



## gemeente Bronckhorst

verzenddatum  
datum  
uw brief van  
uw kenmerk  
ons kenmerk  
inlichtingen bij  
onderwerp

- 8 FEB 2011

7 februari 2011

19 januari 2011

OPROJ1101-0053/HB/as

Z20865/UIT11-50910

Reactie op project De Kwekerij, Hengelo  
woningbouwplanning 2010-2019

Van Wanrooij projectontwikkeling BV

Postbus 4

5386 ZG GEFFEN

Geachte

Naar aanleiding van uw brief van 19 januari 2011, waarmee u reageert op onze brief van 15 december 2010, berichten wij het volgende.

Uw conclusie dat er niet sprake is van een situatie die noopt tot aanpassing van de tussen partijen bestaande afspraken, delen wij niet. De argumenten die u aan uw standpunt ten grondslag legt, zijn namelijk niet valide. Ter toelichting geldt het volgende.

Om te beginnen stellen wij met u vast dat u eerder zelf reeds aan ons heeft meegedeeld dat u geen ruimte ziet om de overeenkomst d.d. 21 december 2004 onverkort uit te voeren. Naar uw oordeel is een wijziging van afspraken noodzakelijk. U wijst daarbij vooral op de (prijs)categorieën van de te realiseren woningen. Wij hebben ons bereid verklaard daarover met u in overleg te treden.

In de projectgroepvergadering van 12 mei 2010 hebben wij u op de hoogte gesteld van de krimp-problematiek. Daarbij is aangekondigd dat een vermindering van het aantal woningen door ons kritisch tegen het licht zou worden gehouden. Dat die beperking voor het aantal woningen binnen plangebied "De Kwekerij" beperkt kon blijven tot 30, is nimmer door ons toegezegd. Dat stond ten tijde van het overleg immers nog geenszins vast.

Het staat niet ter discussie dat wij al langere tijd met elkaar samenwerken ten aanzien van onderhavig plangebied en dat partijen al het nodige hebben gepresteerd ter uitvoering van de bestaande afspraken. Dat wil echter niet zeggen dat binnen de tot stand gekomen overeenkomst geen ruimte zou bestaan voor een aanpassing van de gemaakte afspraken, indien de omstandigheden daarom vragen. Dat er thans sprake is van een drastische wijziging van omstandigheden ten opzichte van de situatie in 2004 behoeft naar ons oordeel geen nadere toelichting. Daarbij behoeft ook geen nader betoog dat zowel uw belangen als die van de gemeente bij de ontwikkeling van onderhavig gebied groot zijn. Dat er vertraging in de planuitvoering is ontstaan staat ook vast, hoewel dat geenszins de gemeente valt aan te rekenen. Wel noopt dit alles tot de nodige zorgvuldigheid bij de thans te bepalen koers en de invulling van de nader te maken afspraken. Daarover zijn partijen in overleg en dat overleg wensen wij te continueren.

Postbus 200  
7255 ZJ Hengelo (Gld)  
Telefoon (0575) 75 02 50

Elderinkweg 2  
7255 KA Hengelo (Gld)

e-mail  
info@bronckhorst.nl  
www.bronckhorst.nl

bankrekeningnummer  
28 51 04 497  
BTW-NL 8136.47.290.B.01



## **gemeente Bronckhorst**

Uw standpunt baseert u overigens grotendeels op de in de samenwerkingsovereenkomst genoemde "beleidsgarantie". U doet het in uw brief evenwel ten onrechte voorkomen als zou de gemeente ondanks die beleidsgarantie geen ruimte meer hebben om te komen tot een andere invulling van de afspraken, in het bijzonder ten aanzien van het woningbouwprogramma binnen het plangebied.

Wij wijzen er op dat al onze verplichtingen, als opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst en in het bijzonder die in artikel 2 (waaronder de beleidsgarantie), vallen onder een "publiekrechtelijk voorbehoud". Dit voorbehoud (als weergegeven in artikel 2.2 sub e) houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project. Nogmaals brengen wij u onder uw aandacht dat het aspect "krimp" in de Achterhoek zodanig ingrijpend en veelomvattend is, dat vaststaat dat wij ter zake onze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid moeten nemen. Het moge u inmiddels ook duidelijk zijn dat de "krimp" niet vraagt óf wij zullen handelen, maar louter hóe wij zullen handelen. Waar wij derhalve thans invulling dienen te geven aan deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid kan dit – binnen de afspraken die tussen partijen bestaan – nimmer tot een tekortkoming in de nakoming van verplichtingen aan onze zijde leiden.

Daarnaast zijn de betreffende ontwikkelingen zodanig extreme en onvoorziene wijzigingen van omstandigheden, dat in redelijkheid niet gevegd kan worden dat de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk wordt uitgevoerd. Reeds daarom dient tevens op grond van artikel 21 nader overleg over een herschikking van de afspraken plaats te vinden. In dat opzicht dient derhalve ook het vast te stellen beleid ter zake van plangebied De Kwekerij betrokken te worden bij op verzoek tot wijziging van afspraken ten aanzien van (prijs)categorieën van woningen. Het valt immers niet in te zien waarom de gemeente gehouden zou zijn om aan uw verzoek tot herschikking van (prijs)categorieën mee te werken, terwijl zwaarwegende belangen aan de zijde van de gemeente geen ruimte voor het wijzigen van bestaande afspraken zou bieden.

Anders gezegd; vastgesteld moet worden dat de omstandigheden waaronder beide partijen destijds de overeenkomst zijn aangegaan, zodanig onvoorziën zijn gewijzigd dat thans van partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat de overeenkomst ongewijzigd wordt uitgevoerd. De samenwerkingsovereenkomst voorziet er middels artikel 21 dan in dat onder die omstandigheden de meest gerede partij het recht heeft om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Wij doen hierbij een beroep op die gehoudenheid aan uw zijde.

Zoals gezegd lijkt ons evenwel een algehele ontbinding van de gemaakte afspraken niet aan de orde, maar zullen partijen moeten heronderhandelen om tot een herschikking van de afspraken te komen. Zoals gezegd zijn wij bereid om in het kader daarvan ook met u van gedachten te wisselen over een vergoeding van onevenredig nadeel dat u ten gevolge van een inkrimping van het aantal te realiseren woningen zou ondervinden. In het licht daarvan zal dan ook bezien moeten worden in hoeverre de financiële- en bedrijfseconomische consequentie van een en ander al dan niet gerekend moeten worden tot uw normale ondernemingsrisico, uitgaande van een autonome uitvoering van de tot stand gekomen overeenkomst.



## **gemeente Bronckhorst**

Uw brief van 19 januari jl. geeft ons evenwel tevens aanleiding te veronderstellen dat u de uitkomsten van dit overleg niet zonder meer wenst af te wachten. Gelet op de zwaarwegende maatschappelijke- en ruimtelijke belangen bij een juiste en zorgvuldige uitvoering van het beleid dat gericht is op het tegengaan van de gevolgen van de krimp, hebben wij ons genoodzaakt gezien de raad voor te stellen om ter zake van onderhavig plangebied een (partieel)voorbereidingsbesluit te treffen. Dit voorbereidingsbesluit is op 3 februari 2011 genomen door de gemeenteraad en heeft niet het oogmerk om realisatie van woningbouw volledig te verhinderen. Het dient er wel toe om – in afwachting van de uitkomsten van ons overleg – te voorkomen dat ten gevolge van door u mogelijk in te dienen bouwaanvragen een aantasting plaatsvindt van de beleidsdoelstellingen die de gemeente zich heeft gesteld vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Het voorbereidingsbesluit ziet overigens niet op de gronden die wij middels onteigening in eigendom hebben verworven.

Wij stellen voor dat partijen thans op de kortst mogelijke termijn opnieuw met elkaar in overleg treden om te komen tot een herschikking van de afspraken omtrent de invulling van het plangebied en de wijze waarop partijen aan de verdere gevolgen van een herschikking daarvan invulling geven.

Hiertoe hebben wij een aantal datavoorstellen bij u neergelegd.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens burgemeester en wethouders  
van Bronckhorst,



afdeling Ontwikkeling

Kopie aan:  
- Archief

