

Inspreeknotitie gemeente Oude IJsselstreek

Aan Raadsleden en college van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Oude IJsselstreek

Van L. te Bogt, directeur KlaassenGroep

Kopie naar J. Terpstra/ D.J. Klaassen

Ons kenmerk Mlb161108

Datum 08 november 2016/ kleine aanpassing 09-11-2016

Onderwerp Herprogrammering woningaantallen DRU Industriepark Uift

KlaassenGroep B.V.
Vestiging Dinxperlo
Postbus 39
7090 AA Dinxperlo

Bezoekadres:
Helmkamp 25, Dinxperlo
T 0315 - 65 72 00
F 0315 - 65 72 99
E kgdinxperlo@klaassen.com
I www.klaassen.com

Dank dat ik opnieuw de mogelijkheid krijg om te reageren op het voorgenomen beleid inzake de woonbestemmingen op het Dru Industriepark Hutten Noord.

Ik zal hierbij niet in herhaling vallen, maar onze visie geven op:

- De beleidsnotitie d.d. 16-09-2016, aangepast d.d. 26-10-2016 en de reactienota d.d. 26-10-2016;
- De communicatie-ervaring van Klaassen met de gemeente Oude IJsselstreek.

1. Herprogrammering/ reductie woningen Dru Industriepark Hutten Noord

In de beleidsnotitie van 16-09-2016, aangepast d.d. 26-10-2016, is door het college voorgesteld om een aantal actuele bouwplannen op het Dru Industriepark op rood te zetten. Klaassen heeft haar visie hierop gegeven en deze is beoordeeld: college wenst geen aanpassingen te doen. Klaassen betreurt deze stellingname en doet hierbij nogmaals een beroep op de raad om het voorstel van Klaassen, zoals is voorgesteld in de uitspraaknotitie van 5 oktober 2016 te honoreren.

Klaassen wil hierbij opmerken dat de plancapaciteit welke in het bestemmingsplan nog aanwezig is, 67 woningen bedraagt en niet de door het college benoemde 61 woningen. Derhalve komt de door ons voorgestelde reductie wel degelijk op 25 woningen, bovenop de al geschrapte 100 woningen binnen het Dru-Industriepark in de periode 2012-2013.

Verder maken we bezwaar tegen de in de beleidsnotitie d.d. 26-10-2016 opgenomen maatregel, welke voor de op rood gezette plannen is opgenomen te weten code 2D. Code 2D houdt in dat de plannen al vervallen zijn voor de vaststelling van de beleidsnotitie. Klaassen ontgaat de reden waarom de op rood gezette contigenten al vervallen zouden zijn en heeft daarmee ook nooit ingestemd. Dit omdat er een goedgekeurd en onherroepelijk bestemmingsplan aanwezig is en de genoemde plannen volop in ontwikkeling en in verkoop zijn, (met medeweten en onder bevorderende aansturing van de gemeente).

Deze plannen behoren derhalve in ieder geval in de categorie 2A: harde plancapaciteit, met onherroepelijk bestemmingsplan te vallen en de daarbij behorende code 2A, 1.5, 2 of 3. Dit is van toepassing voor alle locaties op het Dru Industriepark Hutten Noord, welke vallen binnen dit bestemmingsplan.

Over de overeenkomst(en) welke er bestaat tussen Klaassen en de gemeente Oude IJsselstreek, doe ik hier verder geen uitspraken. Ik verwijs hierbij naar de ingezonden brief van 7 november 2016.

2. Communicatie-ervaringen met de gemeente Oude IJsselstreek

Het moet mij en de overige medewerkers van de KlaassenGroep van het hart dat de communicatie zeer moeizaam en stroef verloopt. Daar waar Klaassen de wens heeft uitgesproken om te willen meedenken en zij zich ook zo heeft opgesteld, zijn de voorstellen vanuit de gemeente dictaten en is er van overleg geen sprake (35 is en blijft 35). Een andere optie dan slikken of stikken is er niet. Dit komt respectloos over en doet geen recht aan de jarenlange samenwerking tussen Klaassen en de gemeente Oude IJsselstreek. De afspraken welke daarbij zijn gemaakt, op basis van voortschrijdend inzicht, worden daarbij met voeten getreden.

In de overleggen en stukken over lopende ontwikkelingen worden koppelingen gemaakt met, nog niet vastgestelde reductievoorstellen van de gemeente (het college). Het college gaat hierbij in onze ogen voorbij aan onze belangen, de belangen van de koper(s) en de belangen van de gemeente zelf als grondeigenaar en de ontvanger van de grondopbrengst.

Recente communicatie rond het project villa Zeno, welke volop in verkoop is en waarbij door Klaassen en kopers ingrijpende verplichtingen zijn aangegaan, spant de kroon. Ondanks dat het plan in de beleidsnotitie op groen staat, frustreert de gemeente de grondaankoop en geeft aan niet mee te willen werken aan de verkoop ervan. Dit terwijl Klaassen en de gemeente meer dan een jaar samen zijn opgetrokken in de voorbereiding- en uitwerking van dit plan.

Meer en meer merken wij dat de gemeente stuurt op een volledige juridische weg en daarin respect-, en meedogenloos acteert. Dit laat Klaassen helaas geen andere keuze dan ons daar tegen te verweren.

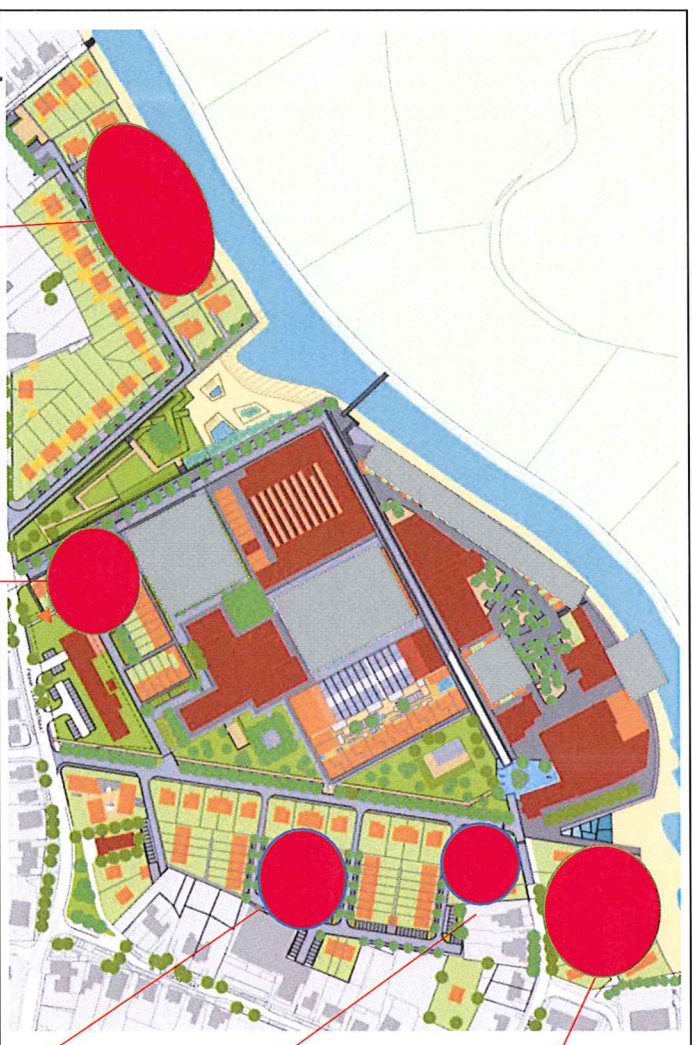
Klaassen vraagt hierbij het volgende:

- Te komen tot aanpassing van de beleidsnotitie op basis van het eerder ingediende voorstel van Klaassen d.d. 05 oktober 2016.
- Indien dit opnieuw wordt geweigerd, de thans op rood gezette plannen in het Dru Industriepark Hutten Noord in ieder geval op categorie 2A, 1.5 – 2 of 3 te zetten, aangezien het om harde plannen gaat, op basis van een onherroepelijke bestemmingsplan.
- Daar waar het om overleg en afstemming gaat, te voorkomen dat partijen zich juridisch ingraven en zo aan een oplossing in overleg voorbij wordt gegaan, met alle gevolgen van dien.

Dank voor uw aandacht.

Nb: We zullen deze notitie via de griffier aan u toezenden.

Voor vragen en/of toelichting is Klaassen bereid: L. te Bogt, tel.nr. 06- 55 83 13 45.



9 vrije kavels

- 7 nog te realiseren.
- Bestemmingsplan: 17-06-2010 onherroepelijk.
- Gemeente wil 4 woningen wil laten vervallen.
- Grondovereenkomst met gemeente getekend.
- Vaststellingsovereenkomst: 7 kavels.

Wonen achter CWI

- Nog 25 woningen te realiseren
- Bestemmingsplan: 25 wooneenheden, middels gerechtelijke uitspraak vastgesteld 1-6-2016
- Gemeente wil 25 eenheden volledig laten vervallen.
- Klaassen heeft een plan voor 13 NOM seniorenwoningen voor belegger (sociale huur)
- Vaststellingsovereenkomst: 25 wooneenheden

12 app villa Zeno,

- Nog 12 appartementen te realiseren
- Bestemmingsplan: capaciteit voor 18 eenheden, vastgesteld d.m.v. gerechtelijke uitspraak 19-3-2014
- Gemeente geeft aan dat het plan op groen staat.
- Concept grondovereenkomst van gemeente is aanwezig
- Plan is in verkoop,
- Vaststellingsovereenkomst: 12 appartementen

7 woningen Friso Woudstra

- Nog 4 woningen te realiseren
- Bestemmingsplan: 23-01-2009 onherroepelijk
- Gemeente wil 2 woningen laten vervallen.
- Grondovereenkomst met gemeente is aanwezig.
- Bouwvergunning onherroepelijk.
- Vaststellingsovereenkomst: 4 woningen.

39 rijwoningen

- Nog 13 woningen te realiseren (blok 6 en 7)
- Bestemmingsplan: 23-01-2009 onherroepelijk
- Gemeente geeft aan dat 7 woningen op groen staan. Percelen 7 woningen zijn geleverd en bouw is gestart.
- Gemeente wil 6 woningen laten vervallen.
- Grondovereenkomst met gemeente is getekend.
- Bouwvergunning is onherroepelijk verleend (2008)
- Vaststellingsovereenkomst: voorziet in realisatiemogelijkheid van alle 13 woningen.

Bijlage 1 overzicht groene en rode plannen

In paragraaf 4.2 staan de maatregelen zoals weergegeven in de rechter kolom toegelicht. Kort samengevat betekent dit het volgende:

- 2: Rode plannen, waarbij onderscheid gemaakt is in:
- Cat 2A: plannen met een directe bouwmogelijkheid, afhankelijk van de leeftijd van het bestemmingsplan krijgt men na besluitvorming c.q. vaststelling van de onderhavige beleidsnotitie nog:
 - 2A.1: 1½ jaar de tijd om te starten met de bouw,
 - 2A.2: 2 jaar de tijd om te starten met de bouw,
 - 2A.3: 3 jaar de tijd om te starten met de bouw,
 waarbij geldt dat na aanvang van de bouwwerkzaamheden de bebouwing binnen één jaar voltooid en gebruiksklaar dient te zijn.
 - Cat 2B: plannen met een indirecte bouwmogelijkheid (uitwerkingsplicht/wijzigingsbevoegdheid), komen direct na besluitvorming c.q. vaststelling van de onderhavige beleidsnotitie te vervallen.
 - Cat 2C: plannen zonder bouwmogelijkheid, komen direct na besluitvorming te vervallen.
 - Cat 2D: plannen die al zijn komen te vervallen voor vaststelling van de beleidsnotitie.

Het kan zijn dat er plannen zijn die niet op de lijst staan opgenomen. Deze capaciteit heeft eveneens de status rood, hiervoor gelden dezelfde maatregelen zoals hierboven beschreven.

Voor een uitgebreide toelichting op de maatregelen wordt verwezen naar paragraaf 4.2

Kern	Locatie	groen	rood	Maatregel
------	---------	-------	------	-----------

Plancapaciteit (niet in aanbouw op 1-1-2016)

5 hoofdkernen

SILVOLDE	BielySport		2	2C	
SILVOLDE	De Bult		2	2A.1	
SILVOLDE	Industrieweg 19		1	2A.3	
SILVOLDE	Op de Lichtenberg fase 2b	2			
TERBORG	Doetinchemseweg - Markt		2	2A.1	
TERBORG	Gravenpad I + II		4	2C	
TERBORG	Hoofdstraat 64	1	3	2C	
TERBORG	Hoofdstraat/haagjeslaan Pleintje Kaak		18	2D	
TERBORG	Jorisschool	8			
TERBORG	Trinity/Deurvoorst	13			
ULFT	Deken Nijkampstraat 21-23	2			
ULFT	Achter bongerstr 241-243		2	2A.2	
ULFT	Bongersstraat 94-98		3	2A.1	
ULFT	Centrumplan (Kop deken Nijkampstraat)	7	5	2C	
ULFT	De Leeuw (Deurvorststr)		3	2A.1	
ULFT	Fin. IR Sassenstraat		3	2A.1	
*1	ULFT	DRU Industriepark - Vrije kavel	2		
	ULFT	DRU Industriepark emailleerderij	5		
*1	ULFT	DRU Industriepark Landmark ISWI		25	2D
*1	ULFT	DRU Industriepark -zuid fase 2	2	2	2D
*1	ULFT	DRU Industriepark -zuid fase 3B	7	6	2D
*1	ULFT	DRU Industriepark -zuid fase 5	12		
*1	ULFT	DRU Industriepark 2e fase- noordelijk deel	5	2	2D
	ULFT	Hutten Zuid 3e fase (Keurkamer)	10	26	2B
	ULFT	HuttenZuid 2e fase		87	2A.3
	ULFT	Ir Sassenstraat/v. Nispenstr (ditters)		2	2C
	ULFT	Vogelbuurt nieuwbouw huur - Eksterstraat	3		
	ULFT	Vogelbuurt nieuwbouw huur - Nachtegaalln	35		
	ULFT	Vogelbuurt nieuwbouw koop - Eksterstraat		10	2D
	ULFT	Vogelbuurt nieuwbouw koop - Nachtegaalln		14	2D
	ULFT	Vogelbuurt nieuwbouw koop - Parkietstr.	2	4	2D
	ULFT	Voormalige Kringloop		11	2D
	VARSEVELD	Doetinchemseweg 8-16	9		
	VARSEVELD	Eskopje	4		
	VARSEVELD	Essenkampterein fase 1	1		

* ZIE VOORSTEL KLASSEN DD 5-OKT 2016

* 2 Maatregel. CODE 2 D WIZIGEN IN 2A 1,2,3 14