

Verslag informatieavond Voorontwerp bestemmingsplan Nuland Oost d.d. 10 februari 2011

Start informatieavond: 20:00 uur

De wethouder Moon- Van der Bieze heet eenieder welkom. Onderwerp is het voorontwerp bestemmingsplan Nuland Oost dat deze avond wordt gepresenteerd. Vanwege de voorwaarden verbonden aan de provinciale subsidie is de gemeente voornemens om voor 2 juni 2011 het bestemmingsplan vast te stellen. Vanwege spoedeisend belang kan het voorontwerp bestemmingsplan niet de doorgaans gebruikelijke gemeentelijke inspraakprocedure doorlopen. Om een ieder toch de gelegenheid te geven op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren wordt, passend binnen de gemeentelijke inspraakverordening, deze avond een toelichting op het plan gegeven en wordt na de pauze de mogelijkheid gegeven vragen en of opmerkingen te plaatsen. Daar waar mogelijk zal vanavond antwoorden op de vragen en een reactie op de opmerkingen worden gegeven. Daar waar het niet mogelijk is om deze avond een antwoord of een reactie te kunnen geven zal deze in het verslag worden verwerkt. Daar waar nodig zal het plan naar aanleiding van opmerkingen en of vragen worden aangepast. De presentatie zal worden gehouden door mevrouw Groot Jebbink, projectleider Nuland Oost.

Mevrouw Groot Jebbink geeft aan de hand van een presentatie uitleg over het planologisch voornemen van de gemeente met Nuland Oost. De sheets van de presentatie zijn bij dit verslag gevoegd en dienen als onderdeel van dit verslag te worden beschouwd.

Een aantal belangrijke punten uit de presentatie:

Over het gebied Pelgrimsche Hoeve ligt in het bestemmingsplan een uitwerkingsbevoegdheid. Het woongebied zal te zijner tijd nader worden uitgewerkt aan de hand van de resultaten uit de woningmarktmonitor 2008-2010 en het woonwensenonderzoek. Uitgangspunten zijn 30% sociale woningbouw en eventuele bouw van 40 appartementen in het plan. Verder wordt in het plan voorgesteld richting het buitengebied een ruimere verkaveling aan te houden om zo een zachte overgang te creëren en een centraal groen gebied in het plan aan te leggen zoals in het Idop wordt omschreven. Richting het bedrijventerrein (noordzijde Industriestraat) wordt een strook groen voorgesteld om enerzijds een groene uitstraling te creëren en anderzijds om als overgang dan wel afscheiding van het bedrijventerrein te fungeren.

Het bedrijventerrein De Terp wordt een licht bedrijventerrein voor bedrijven tot maximaal categorie 3.1, met uitzondering van een strook aan de noordzijde (zuidzijde Industriestraat). Daar komt als buffer een woon/werklandschap (met bedrijfswoningen) met een diepte van 70 meter. De drie grote bedrijven van 3.2 en hoger verdwijnen. Bestaande rechten worden gerespecteerd.

Ook de bewoning op het bedrijventerrein (bedrijfswoningen en burgerwoningen) wordt in het bestemmingsplan gerespecteerd. Rondom de burgerwoningen zijn cirkels met een afstand van 30 meter neergelegd waarbinnen geen onevenredige bedrijfsmatige hinder mag plaatsvinden. Op die manier kan ter plaatse een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Verder wordt ingegaan op de ontsluitingstructuur van zowel het bedrijventerrein als het beoogd woongebied. De huidige ontsluiting van het bedrijventerrein is onduidelijk en niet logisch. In het verleden is een ontsluiting via een verlengde Nijverheidsstraat met een doorsteek van de Ambachtstraat aangedragen. Deze was nodig omdat de Hoogstraat en de Molenstraat voor doorgaand vrachtverkeer werden afgesloten en het bedrijventerrein dan alleen voor vrachtverkeer via de Schotsheuvel kon worden ontsloten. Het alternatief verlengde Nijverheidstraat was dan ook vooral bedoeld voor ontsluiting van het bedrijventerrein, en niet zo zeer voor het beoogd woongebied. Als deze weg ook als ontsluiting van het beoogd woongebied zou fungeren dan zou deze, gelet op het huidige wegprofiel, alleen via een bedrijfsweg plaatsvinden. Vanuit herkenbaarheid en beleving verdient het de voorkeur om het verkeer voor het woongebied over een bredere groene ontsluiting over het terrein plaats te laten vinden, in plaats van een bedrijfsweg met daar direct op aansluitend de bedrijven (zonder brede groenstrook/trottoir).

In de optie verlengde Nijverheidstraat nog zou bovendien nog een oost-west-verbinding moeten worden aangelegd om alle percelen op het bedrijventerrein te kunnen ontsluiten. Hierdoor is het moeilijk de Terp goed en logisch te herverkavelen. Enerzijds vanuit de marktvrage naar bepaalde maat en vorm van de bedrijfskavels en anderzijds is het dan niet goed mogelijk om de voorkanten van de bedrijven aan de openbare weg te situeren (achterkanten van bedrijven komen aan de openbare weg te liggen).

Vandaar dat wordt voorgesteld de hoofdontsluiting meer ten westen van de Nijverheidsstraat neer te leggen en deze in een groene brede setting uit te voeren. Een tweede ontsluiting zou dan via een doorsteek tussen Rijksweg 67 en 67a aangelegd kunnen worden. De Schotsheuvel valt buiten het plan. Het verkeer voor het bedrijventerrein zal echter gebruik maken van de ontsluitingen op het bedrijventerrein. Hiermee wordt de Schotsheuvel ontlast van het verkeer naar het bedrijventerrein, wat een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie.

Ook wordt ingegaan op een voorgesteld beeldkwaliteitsplan voor het gebied Nuland Oost. Middels referenties en foto's van bedrijfsgebouwen wordt aangegeven wat voor kwaliteitseisen per ontsluitingsgebied worden voorgesteld. Het voornemen is het gebied een landelijke groene uitstraling te geven, passend bij de aanwezige en oorspronkelijke (burgerwoning)bebouwing van het gebied. De beeldkwaliteitseisen zijn van toepassing bij het indienen van nieuwe bouwplannen bij nieuwe ontwikkelingen langs de ontsluitingswegen, bijvoorbeeld bij de herontwikkeling van vrijkomende (bedrijfs)percelen.

Na het aspect beeldkwaliteit te hebben besproken wordt de presentatie afgesloten en volgt een pauze. De aanwezigen krijgen de mogelijkheid tijdens de pauze schriftelijk vragen en opmerkingen over het plan in te dienen.

Vraag 1: "wat is de breedte of diepte van de groenstrook ten noorden van de Industriestraat?"

Antwoord: 20 meter.

Vraag 2: "hoeveel kavels komen er en wat is de grootte van de kavels, bijvoorbeeld 500 m² tot 5.500 m²?"

Antwoord: Er komen zo'n 15-tal nieuwe kavels op het bedrijventerrein van gemiddeld 2.500 m². De grootte van de kavels zal variëren van 1.500 m² tot 5.000 m².

Vraag 3: "Is de wijk Pelgrimsche Hoeve geen gevaar voor het waterwingebied (verontreinigingskans)?"

Antwoord: er zullen voldoende maatregelen worden getroffen om verontreiniging van het grondwater (zoveel mogelijk) te voorkomen. Deze maatregelen staan opgenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij in hoofdlijnen om de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel en het gecontroleerd centraal bergen en infiltreren van hemelwater. Brabant Water heeft al in een schriftelijke reactie aangegeven dat volgens het bestemmingsplan voldoende maatregelen zullen worden getroffen waarmee verontreiniging van het grondwater (zoveel mogelijk) wordt tegen gegaan.

Vraag 4: "Een aantal bestaande woningen zie ik niet meer op het plan (De Terp) bijvoorbeeld Industriestraat Rijksweg 47? Is dit definitief of kan hier ook een woon/werklandschap komen? (bijvoorbeeld pottenbakkerij)."

Antwoord: Rijksweg 47 te Nuland is thans een dienstwoning, behorende bij het bedrijf Farma Domo. De bestaande bedrijfswoningen komen niet terug op de verbeelding (bestemmingsplankaart) maar worden genoemd in de regels (voorschriften). Voor de volledigheid worden de percelen die in de regels staan en waar bedrijfswoningen zijn toegestaan tijdens de bijeenkomst genoemd. Door aanwezigen

worden de bedrijfswoningen op de percelen Nijverheidstraat 1 en Nijverheidstraat 2 aangedragen. Deze zullen ook in de regels worden opgenomen.

Een pottenbakkerij behoort in beginsel in categorie 1 thuis. Hooguit categorie 2 als de verkeersaantrekkende werking dusdanig groot is dat niet meer van categorie 1 kan worden gesproken. Dit soort bedrijfjes kunnen zich in de strook woon/werklandschap vestigen.

Vraag 5: "Slide: beeldkwaliteit oude Rijksw. Ik herken de bebouwing niet en begrijp niet hoe deze gerealiseerd kan worden. Aan de oude Rijksweg staat het al vol met bebouwing, hoe moet de voorgestelde beeldkwaliteit dan worden gerealiseerd?"

Antwoord: De gewenste beeldkwaliteit is alleen bij nieuwe ontwikkelingen relevant. Dat is niet op vandaag of morgen. Aan bestaande bebouwing wordt niets gewijzigd. De voorgesteld beeldkwaliteit sluit aan op de bestaande bebouwing.

Vraag 6: "Wanneer komt woningbouw inzicht? Wanneer start projectontwikkelaar? Gaat alles naar één projectontwikkelaar?"

Vraag 7: "is er een streefdatum om "de schop in de grond" te zetten?"

Vraag 8: "binnen wat voor een termijn wil men gaan starten met de woningbouw?"

Antwoord op de vragen 6, 7 en 8: Na vaststelling van het bestemmingsplan wil de gemeente met de ontwikkelingen beginnen. Het streven is er op gericht in 2012 met de woningbouw te beginnen. Dit zal gefaseerd uitgevoerd worden tot en met 2017 met een uitloop over 2018. Een bouw van 275 woningen is teveel voor Maasdonk om deze in één keer uit te geven, vandaar een periode van 6 tot 7 jaar. Bovendien moet vanwege de aanwezigheid van Bowie de woningbouw gefaseerd plaatsvinden. Tot 31 december 2013 kan over het gebied nog een hindercirkel liggen. Het is dan in beginsel niet wenselijk om binnen deze cirkel te bouwen. De woningbouw zal dan ook in de noord/westhoek aan de Zandstraat beginnen en per fase meer naar het zuiden afzakken.

De gemeenteraad heeft op 1 februari 2011 besloten om de gronden die ten noorden van de Industriestraat liggen en in eigendom zijn van de gemeente, in beginsel te verkopen aan één marktpartij op basis van een markt conforme prijs.

Vraag 9: "Appartementen moeten in en om het Prins Bernhardplein (kernversterking) en niet in Nuland Oost."

Antwoord: uitgangspunt is een 40-tal appartementen in Nuland Oost. Uit het woonwensenonderzoek moet blijken welke invulling gewenst is. Het woonwensenonderzoek zal naar verwachting juni/juli 2011 (na vaststelling van het bestemmingsplan) beschikbaar zijn. Op basis van dit onderzoek zal het woongebied nader worden uitgewerkt.

De vraag wordt gesteld waarom het woongebied en het bedrijventerrein niet in aparte bestemmings- en exploitatieplannen worden geregeld. Antwoord hierop is dat beide ontwikkelingen zowel ruimtelijk als financieel onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Door de hindercirkels vanuit het bedrijventerrein kan het woongebied niet worden ontwikkeld, herstructurering van het bedrijventerrein is dus noodzakelijk. Om deze herstructurering te kunnen bekostigen zijn de opbrengsten uit het beoogd woongebied noodzakelijk.

Vanuit de zaal wordt de conclusie getrokken dat de nieuwe bewoners van de Pelgrimsche Hoeve de herstructurering van het bedrijventerrein De Terp gaan betalen. Als reactie hierop wordt gesteld dat de prijs van de gronden niet hoger zullen zijn dan wat de gemeenteraad in de Grondnota heeft vastgesteld. Met deze vastgestelde grondprijzen wordt ook in het exploitatieplan gerekend.

Antwoorden op uitgebreide ingediende schriftelijke vragen door belanghebbende:

Procedure en Crisis- en herstelwet: Er is een onduidelijkheid over de procedure. Graag duidelijkheid over de procedurele stappen en een duidelijk concreet plan. Ook in het kader van de Crisis- en herstelwet (Chw) dient er goed met belanghebbenden te worden gecommuniceerd. Inspreker verzoekt eerst overleg met belanghebbenden voordat er met plannen en besluitvorming verder wordt gegaan. Verder zijn er door Groen Links en PvdA over het plan vragen gesteld. De vragen gaan met name over de haalbaarheid van het plan en de uitplaatsing van Bowie.

Antwoord: Vanwege spoedeisend belang is het niet mogelijk gebleken het voorontwerp de doorgaans gebruikelijke gemeentelijke inspraakprocedure te laten doorlopen. Derhalve is, binnen de mogelijkheden van de gemeentelijke inspraakverordening gekozen voor een andere oplossing in de vorm van een informatievond. De bijeenkomst van 10 februari 2011 was daarmee de eerste mogelijkheid voor één ieder om over het plan vragen te stellen en te reageren. Niettemin zal het bestemmingsplan nog de wettelijke procedure moeten doorlopen alvorens het door de raad kan worden vastgesteld. Dit betekent dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Volgens de planning zal het ontwerpbestemmingsplan vanaf 7 maart 2011 conform de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) zes weken ter visie worden gelegd (de wettelijke procedure). Eenieder krijgt binnen deze termijn de mogelijkheid schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken.

Ingevolge de Chw dient het gebiedsontwikkelingsplan eerst de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure te doorlopen alvorens deze wordt vastgesteld. De toelichting van het bestemmingsplan is ook gebiedsontwikkelingsplan Chw. Door het doorlopen van de wettelijke procedure doorloopt ook het gebiedsontwikkelingsplan de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure en voldoet de totstandkoming van het gebiedsontwikkelingsplan aan de voorwaarde die de Chw daaraan stelt. Belanghebbenden worden op deze manier in voldoende mate bij de besluitvorming betrokken.

De gemeente is niets bekend over vragen in het kader van de Chw vanuit de PvdA of Groenlinks over de haalbaarheid van het plan of over de uitplaatsing van Bowie. Er zijn hierover vanuit het ministerie ook geen vragen aan de gemeente gesteld

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt een concrete invulling van het bedrijventerrein de Terp voorgesteld. Voor het woongebied is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen omdat deze aan de hand van de woningmarktmonitor en het woonwensenonderzoek te zijner tijd nader zal worden uitgewerkt.

Behoeftte aan woningen: Er is geen behoefte aan de bouw van 270-280 woningen. De vraag is of er hier wel een haalbaarheidsonderzoek naar is gedaan. Ook heeft de gemeente de laatste tien jaren verzuimd een centrum te maken in Nuland. Hierdoor zouden de 270-280 woningen geen bestaansrecht hebben. Ook zal het aantal 30% sociaal en 60% doorstarters in de huidige markt en ook in de komende 3-4 jaar geen afzet krijgen.

Antwoord: Volgens de meest actuele provinciale woningbouwprognose is in de periode 2008-2019 voor de gemeente Maasdonk nog behoefte aan 570 woningen. Ter behoud van de leefbaarheid in de kern Nuland heeft het gemeentebestuur er voor gekozen in beginsel 275 woningen uit deze prognose te reserveren voor het woongebied de Pelgrimsche Hoeve. De prognose wordt dit jaar geactualiseerd. Op basis van de woningmarktmonitor kan nu al worden gesteld dat de wijzigingen niet zullen zitten in de kwantiteit, maar de kwaliteit van de woningen. Zo zal het accent meer komen te liggen op sociale woningbouw en bouw voor senioren. Op dit moment is 30% sociale woningbouw het uitgangspunt. Aan de hand van het woonwensenonderzoek zal een nadere invulling van het woongebied worden opgesteld. De gemeente heeft geen percentage doorstarters woningen in het plangebied genoemd, niet duidelijk is dan ook waar dit percentage in de reactie vandaan komt. Overigens wordt niet ingezien op welke wijze de situatie aan het Prins Bernhardplein van invloed is op de haalbaarheid en de bestaansrecht van de voorgenomen 275 woningen in het plan.

Gebiedsontsluitingsweg: Nuland heeft geen Gebiedsontsluitingsweg. Hiervoor wordt nu de Schotsheuvel gebruikt. In het plan dient een nieuwe gebiedsontsluitingsweg te komen, waar heeft de gemeente deze gepland en is hierover al een besluit genomen. Mondeling is deze vraag aangevuld met de stelling dat de provincie niet met het bestemmingsplan kan instemmen, omdat zij voorheen de voorwaarde hadden gesteld dat er in het plan een gebiedsontsluitingsweg naar de Maasdorpen moet worden opgenomen.

Antwoord: Het huidige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontsluitingstructuur voor het bedrijventerrein en het toekomstig woongebied De Pelgrimsche Hoeve. De Schotsheuvel ligt buiten het plangebied. In tegenstelling tot wat tijdens de hoorzitting werd gezegd is de Schotsheuvel in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2008-2018 aangemerkt als een erftoegangsweg type I met een ontsluitende functie voor het achtergebied. Een erftoegangsweg type I heeft een verhardingsbreedte van 3 tot 6 meter. In de praktijk varieert het gebruik van erftoegangswegen in termen van een verkeersintensiteit van enkele honderden voertuigen tot 5.000 à 6.000 voertuigen per etmaal. De huidige verkeersintensiteit over de Schotsheuvel bedraagt 867 motorvoertuigen per etmaal. Daarvan zijn 101 voertuigen vrachtwagens. De bestaande inrichting van de weg kan de huidige verkeersintensiteit voldoende verwerken. Door de in het voorontwerp bestemmingsplan voorgestelde nieuwe ontsluitingen van het bedrijventerrein De Terp en het beoogde woongebied zal de Schotsheuvel worden ontlast van onder meer (zwaar)vrachtverkeer. De provincie heeft nimmer de voorwaarde gesteld dat in het bestemmingsplan Nuland-Oost een gebiedsontsluitingsweg richting de Maasdorpen moet worden aangelegd.

Exploitatie: Er is geen sluitende exploitatie, omdat er een bijdrage van de bestaande bedrijven en bewoners wordt gevraagd. Er wordt gerekend met subsidie die onder te grote druk staat en ook welke niet in het Idop staat omschreven. Is dit gemeld bij de provincie?

Antwoord: Aan de bewoners en de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein worden geen bijdragen in de exploitatie gevraagd. Een bijdrage kan alleen worden gevraagd aan particulieren die op grond van het nieuwe bestemmingsplan significante bouwactiviteiten kunnen ontplooiën die voorheen op grond van het oude bestemmingsplan niet waren toegestaan. Niet wordt begrepen wat verstaan moet worden verstaan onder "subsidies onder grote druk". Indien hiermee de subsidie wordt bedoeld die de gemeente krijgt voor het oplossen van het NIMBY-probleem Bowie, dan kan worden gesteld dat de gemeente er alles aan zal doen om deze subsidie binnen te krijgen. Vandaar dat er wellicht een grote druk op de procedure ligt.

Daarnaast wordt in de reactie gesuggereerd dat alleen het Idop een basis is waaraan de provincie subsidie verbindt. Dit is onjuist. Zo vindt de subsidie om het Nimby-probleem op te lossen zijn basis niet in het Idop maar in een andere regeling. De subsidies die bij de provincie zijn aangemeld zullen ook vanzelfsprekend bij de provincie worden verantwoord.

Bodemverontreiniging: Het gebied in de Terp heeft een te hoge cadmiumwaarde ver boven de interventiewaarde en verplaatst zich via de waterwinning richting de nieuwe woningen. Het cadmium moet worden gesaneerd, de gemeente heeft in de jaren 90 het saneren zelf aangemeld bij de provincie. Hoe wordt deze sanering opgenomen en hoe zijn de kosten van de sanering opgenomen in het toekomstig bestemmingsplan?

Antwoord: Het gebied De Terp staat bij de provincie niet bekend als een te saneren gebied. Het gebied is namelijk niet opgenomen in het provinciaal saneringsprogramma van 4 januari 2011. Als er ter plaatse een verontreiniging met een te hoge cadmiumwaarde aanwezig is, dan zou deze verontreiniging gelet op de ligging van het gebied in een zeer kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied in dit programma opgenomen zijn. In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit geen daarvan is te hoge concentratie aan cadmium in het gebied gebleken.

Groote bedrijfskavels: In eerdere rapporten is altijd uitgegaan van kleine industrie met een maximale kaveloppervlakte van 3.000m² tot 4.500m². Grotere bedrijven zouden daardoor naar Waalboss moeten

verhuizen. Hierdoor zal er minder groot transport naar het bedrijventerrein plaatsvinden. Zijn deze voorwaarde nu opgenomen in het toekomstig bestemmingsplan.

Antwoord: In het rapport van Oranjewoud uit 2001 wordt een maximale kavelgrootte van 3.500 m² gehanteerd. In het rapport van Arcadis uit september 2004 is deze maximale omvang losgelaten. Het huidige bestemmingsplan gaat, met uitzondering van de strook met woon-/werkbestemming, uit van bedrijven met een maximale grootte van 5.000 m². Eén en ander conform de voorwaarde die de provincie aan een volwaardig bedrijventerrein stelt. De gemiddelde kavelgrootte op het bedrijventerrein zo'n 2.500 m² bedragen. Overigens beidt het uitgeven van alleen kleine bedrijfskavels geen garantie dat er dan geen groot transport zal gaan plaatsvinden.

Bestaand groen en buffer rondom burgerwoningen: Het huidige groen, aansluitend op de burgerwoningen, willen wij als bewoners weer in onze omgeving terug hebben. Zijn er mogelijkheden om buffers te maken tussen de bestaande woningen en de industrie waardoor het woongenot blijft?

Antwoord: in het bestemmingsplan zal rondom de bouwvlakken van de woningen in het gebied De Terp een zone van 30 meter worden gelegd, waarbinnen de bedrijfsactiviteiten zodanig mogen zijn dat deze geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat binnen de woning mag veroorzaken. Met deze zone is sprake van een buffer tussen de woningen en de bedrijfsactiviteiten in het gebied. We hebben kennisgenomen van de wens om het bestaande groen aangrenzend aan de woningen zoveel mogelijk te handhaven.

Natuurwaarde bestaand groen: De huidige bossen in het gebied worden gebruikt door veel grote vogels. Ook vormen de bossen het een stepping stone naar omliggende open gebied.

Antwoord: uit de flora en fauna onderzoeken zal blijken welke natuurwaarde het groen op het bedrijventerrein heeft. Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken zal besluitvorming plaats vinden.

Mogelijke planschade: Wie betaalt de planschades en overige kosten in het plan? Blijven het woongenot en de waarde van de bestaande burgerwoningen gehandhaafd?

Antwoord: Het voorgestelde bestemmingsplan brengt voor burgerwoningen op het bedrijventerrein zekere planologische gezien verbeteringen met zich. Door een zone rondom de bouwvlakken van de burgerwoningen te leggen kan, in tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan, een beter woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Ook sluit het nieuwe bestemmingsplan vestiging van grote milieuhinderlijke bedrijven zoals Bowie, Farma Domo en Gebr. van der Donk uit. Onevenredige hinder, zoals voorheen wellicht werd ervaren, wordt daardoor in de toekomst wordt uitgesloten. Desalniettemin kan de gemeente niet garanderen dat de waarde van de bestaande burgerwoningen door de voorgestelde planologische wijzigingen gehandhaafd blijft. Als een belanghebbende meent dat hij door de planologische wijziging schade lijdt, die redelijkerwijs niet voor zijn rekening dient te blijven, dan kan hij op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan het college verzoeken om een tegemoetkoming daarin. Op basis van een onafhankelijk advies kan de schade objectief worden bepaald. Dit is een aparte procedure. In het exploitatieplan wordt een raming van de mogelijke planschade opgenomen. Toe te kennen planschades komen voor rekening van de gemeente.

Inzicht in de exploitatie: In verband met de Wet openbaarheid bestuur wordt om inzicht in de exploitatie verzocht.

Antwoord: Het ontwerp exploitatieplan is nu nog in voorbereiding. Dit ontwerp exploitatieplan zal tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Procedure: De procedure loopt niet volgens de gemeentelijk inspraakverordening van 2005 en artikel 150 van de Gemeentewet.

Antwoord: Gelet op het spoedeisend belang heeft het college besloten om voor het voorontwerp van het bestemmingsplan geen gemeentelijke inspraakprocedure te doorlopen. De wetgever stelt dit ook niet verplicht. In plaats daarvan heeft het college besloten het plan tijdens een informatieavond te presenteren, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld vragen te stellen en of opmerkingen over het plan te plaatsen. De gemeentelijke inspraakverordening biedt het college ook de mogelijkheid vanwege het spoedeisend belang van een inspraakprocedure af te zien.

Het ontwerp bestemmingsplan, het exploitatieplan, het gebiedsontwikkelingsplan conform de Crisis en herstelwet en het beeldkwaliteitsplan zullen volgens de planning vanaf 7 maart 2011 ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met in acht name van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter visie liggen. Belanghebbenden kunnen binnen die termijn schriftelijk dan wel mondeling hun zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het gebiedsontwikkelingsplan aan de raad kenbaar maken.

P. van Dongen, 16 februari 2011