

Geachte commissie,

Namens de Bouwonderneming Oude Wolbers Borne BV en Van Wijnen projectontwikkeling Oost BV maak ik gebruik maken van de gelegenheid om in te spreken naar aanleiding van het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2017-2025. Tegen het ontwerp van deze Structuurvisie hebben de vennootschappen een zienswijze ingediend. Ik ga ervanuit dat u van deze zienswijze kennis heeft genomen.

Het gebied Lichtenhorst

Het college van burgemeester en wethouders gaat in de reactienota geheel voorbij aan de tussen uw gemeente en Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. en Bouwonderneming Oude Wolbers Borne B.V. (**de bouwcombinatie**) gesloten overeenkomst voor de herontwikkeling van het gebied Lichtenhorst, ondanks dat hierop in de zienswijze is gewezen. De gronden van het kleinere gebied Lichtenhorst, zoals deze zijn aangegeven in de voorliggende Structuurvisie maken onderdeel uit van deze overeenkomst. Het college laat weten dat de ontwikkeling van het gebied geen hoge prioriteit meer heeft en het niet zo kan zijn dat de gemeente moet vast blijven houden aan vastgestelde kaders door het ontbreken van een concreet ontwikkel-perspectief. Om die reden wordt een groene functie voorgestaan. Aan de andere kant erkent het college wél dat er tussen de bouwcombinatie en de gemeente (weer) overleg wordt gevoerd over de ontwikkeling van de locatie.

Wij merken hierover het volgende op

De kaders waarover het college spreekt betreft dus de tussen de bouwcombinatie en de gemeente geldende overeenkomst om het gebied Lichtenhorst tot ontwikkeling te brengen. Tot op heden is deze overeenkomst niet ontbonden, noch zijn hiertoe pogingen ondernomen door de gemeente. Ook betreft het "ontbreken van prioriteit" of "het ontbreken van een concreet ontwikkel-perspectief" geen zogenaamde onvoorziene omstandigheid, die een ontbinding zou rechtvaardigen. Dit zelfde geldt voor een argument als "economische crisis". Met andere woorden, de gemeente is gehouden om de overeenkomst na te komen dan wel zal de Bouwcombinatie schadeloos moeten stellen als zij haar verplichtingen niet wil nakomen. Zulks is ten onrechte niet meegewogen bij de voorliggende Structuurvisie.

Het is van belang dat ten tijde van het sluiten van de overeenkomst, het gebied "Lichtenhorst" in eigendom toebehoorde aan de Bouwcombinatie. Het gebied is ter uitvoering van de overeenkomst door de Bouwcombinatie per 1 december 2002 ingebracht in de gemeentelijke grondbank "Lichtenhorst". De afspraak is dat de gemeente niet alleen zorgdraagt voor het woon- en bouwjijp maken van dit gebied, maar ook voor het doorlopen van de benodigde procedures en het verlenen van de benodigde vergunningen. De bouwcombinatie beschikt over het exclusieve recht om de locatie te ontwikkelen en te bebouwen.

Gezien deze afspraken is de gemeente weliswaar eigenaar van het gebied maar brengt deze eigendom verplichtingen met zich die nagekomen moeten worden. Een groene bestemming is voor de Bouwcombinatie onbespreekbaar. De Bouwcombinatie ziet, rekening houdende met de voorliggende Structuurvisie overigens wél een concreet ontwikkelperspectief voor "Lichtenhorst". Om die reden heeft zij aan deze notitie een verkavelingsstudie toegevoegd.

Op dit moment staat het vigerende bestemmingsplan (onder meer) woningbouw toe. Ook heeft de Bouwcombinatie begrepen dat de gemeente nog ruimte heeft voor vier woningen. Om die reden heeft de Bouwcombinatie een studie gemaakt voor de oprichting van twee "twee onder een kappers" in het gebied. Deze worden ingepast met een brede groenstrook aan de Graaf van Wichmanstraat voor een nette en groene uitstraling. Deze studie zal in het genoemde overleg dat met de gemeente plaatsvindt, worden meegenomen. Gezien het huidige bestemmingsplan, de Structuurvisie, de beschikbare woningvoorraad en de verplichtingen die de gemeente op zich heeft genomen, ligt het in de reden om op zijn minst vier woningen te reserveren voor het gebied "Lichtenhorst". Ook dienen de verplichtingen die op de gemeente rusten ten gevolge van de overeenkomst tussen de Bouwcombinatie en de gemeente, in de Structuurvisie te worden benoemd.

Conclusie

Gezien het voorgaande verzoek ik uw commissie om het volgende te adviseren omtrent de voorliggende Structuurvisie: **Voor het gebied Lichtenhorst op zijn minst vier woningen te reserveren en de verplichtingen die op de gemeente rusten ten aanzien van dit gebied, te benoemen.**

Met vriendelijke groet, Martijn Bax (Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.)



Lichtenhorst

Graaf Wichmanstraat

Spoorstraat

425.7 m²

433.4 m²

450.9 m²

505.4 m²



VDNDP bouwingenieurs BV

project: VERKAVELINGSSTUDIE

BORCUULO

datum: 03-10-2017

wijziging:

project nr: 2017710

tekening nr: 001

onderdeel:

(formaat) schaal:

(A3) 1:500