

B

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	- 5 APR. 2018
grp	
type	
zknr.	



190493

AANGETEKEND

AAN De gemeenteraad van Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

VAN J.A. Mohuddy
Advocaat
TELEFOON +31 88 253 5951
FAX +31 88 253 5934
E-MAIL jmhuddy@akd.nl

Tevens per fax: 0545-250244

BEZOEKADRES Bijster 1
4817 HX BREDA
POSTADRES Postbus 4714
4803 ES BREDA
Nederland
INTERNET www.akd.nl

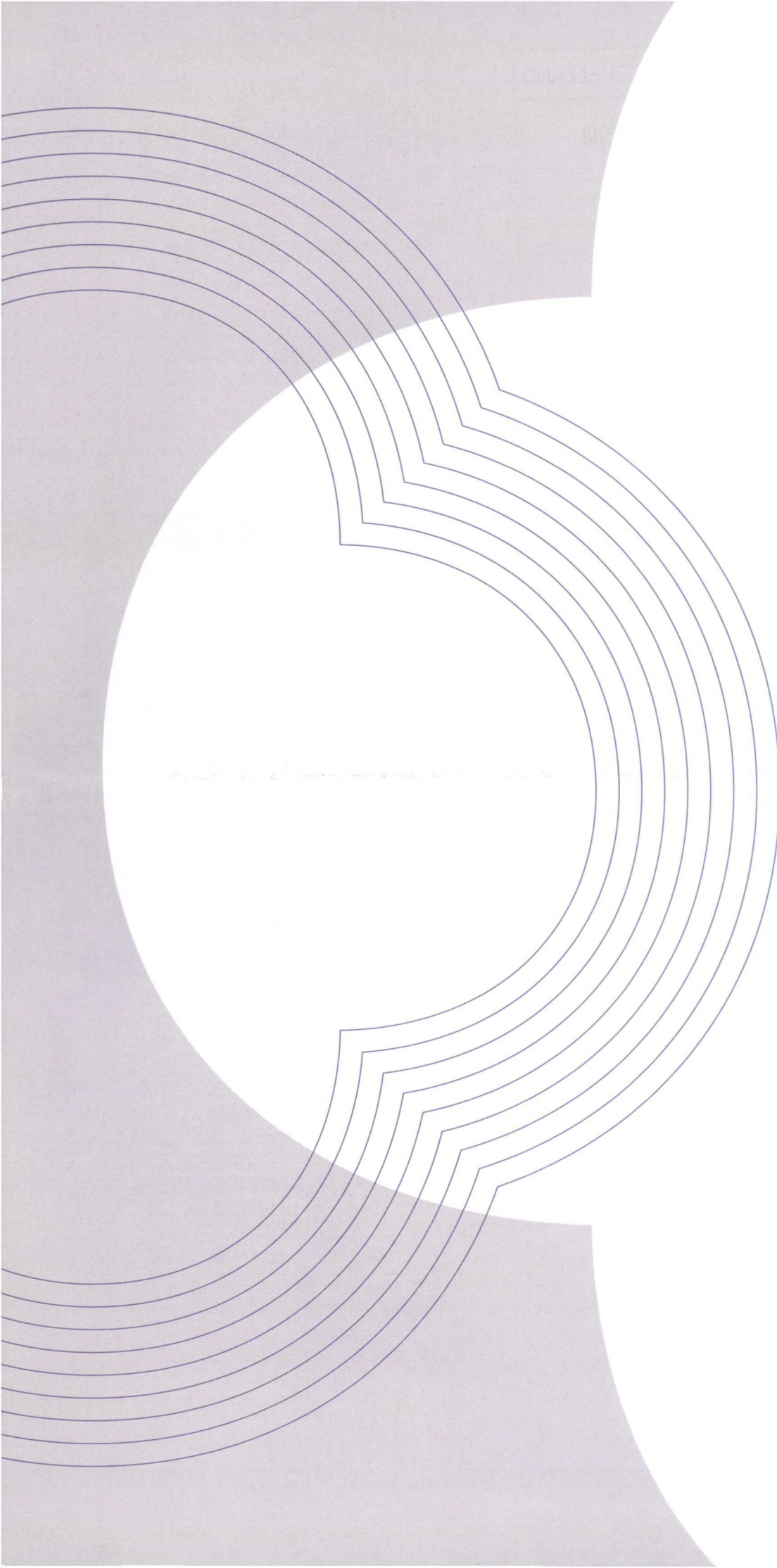
DATUM 3 april 2018
ONDERWERP Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan
'Eibergen, Op de Bleek 2017'
UW KENMERK /
ONS KENMERK 272972.22248 / jmo

Hoogedelgestrenge raad,

- Hierbij reageer ik namens Ter Steege Bouw Vastgoed B.V. en Ter Steege Op de bleek Eibergen B.V. (Reggesingel 32 te Rijssen – hierna en in enkelvoud: "**Ter Steege**") op het ontwerpbestemmingsplan 'Eibergen, Op de Bleek 2017' dat van 21 februari tot en met 3 april 2018 ter inzage ligt.
- Ter Steege kan zich niet verenigen met de voorgestane wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ter Steege heeft in dat kader op 13 september 2017 reeds een reactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Hoewel de reactie heeft geleid tot enkele wijzigingen, heeft het college geen aanleiding gezien om de voorgestelde vermindering van het aantal woningen ongedaan te maken in het ontwerp, zoals het thans voorligt. Het bestemmingsplan (zoals het in het ontwerp wordt voorgesteld) zal er dus toe leiden dat de woningbouwmogelijkheden in het gebied ernstig worden ingeperkt, terwijl Ter Steege het gebied op dit moment aan het ontwikkelen is.
- De planologische wijziging zal als gevolg hebben dat Ter Steege aanzienlijke schade zal lijden. Ook komt het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden in gevaar. Hierover het volgende.

I. Ter Steege is op dit moment bezig met de ontwikkeling van het gebied voor (onder meer) woningbouw

- Er bestaat geen ruimtelijke noodzaak om de woningbouwmogelijkheden van cliënte te verminderen op de wijze zoals voorgesteld in het ontwerp. Ter Steege is op dit moment druk bezig met de ontwikkeling van het gebied (voor zover zij daartoe gerechtigd is) en voldoet daarmee aan een vraag uit de markt. Ter Steege heeft in 2016 en 2017 een aantal bouwaanvragen ingediend voor de ontwikkeling van vele tientallen woningen. Het college heeft voor de meeste woningen een omgevingsver-



In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 3 april 2018
ONS KENMERK 272972.22248 / jmo
PAGINA 2 van 5

gunning verleend.

5. Ter Steege was en is nog altijd voornemens haar bouwrechten, ook voor zover nog geen vergunningen zijn verleend, in het plangebied te gebruiken. Het voorbereidingsbesluit van uw raad d.d. 21 februari 2017 heeft de initiatieven van cliënte juridisch onmogelijk gemaakt. Dit doet echter niet af aan de ambities van cliënte om het gebied te ontwikkelen. Dat is ook nodig om het gebied tot volle wasdom te laten komen en om draagvlak te creëren voor de opgaven gelegen in de cultuurhistorie.
6. Er bestaat volgens Ter Steege geen reden om de ontwikkelingsruimte van haar met het voorgestelde bestemmingsplan in te perken, zeker niet nu er vraag blijkt te bestaan naar de woningen. De behoefte aan ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied bestaat nog steeds. In de planologische afweging wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van Ter Steege en haar initiatieven én het feit dat de vraag naar woningen ondertussen (sinds 2015) aanmerkelijk is toegenomen. De gemeente lijkt zich te baseren op 'oud beleid' en geeft zich onvoldoende rekenschap van de ontwikkelingen van recente jaren.
7. Meer specifiek is het voor Ter Steege van belang dat de volgende ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied behouden blijven:
 - Ter Steege wil een appartementencomplex aan de voorzijde van de machinekamer realiseren. Het voorgestelde bestemmingsplan schrapt die mogelijkheid.
 - Ter Steege wil in de machinekamer 5 wooneenheden realiseren, terwijl het voorgestelde bestemmingsplan slechts 2 wooneenheden toestaat.
 - Ter Steege wil woningen in het kantoor, dat onderdeel uitmaakt van het industrieel erfgoed, realiseren. Die mogelijkheid bestond in het oude bestemmingsplan, maar het voorliggende ontwerp schrapt die mogelijkheid. Hierdoor zal het industrieel erfgoed niet herontwikkeld kunnen worden.
 - Ter Steege wil zeven woningen realiseren in de 'driehoek' aan de Hummelsweide en de Prakkestraat. Die driehoek is in het ontwerp als 'Groen' bestemd, terwijl het vorige bestemmingsplan (gestapelde) woningen toestond. Voor de zeven woningen heeft Ter Steege al een bouwplan ingediend bij uw gemeente.
8. Bovendien geeft de gemeente zich onvoldoende rekenschap van de met Ter Steege gemaakte afspraken. Ter Steege heeft met de gemeente op 19 december 2008 een overeenkomst gesloten. De overeenkomst biedt een kader voor de (her)ontwikkeling van het plangebied. In de overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente en Ter Steege samenwerken om de beoogde (her)ontwikkeling te realiseren. Onderdeel van deze samenwerking is dat Ter Steege in staat gesteld wordt om in het exploitatiege-

DATUM 3 april 2018
ONS KENMERK 272972.22248 / jmo
PAGINA 3 van 5

bied 211 woningen te bouwen. Onderdeel van de samenwerking is ook dat de gemeente zorgdraagt voor het voeren van de benodigde procedures om een planologisch kader te scheppen dat de (her)ontwikkeling faciliteert en Ter Steege in staat stelt om het gezamenlijke doel te realiseren en de gedane investeringen (in onder meer van de gemeente aangekochte gronden en aan haar overgedragen openbaar gebied) terug te verdienen en om middelen te genereren om de gebouwen met cultuurhistorische waarde te bewaren.

9. De bedoeling van de overeenkomst is nadrukkelijk niet dat de gemeente de realisatie van de overeengekomen aantallen woningen bewust en actief frustreert. Het ongewijzigd vaststellen van het ontwerp zal er in het licht van het vorenstaande toe leiden dat de gemeente tekortschiet in de nakoming van haar overeenkomst. Ter Steege houdt de gemeente aansprakelijk voor de schade die daardoor ontstaat. Ter onderbouwing van de aansprakelijkheid verwijst Ter Steege naar haar brief van 27 september 2017 aan het college van burgemeester en wethouders en van haar brief van 27 oktober 2017 aan de raadsman van de gemeente.

II. Bestaande rechten worden ten onrechte ingeperkt

10. Voorts worden de gebruiksrechten voor de woningen waarvoor ondertussen een omgevingsvergunning is verleend, drastisch beperkt. In de voorgestelde planregels is namelijk opgenomen dat ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein-1' (artikel 4.2.1), uitsluitend mag worden gebouwd conform de reeds verleende omgevingsvergunningen. Het gaat hier om de woon-werkkavels.
11. Ter Steege kan zich niet verenigen met het feit dat *uitsluitend* conform de omgevingsvergunning mag worden gebouwd. Daarmee worden mogelijkheden tot herontwikkeling effectief verwijderd, en bestaande rechten van Ter Steege aangetast, zonder dat daartoe een planologische noodzaak bestaat. In feite voorziet het plan in een uitsterfregeling voor nog te bouwen woningen, terwijl een dergelijke regeling slechts in zeer uitzonderlijke gevallen geoorloofd zou kunnen zijn. Dit verdraagt zich voorts niet met de stelling op p. 54 van de toelichting bij het plan dat deze regel zou worden geschrapt.
12. Onverminderd het vorenstaande wijst Ter Steege erop dat het bepaalde in artikel 1.26 onder 3 van de planregels gelezen in samenhang met artikel 10.2.1. onder b en artikel 11.21 onder b van de planregels ertoe kan leiden dat er geen woningen gebouwd kunnen worden op plaatsen waar woningbouw nadrukkelijk is voorzien in de verbeelding. Het gaat dan om woningen die zijn bestemd maar waarvoor geen omgevingsvergunning is aangevraagd voor inwerkingtreding van het plan. Dit behoeft, naar Ter Steege meent, correctie. Correctie behoeft voorts het in artikel 11.2.1 onder b van de planregels genoemde tijdstip: "de terinzagelegging van het

DATUM 3 april 2018
ONS KENMERK 272972.22248 / jmo
PAGINA 4 van 5

ontwerpbestemmingsplan". Dit spoort niet met het bepaalde in artikel 1.26 onder 3 van de planregels.

III. Het industrieel erfgoed zal (verder) in verval raken

13. De ontwikkeling van (gestapelde) woningen in het gebied 'Wonen in de fabriek' (Industrieel Erfgoed), naast het bouwwerk 'de machinekamer' wordt onmogelijk gemaakt. In het huidige bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om naast de machinekamer gestapelde woningen (/appartementen) te bouwen. De ratio hiervan is dat de ontwikkeling van nieuwe woonfuncties bijdraagt aan het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden en het vergroten en versterken van de kwaliteit van de gebouwen (zie toelichting bij bestemmingsplan 'Op de Bleek' uit 2008, p. 42). Zonder deze ontwikkeling raken het gebied en de daarin gelegen bouwwerken in verval.
14. Het ontwerp staat slechts een tweetal wooneenheden toe bij de machinekamer. Hiermee komt de herontwikkeling van het industrieel erfgoed op losse schroeven te staan. Het is bovendien onjuist om thans bestaande planologische mogelijkheden in te perken, terwijl Ter Steege een bouwaanvraag voor de ontwikkeling van gestapelde woningen heeft ingediend en deze aanvraag op onjuiste gronden is geweigerd. In afwachting van een bindend eindoordeel omtrent de bouwaanvraag van Ter Steege zouden de bestaande bouw mogelijkheden behouden moeten blijven in het bestemmingsplan. Deze mogelijkheden zijn ten onrechte geschrapt.

IV. Vermindering van het aantal toegestane woningen leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat

15. Het bestemmingsplan 'Op de Bleek' uit 2008 werd vastgesteld als totaalconcept. Het was de bedoeling om de verloederde gronden tot herontwikkeling te brengen door wonen (en andere functies) naast en in aanvulling op het industrieel erfgoed toe te staan. Het betrof een doordacht plan, waarbij elk onderdeel van belang was. Met het voorliggende ontwerp wordt afbreuk gedaan aan het oorspronkelijke plan door minder woningen toe te staan.
16. Uit de toelichting bij het voorliggende ontwerp volgt bovendien niet dat dit plan nog steeds leidt tot een totaalontwikkeling van het gebied dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en zal leiden tot een goed woon- en leefklimaat. Cliënte voert aan dat het tegengestelde het geval zal zijn, nu het gebied 'gaten' zal hebben vanwege de vermindering van de bouw mogelijkheden. Dit is volgens Ter Steege in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

DATUM 3 april 2018
ONS KENMERK 272972.22248 / jmo
PAGINA 5 van 5

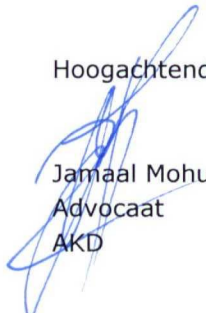
V. Het voorgestelde plan zal tot een omvangrijke planschadeclaim leiden

17. Als het bestemmingsplan op de voorgestelde wijze wordt doorgezet, en de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden beperkt en/of verwijderd, dan zal de waarde van de gronden van Ter Steege sterk dalen. Deze vermindering van de waarde van onroerende zaken is aan te merken als planschade die het college zal moeten vergoeden.
18. Ter Steege meent dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de waardedaling van de gronden die gepaard zal gaan met het voorgestane plan. De economische uitvoerbaarheid van het plan lijkt onvoldoende geborgd te zijn. In de toelichting lijkt te worden gewezen op passieve risicoaanvaarding. Ter Steege merkt hierover op dat passieve risicoaanvaarding slechts een rol speelt als er voldoende tijd is geboden om alle beschikbare planmogelijkheden te benutten. Vanaf het moment dat het Ter Steege bekend is geworden dat het planologisch regime mogelijk ten nadele van haar zou worden gewijzigd, heeft zij zich ten volle ingespannen om de bouwmogelijkheden alsnog te benutten. Dit heeft geresulteerd in een aantal aanvragen. Gelet op de feiten is het volkomen onaannemelijk dat hier geen aanspraak op planschadevergoeding bestaat omdat Ter Steege passief het risico zou hebben aanvaard dat haar bouwmogelijkheden kwamen te vervallen.

VI. Verzoek: afzien van vaststelling bestemmingsplan

19. Ter Steege verzoekt uw raad om het voorgestelde bestemmingsplan niet vast te stellen. Zij verzoekt u om de reeds aanwezige planmogelijkheden niet in te perken maar te handhaven. Het gaat hier om een woongebied dat Ter Steege nog steeds ontwikkelt.

Hoogachtend,



Jamaal Mohuddy
Advocaat
AKD