

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2009, nr. 27;

gehoord de commissie Ruimte & Economie d.d. 2 juni 2009;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Gemeentewet;

overwegende dat:

- met ingang van 26 september 2008 voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen";
- dat van deze terinzagelegging alsmede van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan kennisgeving is gedaan;
- dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 8 zienswijzen zijn ingekomen van:
 1. Wijkraad Heilige Geest, p/a L. van Kelpenaarstraat 16 te Deurne;
 2. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie Directie Zuid, Postbus 412 te Tilburg;
 3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 te Tilburg, namens P. van Bree, Helmondseweg 115 te Deurne;
 4. E. van Kampen, Voorpeelweg 25 te Deurne;
 5. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151 te 's-Hertogenbosch;
 6. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850 te Eindhoven;
 7. Den Hollander Advocaten, Postbus 50 te Middelharnis, namens Van Gog Uien en Groenteprodukten te Deurne;
 8. P. van Bree, Helmondseweg 115 te Deurne.
- dat alle zienswijzen gericht zijn aan dan wel geacht kunnen worden gericht te zijn aan de raad;
- dat alle zienswijzen zijn ingekomen binnen de daarvoor gestelde termijn;

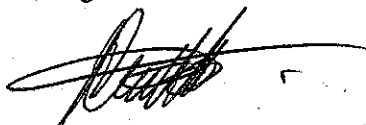
b e s l u i t :

- I in te stemmen met de antwoorden op de zienswijzen zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 1 "Overzicht ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen" en te concluderen tot:
 - **gegrondverklaring van de volgende zienswijze:**
 2. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie Directie Zuid, Spoorlaan 175 te Tilburg;
 5. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151 te 's-Hertogenbosch;
 6. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850 te Eindhoven;

- **een gedeeltelijke gegrondverklaring en een gedeeltelijke ongegrondverklaring van de volgende zienswijzen:**
 7. Den Hollander Advocaten, Postbus 50 te Middelharnis, namens Van Gog Uien en Groenteprodukten B.V. te Deurne;
 - **ongegrondverklaring van de volgende zienswijze:**
 1. Wijkraad Heilige Geest, p/a L. van Kelpenaarstraat 16 te Deurne;
 3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 te Tilburg, namens P. van Bree, Helmondseweg 115 te Deurne;
 4. E. van Kampen, Voorpeelweg 25 te Deurne;
 8. P. van Bree, Helmondseweg 115 te Deurne.
- II. de voorschriften, de toelichting en de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" te wijzigen zoals voorgesteld in het bij dit besluit behorende voorstel van burgemeester en wethouders van 2009, nr. 27;
- III. vast te stellen het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" met in begrip van de onder II. bedoelde wijzigingen van de voorschriften, de toelichting en de plankaart, zoals dit bestemmingsplan is vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, voorschriften en plankaart.
- IV geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2a van de Wet ruimtelijke ordening.

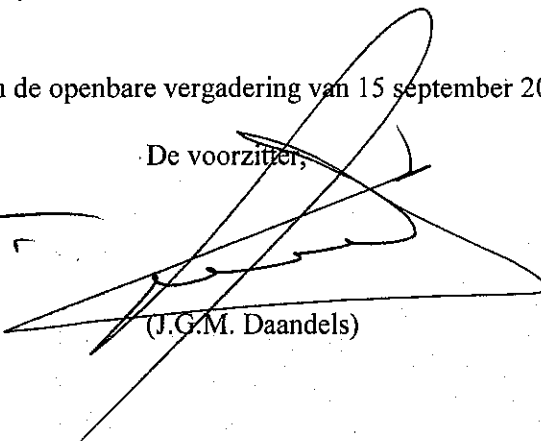
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 september 2009.

De griffier



(R.J.C.M. Rutten)

De voorzitter,



(J.G.M. Daandels)

Deurne, 1 september 2009

Nr. 27

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Met ingang van 26 september 2008 heeft gedurende 6 weken het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" in ontwerp ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. In dit voorstel wordt voorgesteld om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen.

De gemeente is eind juli jl. met Stichting ORO tot overeenstemming gekomen. In de akte is de aankoop door de gemeente van de voor het woongebied De Rijtse Vennen benodigde gronden opgenomen en de levering van bouwrijpe grond door de gemeente voor de realisatie van de reeds eerder met de Stichting overeengekomen bouwclaim. Hierdoor is de gemeente eigenaar van alle gronden die voor woningbouw bestemd zijn.

De initiatiefnemer voor de "Groenboulevard" heeft de gemeente op 25 augustus 2009 medegedeeld, dat vanwege de economische ontwikkelingen op dit moment afgezien wordt van het plan voor ontwikkeling van een "Groenboulevard" en het verzoek om de mogelijkheid hiertoe op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan De Rijtse Vennen niet te handhaven.

Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkeling ten zuiden van de Helmondseweg plaatsheeft en de grens aan de zuidzijde van het plangebied wordt gewijzigd en komt te liggen aan de zuidzijde van de Helmondseweg.

2. Doelstelling

Het bestemmingsplan had een drieledige doelstelling, namelijk:

1. het mogelijk maken van de realisatie van het nieuwe woongebied De Rijtse Vennen;
2. het beheren en ontwikkelen van het gebied Het Rijtven van stichting ORO;
3. het realiseren van een 'groen' bedrijventerrein aan de Helmondseweg.

Om de diverse initiatieven mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan gewenst, waarin een goede ruimtelijke onderbouwing en afstemming van de diverse initiatieven worden beschreven.

Doordat initiatiefnemer voor de "Groenboulevard" afziet van het plan voor ontwikkeling van een "Groenboulevard" en het verzoek om de mogelijkheid hiertoe op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan De Rijtse Vennen niet handhaaft, is doelstelling 3 komen te vervallen.

3. Motivering en argumentatie

De gemeente heeft het streven om bouwgrond voor woningbouw uit te geven in het gebied De Rijtse Vennen. De wijk dient een karakteristieke en leefbare wijk te zijn, maar dient daarnaast een vanzelfsprekend deel uit te maken van Deurne. De ligging nabij de bossen en Het Rijtven van stichting ORO biedt kansen voor het maken van een bijzondere wijk. Een wisselwerking tussen het woongebied en het terrein Het Rijtven is hiervoor nodig. Binnen 't terrein van het Rijtven is een herstructurering en ontwikkeling voorzien.

In het toekomstige woongebied De Rijtse Vennen zullen ongeveer 300 woningen worden gerealiseerd. De woningdifferentiatie is bepaald op basis van het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Het bouwprogramma van Stichting ORO is gebaseerd op een duurzame, op de toekomst gerichte ontwikkeling. Dit betekent o.a. het verkleinen van het aantal bewoners per woongroep, het uitbreiden van het aantal wooneenheden en dagbestedingsplaatsen, het aanbieden van centrumfuncties voor zowel bewoners van Het Rijtven als van het woongebied De Rijtse Vennen.

Vanwege de functionele en stedenbouwkundige samenhang wordt één bestemmingsplan opgesteld.

Zienswijzen

Met ingang van 26 september 2008 heeft gedurende 6 weken het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" in ontwerp ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. Van de indieners van de zienswijzen heeft een indiener gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zijn zienswijze mondeling toe te lichten voor de Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen. Het verslag hiervan is bijgevoegd.

De betreffende zienswijzen zijn samengevat in bijlage Overzicht ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen". Hierin worden de ingebrachte zienswijzen besproken en tevens wordt een nader voorstel gedaan omtrent de besluitvorming ten aanzien van de zienswijzen.

De zienswijzen hebben ondermeer betrekking op:

- verkeerskundige aspecten, met name de zienswijze 1. van Wijkraad Heilige Geest. ;
- ligging in het radar verstoringsgebied, zienswijze 2. Ministerie van Defensie;
- creëren bouwmogelijkheden op perceel Helmondseweg 115, zienswijzen 3 en 8 St. Achmea Rechtsbijstand en P. van Bree;
- de voorschriften, zienswijze 4. E. van Kampen;
- gebieden met onvoldoende natuurbescherming, Zienswijze 5. Provincie Noord-Brabant;
- verantwoording van het groepsrisico, zienswijze 6. VROM-inspectie;
- het onvoldoende rekening houden met geurhinder bedrijf Van Gog Uien, zienswijze 7 Den Hollan- Der Advocaten namens Van Gog Uien en Groenteproducten.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

De voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen betreffen:

- het opnemen in de toelichting van een tekst met betrekking tot het radarverstoringsgebied;
- het aanpassen van voorschriften, toelichting en plankaart als gevolg van groencompensatie in het kader van de EHS/GHS;
- een verantwoording groepsrisico externe veiligheid is opgenomen in de toelichting;
- aanpassingen naar aanleiding van het rapport externe veiligheid zijn aangebracht;
- aanvullen paragrafen toelichting die betrekking hebben op Van Gog Uien en Groenteproducten BV;
- aanpassen van artikel 10.4 van de voorschriften naar aanleiding van zienswijze (redactie regel).

Ambtshalve wijzigingen

Tevens is het gewenst om ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve te wijzigen. Het betreft de volgende wijzigingen:

Toelichting

- collectieve W.K.O. vervalt en de toelichting is hierop aangepast;
- de paragrafen archeologie zijn afgestemd op vastgestelde nota Archeologische Monumentenzorg gemeente Deurne;
- de verwerking van het waterafvoerplan;
- de conclusies bodemonderzoek bedrijven zijn opgenomen;
- de gevolgen van de 30 km/u zone Helmondseweg zijn doorgevoerd;
- een nieuwe versie van de woningdifferentiatie is opgenomen;
- de uitkomsten van het overleg met de regionale en plaatselijk brandweer zijn verwerkt;
- de akoestische paragraaf en onderzoek is aangepast aan de hand van nieuwe gegevens van Prorail en het inrichtingsvoorstel voor het ORO terrein;
- de afstemming van bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- diverse afbeeldingen in de plantoelichting zijn gewijzigd;
- diverse tekstuele aanpassingen zijn in de toelichting aangebracht.

Voorschriften

- deze zijn aangepast aan de laatste RO standaarden;
- er zijn diverse tekstuele aanpassingen in de voorschriften verwerkt.

Plankaart

- deze is in overeenstemming gebracht met het stedenbouwkundig plan;
- aanpassingen zijn doorgevoerd vanwege herverkaveling van een aantal percelen;
- aanpassing aan de laatste RO standaarden heeft plaatsgevonden.

Overige wijzigingen

Doordat initiatiefnemer voor de "Groenboulevard" afziet van het plan voor ontwikkeling van een "Groenboulevard" en het verzoek om de mogelijkheid hiertoe op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan De Rijtse Vennen niet handhaaft, alsmede er geen medewerking wordt verleend aan particuliere exploitaties op de percelen Helmondseweg 115 en 117, hebben er geen nieuwe ontwikkeling ten zuiden van de Helmondseweg plaats en de grens aan de zuidzijde van het plangebied wordt daarom gewijzigd en komt te liggen aan de zuidzijde van de Helmondseweg.

Gelet op bovenstaande dient het ontwerpbestemmingsplan derhalve te worden gewijzigd.

Wijkraad Heilige Geest

Op 22 januari 2009 heeft overleg plaatsgevonden met de Wijkraad Heilige Geest. Bij dit overleg waren aanwezig 4 vertegenwoordigers namens de wijkraad en namens de gemeente wethouder N. Lemlijn en projectleider V. Snels. Aanleiding van dit overleg was:

1. de ingediende zienswijze van de wijkraad tegen het bestemmingsplan De Rijtse Vennen;
2. het besluit van het college om toekomstige bewoners en de wijkraad te betrekken bij het verder vorm geven van de openbare ruimte.

Van de zijde van de gemeente is in het overleg aangegeven, dat een groot aantal punten in de zienswijze van de wijkraad geen deel uitmaakt van de afweging inzake het bestemmingsplan. Wanneer die punten in de juridische procedure van het bestemmingsplan worden gewogen, dan is de kans groot dat deze ongegrond worden verklaard. Het leek de gemeente beter om via het overleg gemeente-wijkraad op deze punten in te gaan en te zien waar afspraken over gemaakt moeten worden, dan via de juridische procedure. De wijkraad kan zich hierin vinden en uit dat ook zij meer zien in overleg en samenwerking. Het verslag van het overleg met de wijkraad is bijgevoegd.

Stichting ORO

In voormelde akte die de gemeente en Stichting ORO hebben laten passeren zijn de voorwaarden waaronder de gemeente de grond levert opgenomen. In de akte is bepaald dat deze voorwaarden in een Samenwerkingsovereenkomst worden uitgewerkt. Hiermee is e.e.a. in overeenstemming gebracht met de afspraken die er met de andere woningbouwontwikkelaars zijn gemaakt.

Ingevolge uw beleid kan de bestemmingswijziging als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan eerst worden doorgevoerd nadat er een antieure overeenkomst tot stand is gekomen en middels de goedkeuring van het bestemmingsplan de goedkeuring van uw raad heeft gekregen.

Doordat de gemeente eigenaar van de gronden is voordat de bestemming wordt gewijzigd is van medewerking aan een derde geen sprake en is er geen antieure overeenkomst meer vereist.

Voor de ontwikkeling van Het Rijtven zijn gemeente en Stichting ORO reeds eerder een overeenkomst aangegaan die de samenwerking en kostenverdeling regelt.

Particuliere exploitaties op percelen Van Bree en Van den Berg, Helmondseweg 115 en 117

Door de heren Van Bree en Van den Berg zijn verzoeken ingediend om op hun percelen Helmondseweg 115 en 117 een nieuwe woning te mogen bouwen en om de mogelijkheid hiervoor op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan De Rijtse Vennen. Naar aanleiding hiervan hebben zij een oriënterend gesprek gevoerd met de burgemeester over het betrekken van particuliere bouwgrondexploitaties op hun percelen in het nieuwe bestemmingsplan. Inmiddels is echter uit ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan gebleken, dat de heer Van Bree geen bijdrage wil geven aan het kostenverhaal.

De gemeenteraad heeft in het "Visiedocument Invoering nieuwe Wet ruimtelijke ordening en Grond-exploitatiewet" vastgelegd, dat er in principe alleen op basis van een anterieure exploitatie-overeenkomst wordt medegewerkt aan een particuliere exploitatie.

Bij particuliere ontwikkelingen, die niet binnen het geldende planologische regime passen, stelt de gemeente als voorwaarde, dat dit geen kosten voor de gemeente mag opleveren. De kosten betreffen ondermeer de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de kosten van de noodzakelijke onderzoeken etc. Bovendien is bij de noodzakelijke investeringen deels sprake van bovenplanse kosten, waarvan het verhaal via een exploitatieplan niet mogelijk is.

Voor de realisatie van woningen op de percelen van Van Bree en Van den Berg zijn daarnaast ingrijpende investeringen nodig voor de reductie van spoorweglawaaï. Het vestigen van een direct bouwrecht is vanwege deze belemmering op de betrokken percelen dan ook niet mogelijk.

Van Bree wil, blijkens de door hem en namens hem door Achmea Rechtsbijstand ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan De Rijtse Vennen, niet bijdragen aan het kostenverhaal

Spoorweglawaaï

Voor de te realiseren woningen wordt vanwege spoorweglawaaï de maximale ontheffingswaarde Besluit geluidhinder overschreden. De geluidbelasting voor deze woningen dient middels geluidwerende voorzieningen zodanig te worden beperkt, dat aan de maximale ontheffingswaarde spoorweglawaaï kan worden voldaan. Nu de gemeente vanwege de hoge kosten afziet van het aanbrengen van een geluidscherm langs de spoorlijn aan de zuidzijde van het plangebied, inclusief de percelen van Van Bree en Van den Berg, dient door hen zelf het aanbrengen van de benodigde geluidwerende voorzieningen te worden bekostigd. Volgens het onderzoek van Prorail is hier, gezien de gewenste hoogte en de beschikbare ruimte, een geluidscherm de meeste reële optie. Vanwege de hoge kosten van het benodigde geluidscherm voor de op hun percelen te realiseren woningen ($\pm$ € 3.500,- per strekkende meter geluidscherm), mag niet worden verwacht, dat zij zelf tot realisatie van het geluidscherm zullen overgaan.

Gelet op het ontbreken van een overeenkomst met appellant Van Bree ten aanzien van het kostenverhaal en gelet op het feit dat de financiële uitvoerbaarheid van de plannen van Van Bree en Van den Berg niet in voldoende mate is verzekerd, kan geen medewerking worden verleend aan de door appellant Van Bree gewenste ontwikkeling. Dit geldt eveneens ten aanzien van de door Van Berg gevraagde medewerking.

Vrijstellingsprocedure art. 19, lid 2, WRO voor 6-tal bouwprojecten

Om tijdverlies te voorkómen, is in september 2008 voor een 6-tal bouwprojecten een vrijstellingsprocedure ingevolge art. 19, lid 2, WRO, gestart. De 6 ontwerp-vrijstellingsbesluiten met bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen hebben met ingang van 19 september 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen de ontwerp-vrijstellingsbesluiten ingediend.

De gevraagde vrijstellingen voor de 6-bouwprojecten zijn op 2 december 2008 verleend. De eerste bouwvergunning is op 5 maart jl. aan Woningbouwvereniging Bergopwaarts verleend.

Ontheffing Wet Geluidhinder

Tegelijk met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbesluit tot het vaststellen van een hogere waarde, als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder, voor een aantal woningen ter inzage gelegd, omdat deze woningen een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde ondervinden. Er zijn geen opmerkingen hierover binnengekomen.

4. Achtergronden

Met ontwikkelaars die een grondpositie hebben/hadden binnen het plangebied zijn afspraken gemaakt m.b.t. de inbreng van gronden en de realisering van het plan.

5. Samenvatting commissiebehandeling

Met betrekking tot dit concept-voorstel en concept-besluit is op 2 juni 2009 het advies van de Commissie Ruimte & Economie ingewonnen, zie bijgaand verslag van de commissievergadering.

De commissie kan met het voorstel instemmen en concludeert dat het plan ter besluitvorming doorgezonden kan worden aan de gemeenteraad. Er zijn een aantal opmerkingen en vragen die ter vergadering van een antwoord kunnen worden voorzien.

Aandacht wordt gevraagd voor de dakhelling van bijgebouwen bij de nieuw te bouwen wonen. Dit heeft met name betrekking op het feit dat, als een hoofdgebouw een kap heeft met dakhelling groter dan 45 graden, een bijgebouw met een dakhelling van maximaal 45 graden niet passend kan zijn en dit tegenstrijdig is met wat hierover in het Beeldkwaliteitplan staat. Op pagina 18 van het Beeldkwaliteitplan staat namelijk: 'Op plaatsen waar bijgebouwen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen de bijgebouwen over een kap te beschikken, in harmonie met de hoofdbebouwing.

Het college zegt toe deze mogelijke strijdigheid tussen Voorschriften en Beeldkwaliteit nader te zullen bezien.

Inmiddels is gebleken dat in de Voorschriften van het bestemmingsplan hierin wordt voorzien, omdat bij Ontheffing bouwregels, art. 10.3.6. onder a., is opgenomen, dat Burgemeester & Wethouders ondermeer voor de bouwregels van Bijgebouwen, waaronder de dakhelling, ontheffing kunnen verlenen, mits de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet wordt geschaad.

6. Financiën en risico's

De Rijtse Vennen is als exploitatie opgenomen in de gemeentelijke Nota Grondexploitaties. Doorrekening heeft plaatsgevonden op basis van gangbare grondprijzen 2008 en verkoop in 2008. De gesloten (bouwclaim)overeenkomsten laten geen ruimte in een stijging (indexering) van deze inkomsten, waardoor de inkomsten gemaximaliseerd zijn. Bij blijvend uitstel van verkoop van gronden – deze waren immers gedacht in 2008 – worden de stijgende rentelasten en de kostenindex niet gecompenseerd door hogere opbrengsten. Spoedige verkoop van de gronden is dus in het belang van een batig exploitatieresultaat.

Gelet op het laatst berekende positieve exploitatieresultaat van ruim 2 miljoen is de kans op een verlieslatend resultaat anno 2009 nog steeds erg klein. In de komende Nota Grondexploitaties zal inzicht verkregen worden op het exploitatieresultaat, mede onder invloed van de oplopende vertraging van verkoop van de gronden.

Daar kostenverhaal op particuliere exploitant ORO middels overeenkomsten is verzekerd, dient besloten te worden om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. Juridische aspecten

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens de nieuwe Wro opgesteld. Ook zijn de noodzakelijke onderzoeken en, indien nodig, vervolgonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

8. Communicatie en draagvlak

Interne communicatie:

- informatie cie./raadsleden via Commissie Ruimte & Economie.

externe communicatie:

- Na de planvaststelling zullen de indieners van de zienswijzen een brief krijgen waarin wordt aangegeven of hun bezwaren gegrond dan wel ongegrond worden geacht en welke de verdere beroepsmogelijkheden zijn.

Bij de brief worden het raadsvoorstel en de hierbij behorende bijlage (een exemplaar van het overzicht ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan) alsmede het raadsbesluit meege-stuurd.

9. Uitvoering en realisatie

Na de vaststelling zal het bestemmingsplan wederom gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Op basis van de nieuwe Wro hoeft het vastgestelde bestemmingsplan niet meer de goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Reclamanten kunnen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10. Voorstel

1. in te stemmen met de antwoorden op de zienswijzen zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 1 "Overzicht ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Rijtse Vennen";
2. de toelichting, de voorschriften en de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen" te wijzigen zoals voorgesteld in het bij dit besluit behorende voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2009;
3. het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" vast te stellen met in begrip van de onder 2. bedoelde wijzigingen van de toelichting, voorschriften en de plankaart.
4. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2a van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

De secretaris,

De burgemeester,

(G.J.C. Kusters)

(J.G.M. Daandels)