe ontwikkeling Heelweg) en ad c (financiën) verderop in deze brief.

Voor de 26 woningen in het Middengebied hebben wij tot op heden geen omgevingsvergunning verleend. Onder nummer 2008.0576 hebt u een aanvraag bij ons gedaan. Over deze aanvraag is met de gemeente geen overeenstemming. Op 12 augustus 2012 hebt u van ons een brief ontvangen. Hierin staat dat het bouwplan niet in het bestemmingsplan past. Daarna zijn er door ons geen verdere besluiten genomen, omdat er geen overeenstemming was over het plan.
Door uw brief van 19 december 2013 stellen wij deze aanvraag met ons nummer 2008.0576 buiten behandeling.

<u>Bezwaar</u>
Als u het niet eens bent met het intrekken van de omgevingsvergunningen, dan kunt u ons een brief schrijven met uw bezwaren. Let u er dan wel op dat u de brief op tijd naar ons toestuurt. Dit moet binnen 6 weken na de verzending van onze brief.

Ad b) Nieuwe ontwikkeling Heelweg:
In uw brief stelt u de voorwaarden dat er voor het plan Heelweg voor 1 juli 2015 een gewijzigd en onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld. Met deze voorwaarden kunnen wij in deze vorm niet akkoord gaan. Het initiatief voor een nieuwe ontwikkeling op uw gronden in gebied Heelweg ligt bij u. De gemeente Doetinchem investeert opnieuw in ambtelijke capaciteit vanaf het moment dat GPB c.q. Stockhorst c.v. voor het gebied een totaalplan presenteert dat past binnen onze randvoorwaarden.

Deze randvoorwaarden zijn:

- Geen verhoging van het aantal van 114 woningen voor het gebied met wijzigingsbevoegdheid zone I uit het bestemmingsplan Torenallee 2008;
- In het gebied met de wijzigingsbevoegdheid zone II houden wij in onze woonvisie tot het jaar 2025 geen rekening met woningbouw;
- Het percentage niet uitgeefbaar ten opzichte van uitgeefbaar blijft minimaal gelijk de eerder plannen en eerdere vergunningen. Wij verwijzen hiervoor naar het stedenbouwkundig plan Heelweg 2006 en het integrale plan openbare ruimte (IPOR). Op de bijgevoegde kaart staan de grenzen van de zone I en II aangegeven;
- Een goede parkeeroplossing overeenkomstig ons actuele parkeerbeleid en parkeernormen. Voor de parkeernormen die gelden in Doetinchem vanaf 2012 verwijzen wij naar de losse bijlage;
- Een mix van prijs en type voor de grondgebonden woningen is vanuit het woningprogramma gewenst. Het woningbouwprogramma mag niet leiden tot een toename van duur ten opzichte van middelduur. Dit geldt ook voor een toename van middelduur t.o.v. goedkoop;
- Bij een nieuwe ontwikkeling hoort het maken van nieuwe afspraken in een anterieure overeenkomst. Wij willen bij de start van de behandeling van uw plannen overeenstemming met u hebben op de hoofdlijnen van deze anterieure overeenkomst.

In het bijgevoegde kaartje is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan Torenallee 2008 opgenomen met de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid zone I en zone II.

Wij kunnen een nieuw bestemmingsplan in procedure brengen als uw aanvraag en uw plannen aan deze voorwaarden voldoen en wij hier met u overeenstemming over hebben. De gemeente heeft in deze procedure haar publiekrechtelijke rol. Wij kunnen daarbij niet garanderen dat dit bestemmingsplan ongewijzigd onherroepelijk wordt.

Wat verwachten wij van u over deze projecten?
Wij verwachten met de bovengenoemde reactie en standpunten over de projecten duidelijkheid te scheppen. Wij hopen dat u hiermee verder kunt en uw plannen en aanvragen hiervoor verder voor kunt bereiden en bij ons in kunt dienen voor vergunningverlening.

Wat kunt u van ons verwachten?
Van ons kunt u verwachten dat wij uw concrete aanvragen binnen de daarvoor gestelde termijnen zullen afhandelen. De regisseur P. den Dulk en de projectleider J. Wassink zijn uw aanspreekpunt.

Hebt u nog vragen?
Uw vragen over het project Heelweg kunt u stellen bij de heer J. Wassink.
Uw vragen voor de overige projecten kunt u stellen bij de heer P. den Dulk.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Doetinchem,

secretaris

burgemeester

Raadhuisstraat 2 · Postbus 9020 · 7000 HA Doetinchem
T (0314) 377 377 · F (0314) 343 437 · gemeente@doetinchem.nl · www.doetinchem.nl

gemeente [gD] Doetinchem

INGEKOMEN 20 OKT. 2014

Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars BV

Havenstraat 17

7005 AG DOETINCHEM

verzenddatum:	16 oktober 2014	onderwerp:	reactie op afspraken uit overleg 21 juli 2014
ons kenmerk:	14u0018903 / 11zk012696	uw kenmerk:	--
inlichtingen bij:	de heer P. den Dulk	uw brief van:	--
telefoonnummer:	(0314) 377 340	bijlagen:	--

Geachte heer Ten Brinke,

Op 21 juli 2014 hebben u en uw medewerker, de heer van Schriek, een bestuurlijk overleg gehad met wethouder Lambregts en de heren Wassink en Den Dulk. In dit overleg heeft de wethouder toegezegd om over twee punten met een nader standpunt te komen. In deze brief leest u onze reactie.

Wat zijn de afspraken uit dit overleg?
Het overleg van 21 juli was bedoeld als kennismaking en als nader overleg over onze brief van 27 maart 2014 met ons nummer 14u0001759/11zk012696 en uw reactie daarop van 7 mei 2014 met uw referentie jvs/etb2014. U hebt de gemaakte afspraken uit dit overleg van ons per mail ontvangen op 22 juli 2014. Wij zouden nog met een aanvullende reactie komen op twee punten.

Op welke punten zou de gemeente nog met een reactie komen?
Wij hebben toegezegd om de volgende punten nogmaals te heroverwegen. Het gaat om:
1. het intrekken van de bouwvergunningen Heelweg;
2. het verlengen van de termijn voor het project Raadhuisstraat van 1 januari 2016 met één jaar naar 1 januari 2017.

Hieronder leest u onze standpunten.

Wat is ons standpunt over het intrekken van de bouwvergunningen Heelweg?
U hebt in de brief van 19 december 2013 aangegeven de bouwvergunningen te willen intrekken. Hierover hebben wij dus geen verschil van mening. U hebt aangegeven dat uw daarbij zekerheid wilt van de gemeente om mee te werken aan een nieuw bestemmingsplan voor wonen. In onze brief van 27 maart 2014 hebben wij de voorwaarden aangegeven waaronder wij mee willen werken. Wij doen u de toezegging dat de gemeente wil meewerken aan een verzoek van u voor een bestemmingsplanwijziging voor wonen. De voorwaarden daarbij staan inde brief van 27 maart. Voor de planning van uw verzoek heeft de gemeenteraad werkstappen vastgesteld in een stappenschema. U hebt dit schema via de mail van ons ontvangen. Aan deze toezegging om mee te werken willen wij wel een eindtermijn verbinden. Deze termijn geldt tot uiterlijk 1 februari 2018.

Raadhuisstraat 2 · Postbus 9020 · 7000 HA Doetinchem
T (0314) 377 377 · F (0314) 343 437 · gemeente@doetinchem.nl · www.doetinchem.nl

Wat is ons standpunt over de verlenging van de termijn voor het plan Raadhuisstraat?
Wij zijn akkoord om de genoemde datum van 1 januari 2016 op uw verzoek te wijzigen in 1 februari 2017. De overige tekst uit onze brief van 27 maart 2014 blijft voor dit project ongewijzigd.

Vervolgtijdstip voor bestuurlijk overleg.
Wij hebben afgesproken om over ongeveer drie maanden een volgend bestuurlijk overleg te voeren. De datum hiervoor is 6 november a.s. U bent hierover via een vergaderverzoek geïnformeerd.

Vragen?
Als u hierover nog vragen hebt ,kunt u contact opnemen met de heer P. den Dulk, telefoonnummer (0314) 377 340.

Met vriendelijke groet
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

B.H.W. Lubbers,
hoofd van de afdeling wonen en bedrijven

Verslag van het bestuurlijk overleg tussen TBVO en de gemeente Doetinchem

Donderdag 6 november 2014 13.00 – 14.00 uur

Aanwezig

mevr. I. Lambregts (IL/vz)	wethouder gD
dhr. P. den Dulk (PdD)	regisseur gD
dhr. J. Wassink (JW)	projectleider gD (project Heelweg)
mevr. B. Hollmann (BH/not)	projectassistent gD
dhr. E. ten Brinke (EtB)	directeur TBVO
dhr. J. van Schriek (JvS)	vastgoedontwikkelaar TBVO

IL heet iedereen van harte welkom.

IL constateert dat in de afhechting van de verslaglegging verbeteringen kunnen worden doorgevoerd. We moeten tot doel hebben de ruis van de lijn te halen en te houden. IL geeft 3 voorstellen als het gaat om het vastleggen van de bestuurlijke overleggen:
1 - zeer uitgebreid/woordelijk + actielijst;
2 - verslag met alleen de overwegingen waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt + actielijst;
3 - alleen een afspraken-, actielijst.
EtB geeft aan dat het belangrijk is over een aantal jaren alles goed terug te kunnen vinden. Zij moeten hiermee ook de achterban/anderen aandeelhouders informeren. Overwegingen waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt moeten ook dan terug te lezen zijn.
Aanwezigen kiezen daarom voor voorstel 2.

Actie

1) PdD bewaakt dit proces. Beide partijen zullen binnen een week na toezending hun akkoord geven op het verslag.

Heelweg (hierbij aanwezig de projectleider JW)
Betreft intrekking omgevingsvergunningen.
JvS vat samen:
Met de brief van TBVO, d.d. 19-12-13, zou de vergunning zijn ingetrokken onder voorwaarden. Als aan die voorwaarden niet voldaan wordt gaat TBVO niet akkoord met intrekken. Bij het intrekken van de vergunningen valt de bestemming terug op de onderliggende agrarische bestemming. De plannen zijn namelijk met een artikel 19 WRO-procedure tot stand gekomen. Daar zitten voor TBVO risico's aan. De gemeenteraad zou misschien niet meer mee willen werken aan een woonbestemming en de grond is in dat geval niets meer waard. De vraag is om garanties voor medewerking aan de bestemming voor Wonen. PdD zegt dat hierop is gereageerd door de gD per brief d.d. 24-03-14, door TBVO per brief d.d. 07-05-14, in een gesprek van 21-07-14 en vervolgens door de gD met brief d.d. 16-10-14. Verwezen wordt naar de inhoud hiervan. Standpunt van de gD is dat de termijn is opgerekt tot uiterlijk 01-02-18. De gD wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor wonen (mits dit past binnen de criteria van de wijzigingsbevoegdheid) en verbindt hier een termijn aan. EtB vraagt of de Raad op het besluit van college B&W kan terugkomen?
Nee, zegt IL, want dit valt binnen het mandaat van het college. De Raad heeft de kaders aangegeven welke zijn vastgelegd in het bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid. Het college toets of dit past binnen de uitgangspunten.
EtB wil de zekerheid dat de Raad het besluit van het college niet kan terugdraaien en dat het besluit rechtsgeldig is. Is het college gemachtigd hierover te beslissen?
JW zegt dat de onherroepelijke vergunning zekerheid biedt of een onherroepelijk bestemmingsplan. EtB heeft ervoor gekozen, op dringend verzoek van de gemeente, de vergunning in te trekken. Er ligt een basis in het bestemmingsplan Torenallee 2008 met een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden van agrarisch naar wonen.
IL zegt dat TBVO bij brief d.d. 19-12-13 heeft aangegeven de verleende vergunning binnen het project Heelweg in te trekken middels een aantal opschortende voorwaarden.
De gD heeft toegezegd te willen meewerken aan het verzoek van TBVO voor een bestemmingsplanwijziging voor wonen mits dit past binnen de uitgangspunten. IL zal het nieuwe plan met hoogst mogelijke positieve argumentatie naar de Raad brengen, mits het een vergunbaar plan passend binnen de uitgangspunten is. En dan zal er door de Raad, voor zover nodig, een klap op gegeven worden.

TBVO vraagt of de vergunning officieel is ingetrokken. De gD, lees het college, heeft de vergunning ingetrokken omdat 2 jaar na verlenging niet is gestart met de bouw.
TBVO heeft hiertegen bezwaar gemaakt omdat dit niet is gebeurd onder de voorwaarden door TBVO gesteld. TBVO loopt in dit geval risico dat er kans is de bestemming niet te krijgen en al haar rechten op de locatie kwijt te raken.
JW geeft aan dat het een uitnodiging is om voor 2018 met een plan te komen. IL geeft aan dat hoe sneller je met een nieuw plan komt hoe sneller het aan de Raad voorgelegd kan worden. TBVO zegt met een nieuw plan bezig te zijn dat niet lang op zich laat wachten. JW doet een beroep om de energie te steken in de inhoud van een nieuw plan en bijbehorend contract in plaats van terug te kijken naar het verleden.

PdD zegt dat er een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan zit. College handelt volledig binnen mandaat van de Raad op alle fronten.
Advies IL aan TBVO om te komen met een vergunbaar plan. Meer garanties krijg je niet maar kom met plan.

Constatering TBVO: bij TBVO blijft gevoel bestaan dat de gD hun voorwaarden voor intrekking niet heeft gerespecteerd en toch de vergunning heeft ingetrokken.
De gD is van mening dat hieraan niet voorbij is gegaan en verwijst naar de brieven van 24-03-14 en 16-10-14.
TBVO kan binnen enkele weken het nieuwe plan indienen of het alternatief is dat TBVO zich formeel opstelt en de gD verwijt dat zij op oneigenlijke gronden de vergunning heeft ingetrokken. Wat dan volgt is een juridisch traject.

Ingediend bezwaar
TBVO heeft 7 mei jl. een bezwaar ingediend op de brief van de gD d.d. 24-03-14. Aanwezigen concluderen dat een bezwarentraject niet gewenst is, maar wel mogelijk.
JvS zegt dat er een eenzijdig besluit is genomen terwijl we er niet uit zijn. IL zegt dat er vanuit de gD zeker wel is geluisterd en geprobeerd om eruit te komen. Als het plan klaar is dan gas erop en het bezwaar laten we "liggen". JvS wil in gedachten zekerheid en zegt dat het laten "liggen" van het bezwaar een positieve richting is. Op het moment dat er in het proces een kink in de kabel komt kan het met wederzijdse toestemming aangehouden bezwaar van TBVO uitgediscussieerd worden.
JW wil er een eindtijd aan hangen. Maar vraagt of dit juridisch mogelijk is.
Actie
4) Dit checken bij de bezwarencie. PdD laat weten dat er inmiddels uitstel is verleend (termijn stond op augustus) omdat er nog een vervolgoverleg gepland is begin november 2014.
Het uitstellen van afhandeling van het bezwaar is bij TBVO tot op heden niet bekend en JvS vraagt dit soort zaken aan TBVO te communiceren. Elke stap moeten we wederzijds communiceren om meer begrip voor elkaar te krijgen.
Actie
5) Met wederzijds goedkeuren bezwaartermijn opschorten om zo met elkaar te komen tot de realisatie van de plannen en dus werkgelegenheid. PdD vraagt na of en hoe dit geregeld kan worden.

College is gemandateerd op basis van:
- Taskforce Woningbouw tot 2020;
- Toezeggingen in de brieven van d.d. 27-03-14 en 16-10-14. Een wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van het college en niet van de gemeenteraad;
- Een omgevingsvergunning met afwijking op het bestemmingsplan (Wabo). Ook dit is een bevoegdheid van het college. De gemeenteraad hoeft hier geen besluit over te nemen.

Nieuw plan
TBVO komt met ontwerp SP. TBVO heeft IAA gevraagd om het plan opnieuw te bekijken. Zij gaan de plannen en de ideeën schetsmatig uitwerken. Zij willen de gedachten met gD delen. TBVO verwacht over 3 weken een afspraak met de gD te kunnen maken.
Actie
6) Bij het overleg, laatste week november, een stedenbouwkundige meenemen, actie gD (JW). TBVO zegt toe dat eind 2014 de verkaveling gereed is. Basisprincipe moet dit jaar overeind staan.
7) afspraak inplannen, actie TBVO.

gemeente [gD] Doetinchem

Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars B.V.

Havenstraat 17

7005 AG DOETINCHEM

verzenddatum:	30 juni 2015	onderwerp:	planologische ontwikkeling plan Heelweg
ons kenmerk:	2015.13851/15zk021805	uw kenmerk:	--
inlichtingen bij:	de heer J. Wassink	uw brief van:	--
telefoonnummer:	0314 377377	bijlagen:	

Geachte directie,

Inleiding
In januari 2015 heeft IAA Architecten namens u een concept aangepast plan ingediend voor een deel van het projectgebied Heelweg. Wij beschouwen u thans als aanspreekpunt voor deze zaak, waar eerder ook andere vennootschappen uit de Ten Brinke Groep optraden. Voor de goede orde zenden we nu nog een afschrift van deze brief aan de andere vennootschappen. In de vervolgcorrespondentie zullen we ons uitsluitend tot u richten.

Toetsing aan integraal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid
Voor de beoordeling van het ingediende concept stedenbouwkundig plan zullen we in grote lijnen de navolgende stappen doorlopen. Primair beoordelen wij in hoeverre er ruimte is voor een planologische wijziging binnen het desbetreffende beleid op basis van het voorgelegd stedenbouwkundig plan. In dit verband toetsen wij ingediende ruimtelijke en volkshuisvestelijke onderbouwing integraal. In een vervolgstadium toetsen wij de benodigde onderzoeken.

De opdracht tot onderzoeken en eindtekst van de ruimtelijke onderbouwing ligt te zijner tijd bij u als initiatiefnemer. De vaststelling van het bestemmingplan is vervolgens weer aan de gemeente, in het bijzonder de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft in juni 2015 aangegeven nadere regionale afstemming te willen zoeken op het gebied van kwalitatief en kwantitatief wonen. Met deze actualiteit zullen wij de komende periode rekening moeten houden. Uw initiatief zullen wij daar zowel integraal ruimtelijk als volkshuisvestelijk aan toetsen. Op dit laatste dient het college dus het voorbehoud te maken dat de gemeenteraad in een integrale afweging van alle betrokken belangen zelfstandig beslist en kan afwijken van de eerder gestelde lijnen.

Raadhuisstraat 2 · Postbus 9020 · 7000 HA Doetinchem
T (0314) 377 377 · F (0314) 343 437 · gemeente@doetinchem.nl · www.doetinchem.nl

In het licht van deze taakverdeling ontvangen we van u graag de navolgende stukken in aanvulling op uw stukken van januari 2015. Graag ontvangen wij een onderbouwing van het woningbouwprogramma, marktverkenning en inzicht in de fasering van fase 1. Fase 2 houden wij vooralsnog buiten beschouwing.

Tijdpad
Graag ontvangen wij voor 1 oktober 2015 de informatie voor de integrale volkshuisvestelijke onderbouwing. Deze kunnen wij toetsen aan het actuele beleid van de gemeenteraad. Wij hopen aan u voor 1 december 2015 duidelijkheid te kunnen geven of wij de raad een voorstel kunnen doen om tot een wijziging van het bestemmingsplan te komen. Hierna kunnen eventuele vervolgstappen worden gezet. De benodigde tijd voor het vervaardigen van de ruimtelijke onderbouwing en diverse onderzoeken is aan u ter beoordeling.

In die fase kunnen wij echter al wel met u in overleg treden over de gespecificeerde tekst van de genoemde overeenkomst inzake medewerking en kostenverhaal. Zodra beide partijen het (onder voorbehoud bestuurlijke instemming) eens zijn over de tekst, zullen we deze overeenkomst binnen circa een maand in het college kunnen behandelen.

Overleg
Ook dit onderdeel van het plan maakt deel uit van het bredere project Heelweg. Organisatorisch hebben we dit als een integraal plan ondergebracht bij de heer J. Wassink. Op deze manier borgen we de afstemming met de andere onderdelen (de gemeentelijke kavels, en de eigendom van andere partijen in het plan). Wij hechten aan een vast en periodiek overleg moment met u. Dit om een situatie van wisselende aandacht te voorkomen en eventuele knelpunten tijdig te benoemen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

dr. E. Wijnroks
hoofd van de afdeling fysieke ontwikkeling