


Esborg Ontwikkeling b.v.

Machlaan 35
9761 TK Eelde
Postbus 19
9750 AA Haren

Telefoon: 050-5334750

Fax: 050-5334790

info@esborgvastgoed.nl

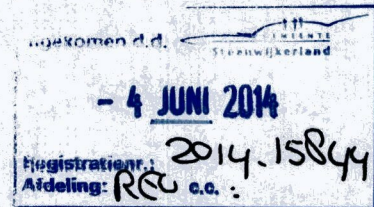
www.esborgvastgoed.nl

ABN Amro Bank 44.79.84.373

BTW nr. NL 0040.68.312.B01

Gemeente Steenwijkerland
T.a.v. de Gemeenteraad
Vendelweg 1
8331 XE STEENWIJK

Datum : 2 juni 2014
Referentie : SECGON\02\00000093
Project : SECGON Secretariaat Esborg Ontwikkeling
Betreft : reactie uitgangspunten Eeserwold
Pagina : 1 van 2



Geachte heer, mevrouw,

Hierbij geven wij onze inspraakreactie op het concept van de Nota uitgangspunten bestemmingsplanherziening Eeserwold (hierna: de Nota).

In de Nota wordt aangegeven dat uw gemeente bezig is met de herziening van het bestemmingsplan Eeserwold. Daarbij is een aantal thematische beleidsuitgangspunten leidend die in de Nota worden beschreven en vertaald naar de mogelijke inhoud van het nieuwe bestemmingsplan.

Mede gelet op de bestaande samenwerkingsovereenkomsten tussen uw gemeente, Geveke Ontwikkeling B.V. (nu handelende onder de naam Esborg Ontwikkeling B.V.), onderschrijven wij het in de Nota gehanteerde uitgangspunt dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan Eeserwold 2005 zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Dit uitgangspunt sluit ook aan bij jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wij wijzen daarbij in het bijzonder op (r.o. 8.3 en r.o. 8.4 van) de uitspraak ABRS 19 maart 2014, nr. 201306555/1/R2 (ECLI:NL:RVS:2014:986). Daaruit volgt dat het in het planologische spoor afwijken van een samenwerkingsovereenkomst niet is toegestaan als niet nadrukkelijk is gemotiveerd op welke wijze daarbij rekening is gehouden met de belangen van de bij de overeenkomst betrokken marktpartij(en). Verder blijkt de facto uit de uitspraak van de Afdeling dat nadrukkelijk moet worden gezien of niet op een zodanig wijze op de gewijzigde omstandigheden kan worden ingespeeld dat de voor de marktpartij(en) van belang zijnde afspraken uit de in een samenwerkingsovereenkomst. Deze belangrijke kanttekening missen wij in algemene zin in de in hoofdstuk 4 van de Nota beschreven juridische randvoorwaarden en (dientengevolge) evenzeer als een af te wegen factor in de overige in hoofdstuk 4 beschreven keuzes.

Er bestaat geen verschil van inzicht over het feit dat de ten tijde van de totstandkoming van het beeldkwaliteitplan bestaande economische toekomstverwachtingen inmiddels drastisch zijn veranderd. Wij vinden dat het beeldkwaliteitplan gelijk het vigerende bestemmingsplan moet worden geactualiseerd en dus moet aansluiten bij de huidige tijdsgeest. Daarbij past niet de gedachte dat de bestaande beeldkwaliteit minimaal moet worden gehandhaafd.



Referentie : SECGON\02\00000093

Pagina : 2 van 2

Om recht te doen aan ieders positie bij de ontwikkeling van Eeserwold zal ook met open vizier moeten worden gezien of een versoberingsslag of alternatief binnen het kwaliteitsplan nodig is. Wij menen reeds op basis van de huidige gegevens dat die slag zal moeten worden gemaakt. Wij willen dienaangaande graag nader met uw gemeente in overleg treden.

De mogelijk door te voeren fasering in de woningbouwontwikkeling is voor ons wel een punt van zorg. De Nota maakt duidelijk dat u erop koerst om in het nieuwe bestemmingsplan minder dan de in het huidige bestemmingsplan voorziene aantal van 154 mogelijk te maken (waarbij het aantal afhankelijk is van nader uit te voeren onderzoek). Ons inziens moet vast blijven staan dat de in de samenwerkingsovereenkomst Eeserwold-Werken overeengekomen bouw van tenminste 154 en ten hoogste 170 woningen uiteindelijk ook kunnen worden gerealiseerd. Dat houdt een gemeentelijk commitment in dat er binnen de gemeente Steenwijkerland geen nieuwe locaties voor hoogwaardige villa's en luxe appartementen in procedure te nemen dan nadat dit woningaantal binnen het woongebied Eeserwold zal zijn gerealiseerd. Wij achten het voorts niet nodig dat de begrenzing van de woonbestemming(en) op de digitale verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan worden verkleind. Er is bij een eventuele vermindering van het maximaal aantal te bouwen woningen, geen beletsel om de huidige begrenzing van het woongebied te handhaven. Handhaving van de omvang van de desbetreffende bestemming(en) resulteert in meer flexibiliteit in de uitgifte van bouw kavels. Die flexibiliteit is geen overbodige luxe in de huidige marktomstandigheden.

Met belangstelling zie ik uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Esborg Ontwikkeling b.v.

W.D. Koop
Algemeen Directeur