

Verbetering bestemmingsplan Dobbewijk.

Herijking vertrekpunten kaderstellend document

Index.	blz.
1. Resumé voorstel.	3
2. Inleiding.	3
3. Verbeterde werkwijze met adviesgroep en belanghebbenden.	3
4. Verbetering van het bestemmingsplan.	4
<u>4.1. De stedenbouwkundige onderlegger als aanvulling op het bestemmingsplan.</u>	4
<u>4.2. Onderwerpen en vragen waarop in de stedenbouwkundige visie een antwoord wordt gegeven.</u>	4
4.2.1. Het bestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht in de ontwikkeling voor de toekomst. Hoe kan dit worden opgelost?	5
4.2.2. De verkeerssituatie t.p.v. de kruising Donklaan - Dobbeweg Oost is al in de bestaande situatie een knelpunt. Hoe kan worden voorkomen dat bij de ontwikkeling van deelgebied 6 en het industrieterrein de situatie alleen maar erger wordt.	5
4.2.3. Hoe kan een goede overgang van wonen naar ondernemen worden gecreëerd	7
4.2.4. Hoe kunnen het industrieterrein en deelgebied 6 worden ontwikkeld zonder dat dit een brute confrontatie met de woonwijk veroorzaakt?	7
4.2.5. Hoe vindt de milieuzonering plaats? Is het bestaansrecht voor de reeds aanwezige bedrijven in de Dobbewijk voor de toekomst gegarandeerd?	7
<u>4.3. Integrale Ontwikkeling van het Defensierrein en deelgebied 6.</u>	8
5. Herijking vertrekpunten kaderstellend document.	8
<u>5.1. Algemeen.</u>	8
<u>5.2. Herijking vertrekpunten.</u>	9
6. Planning.	13
7. Financiële aspecten.	13
<u>7.1. Grondexploitatie.</u>	13
<u>7.2. Exploitatieplan.</u>	13
8. Communicatie.	14
9. Conclusie.	14
10. Besluit.	14

1. Resumé voorstel.

Op 15 oktober 2008 is het bestemmingsplan Dobbewijk dat ter visie is gelegd op 7 oktober 2008 teruggetrokken.

Na de terugtrekking is in overleg met de adviesgroep en de betrokken grondeigenaren hard gewerkt aan de verbetering van het bestemmingplan.

Het bestemmingplan is in een afrondende fase. De huidige planvorming voldoet in hoofdlijnen beter aan het kaderstellend document Dobbewijk d.d. september 2002 dan aan de heroverweging van vertrekpunten d.d. 15 november 2005.

In hoofdstuk 5 is de huidige planvorming vergeleken met de vertrekpunten door de raad vastgesteld in 2002 en 2005.

Wij stellen voor de vertrekpunten af te stemmen op de huidige planvorming zoals beschreven in hoofdstuk 4.

2. Inleiding.

Bijna 10 jaar is de gemeente Voorschoten bezig met een proces om tot revitalisering van de Dobbewijk te komen.

In 2002 heeft de raad het kaderstellend document en beslisdocument Dobbewijk vastgesteld. Hierin zijn diverse vertrekpunten geformuleerd voor de revitalisering van de Dobbewijk. Tevens wordt besloten in een interactief communicatieproces met bewoners en ondernemers in de Dobbewijk tot plannen te komen. Er wordt een klankbordgroep samengesteld bestaande uit vertegenwoordigers van de ondernemers en bewoners.

De gemeente beschouwt de klankbordgroep als communicatietrechter met bewoners en ondernemers.

Dit communicatieproces verloopt al die jaren moeizaam en met wisselend succes.

De afspraken met de vertegenwoordigers worden een paar keer aangepast waarbij partijen elkaar beterschap beloven. Om met een schone lei te beginnen verandert de klankbordgroep ook twee keer van naam. De klankbordgroep wordt plangroep en in november 2004 wordt de naam veranderd in adviesgroep.

Ook de communicatie met de adviesgroep verloopt met horten en stoten en met frustraties aan beide zijden. Uiteindelijk besluit de gemeente begin 2008 een evaluatierapport te laten opstellen over de samenwerking tussen adviesgroep en gemeente.

De conclusie van dit rapport is hard en duidelijk: “de relatie tussen adviesgroep en gemeente is onwerkbaar geworden”.

Uiteindelijk bereikt de relatie met de adviesgroep zijn dieptepunt bij de ter visie legging van het bestemmingplan op 7 oktober 2008 en de inloopavond d.d. 15 oktober 2008.

De gemeente besluit op 30 oktober 2008 het bestemmingplan terug te trekken omdat er te veel openeinden in het bestemmingsplan zitten, de adviesgroep het plan als slecht beoordeelt en belanghebbenden te veel vragen hebben.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan een aantal fouten, die op korte termijn niet te repareren zijn.

3. Verbeterde werkwijze met de adviesgroep en belanghebbenden.

Na de intrekking van het ontwerpbestemmingsplan Dobbewijk op 30 oktober 2008 is het aanpassen van het bestemmingplan voortvarend aangepakt.

Ook inhoudelijk heeft het proces met de adviesgroep een positieve bijdrage geleverd aan de verbetering van het bestemmingsplan.

In plaats van dat de gemeente de adviesgroep als communicatietrechter met bewoners en ondernemers beschouwt, is gekozen voor een transparant intensief communicatieproces met de adviesgroep.

Daarnaast versterkt het projectteam de contacten met individuele belanghebbenden. Er wordt een uitgebreide inventarisatie van de belangen en wensen van de belanghebbenden opgesteld. In het overleg met de adviesgroep wordt de adviesgroep stap voor stap meegenomen in het proces om tot een kwalitatief hoogwaardig bestemmingsplan voor de Dobbewijk te komen. Dit betekent dat bij de uiteindelijke advisering van de adviesgroep aan het college zij volledig op de hoogte zijn van de wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen en mogelijke pijnpunten zoveel mogelijk zijn weggenomen.

Uit de ervaring van de afgelopen maanden blijkt dat door deze werkwijze de adviesgroep een positieve bijdrage heeft geleverd aan de verbetering van het bestemmingsplan.

Op 2 juni 2009 is er een informatiemiddag geweest voor de ondernemers en op 8 juli 2009 een informatieavond voor de bewoners. De presentaties door de gemeente gegeven op beide bijeenkomsten zijn positief ontvangen waarbij er een levendige communicatie met de aanwezigen plaatsvond.

De opmerkingen en gegevens verkregen bij deze bijeenkomsten zullen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het bestemmingplan.

4. Verbetering van het bestemmingsplan.

4.1. De stedenbouwkundige onderlegger als aanvulling op het bestemmingsplan.

Een van de belangrijkste onderdelen waarop het bestemmingsplan verbeterd moest worden is het ontbreken van informatie over hoe de Dobbewijk op basis van het bestemmingsplan zich zal ontwikkelen. Beleid op dit punt ontbrak. Dit is voor een bestaande situatie waarbij een revitaliseringproces op gang gebracht moet worden niet acceptabel.

Uit een inventarisatie onder de belanghebbenden blijkt dat met name de bewoners geen problemen hebben met de bestaande bedrijven maar dat zij vooral onzeker en wantrouwend zijn over de toekomstige ontwikkelingen.

Om die reden alleen al is een stedenbouwkundige onderlegger als aanvulling op het bestemmingsplan noodzakelijk. In de stedenbouwkundige onderlegger wordt een stedenbouwkundige visie voor ontwikkelingen in de toekomst neergelegd.

4.2. Onderwerpen en vragen waarop in de stedenbouwkundige visie een antwoord wordt gegeven.

In de stedenbouwkundige visie, inmiddels opgesteld door het stedenbouwkundige bureau Kraaijvanger-Urbis, wordt antwoord gegeven op de volgende vragen.

1. Het bestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht in de ontwikkeling voor de toekomst. Hoe kan dit worden opgelost?
2. De verkeerssituatie t.p.v. de kruising Donklaan - Dobbeweg Oost is al in de bestaande situatie een knelpunt. Hoe kan worden voorkomen dat bij de ontwikkeling van deelgebied 6 en het industrieterrein de situatie alleen maar erger wordt?
3. Hoe kan een goede overgang van wonen naar ondernemen worden gecreëerd?
4. Hoe kunnen het industrieterrein en deelgebied 6 worden ontwikkeld zonder dat dit een brute confrontatie met de woonwijk veroorzaakt?
5. Hoe vindt de milieuzonering plaats? Is het bestaansrecht voor de reeds aanwezige bedrijven in de Dobbewijk voor de toekomst gegarandeerd?

4.2.1. Het bestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht in de ontwikkeling voor de toekomst.
Hoe kan dit worden opgelost?

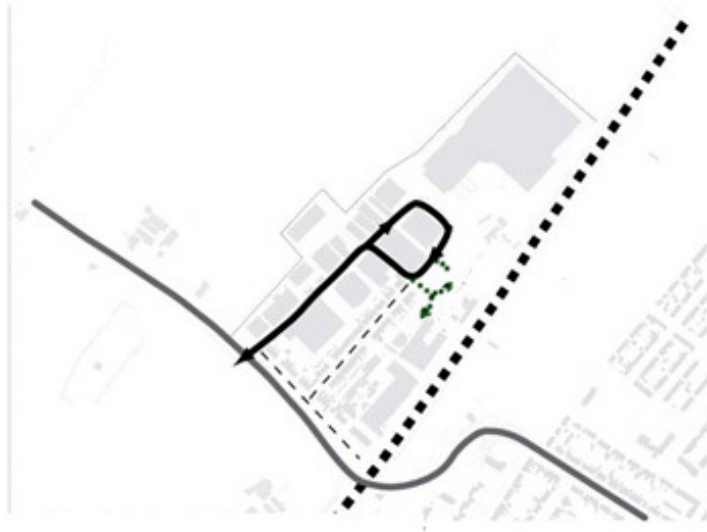
Als basis geldt de stedenbouwkundige onderlegger waarin de stedenbouwkundige visie is vastgelegd. Daarnaast zal als ondersteuning van het bestemmingsplan beeldmateriaal worden toegevoegd.

4.2.2. De verkeerssituatie t.p.v. de kruising Donklaan - Dobbeweg Oost was al in de
bestaande situatie een knelpunt. Hoe kan worden voorkomen dat bij de ontwikkeling
van deelgebied 6 en het industrieterrein de situatie alleen maar erger wordt.

In de vorige plannen is steeds sprake geweest van het realiseren van de zogenaamde Rondweg. Een nadeel van deze Rondweg is dat de verkeersafwikkeling van het Defensie terrein en deelgebied 6 zich afspeelt via de kruising Donklaan Dobbeweg-Oost (zie onderstaande figuur).

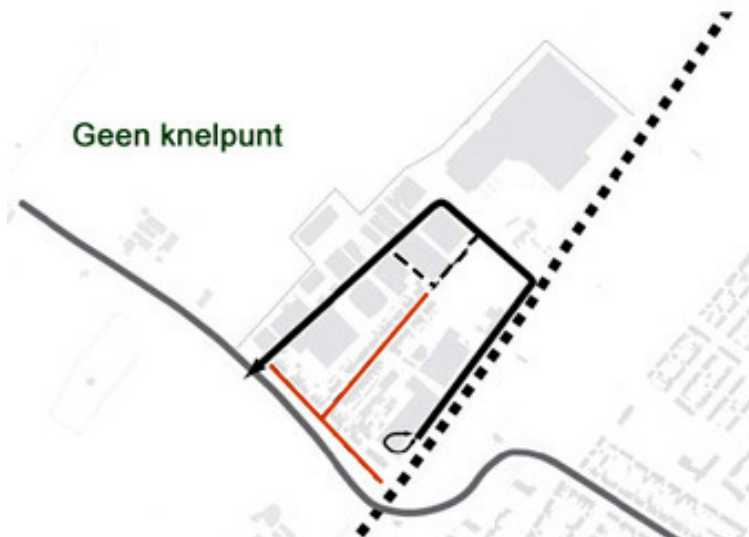


Dit knelpunt is dus bij het bestemmingsplan van oktober 2008 niet opgelost en geeft bij de ontwikkeling van deelgebied 6 en Defensierrein extra overlast.



De adviesgroep en de bewoners in de wijk wijzen deze oplossing af en een intensieve hoogwaardige invulling van deelgebied 6 en Defensierrein is bij deze oplossing niet mogelijk.

In de stedenbouwkundige visie is gekozen voor een andere wegenstructuur die een optimale ontwikkeling in deelgebied 6 en Defensierrein mogelijk maakt. Deelgebied 6 en het Defensierrein worden aan de spoorlijn zijde ontsloten via een weg langs het spoor op de industrieweg t.p.v. de ingang bij MEXX (zie onderstaande figuur).



Het verkeer wikkelt zich niet meer af t.p.v. de kruising Donklaan Dobbeweg-Oost waardoor de verkeersafwikkeling plaatsvindt zonder de bewoners te hinderen.

4.2.3. Hoe kan een goede overgang van wonen naar ondernemen worden gecreëerd?

Een goede overgang van wonen naar ondernemen wordt gecreëerd door het toepassen van een overgangszone. Door het toepassen van groene wanden en andere groenvoorzieningen en deze zone een openbare functie te geven in de Dobbewijk wordt een gebied gecreëerd waar wonen en ondernemen elkaar ontmoeten.

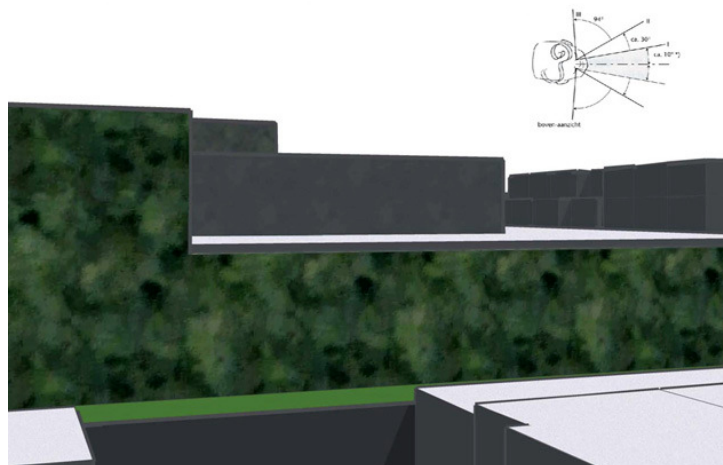


een (groene) bufferzone die een gemeenschappelijke functie kan krijgen.

4.2.4. Hoe kunnen het industrieterrein en deelgebied 6 worden ontwikkeld zonder dat dit een brute confrontatie met de woonwijk veroorzaakt?

Een brute confrontatie wordt voorkomen door het bouwvolume zodanig te situeren dat het grootste gedeelte niet kan worden waargenomen door de bewoners vanuit hun raam dat uitzicht geeft op deelgebied 6. Daarnaast worden op de grens met het bedrijventerrein groene wanden en coulissen toegepast (zie onderstaande figuur).

Afwisseling hoogten zodat er geen groene muur ontstaat maar doorzichten en coulissen



4.2.5. Hoe vindt de milieuzonering plaats? Is het bestaansrecht voor de reeds aanwezige bedrijven in de Dobbewijk voor de toekomst gegarandeerd?

Volgens nieuwe richtlijnen worden de milieuzones op maat ingevuld. Hierdoor wordt het bestaansrecht voor de bestaande bedrijven gegarandeerd.

4.3. Integrale ontwikkeling van het Defensierrein en deelgebied 6.

Uit deze stedenbouwkundige visie blijkt dat een integrale ontwikkeling van het Defensierrein (terrein gemeente) en deelgebied 6 (terrein Hoogvliet Beheer) de beste kansen biedt om deelgebied 6 en het Defensierrein optimaal te ontwikkelen met een kwalitatief hoogwaardig karakter.

Hiervoor heeft het college van B & W besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met Hoogvliet Beheer B.V. Het doel van deze intentieovereenkomst is te komen tot een gezamenlijk stedenbouwkundige visie waarbij de stedenbouwkundige analyse van Kraaijvanger Urbis als leidraad zal dienen voor een integrale ontwikkeling van deelgebied 6 en het Defensierrein. De intentieovereenkomst is de eerste stap om te komen tot een samenwerking voor een optimale ontwikkeling (zie onderstaande figuur).



5. Herijking vertrekpunten kaderstellend document.

5.1. Algemeen.

- In september 2002 is door de gemeenteraad het kaderstellend document Dobbewijk vastgesteld waarin een tiental vertrekpunten zijn vastgelegd aangevuld met diverse geformuleerde bandbreedtes welke als kaders dienen te worden gebruikt voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.
- Op 14 januari 2003 is daar een aanvulblad aan toegevoegd.
- Op 24 augustus neemt het college van B & W een integraalbesluit naar aanleiding van een advies van de projectgroep en plangroep. Een samenvatting B&W besluiten d.d. 24 augustus 2004 is in tabelvorm als bijlage toegevoegd aan het besluit.
- Op 15 november 2005 neemt de raad een besluit om met de heroverweging van de vertrekpunten 1, 3 en 5 van het kaderstellend document in te stemmen.

Uit bovenstaande blijkt dat het kaderstellend document, dat door de raad is vastgesteld als randvoorwaarden voor het op te stellen bestemmingsplan, in de loop der jaren is aangevuld of gewijzigd. De redenen hiervoor staan beschreven in bovengenoemde stukken.

De huidige planinvulling van de Dobbewijk is vergeleken met de beslisdocumenten van college en raad. Uit dit vergelijk blijkt dat de huidige planvorming beter voldoet aan het kaderstellend document van september 2002 voldoet dan eerdere plannen.

Dit betekent dat een aantal heroverwegingen dienen te worden teruggedraaid.

Om die reden dient een herijken van de vertrekpunten in het kaderstellend document plaats te vinden en voor besluitvorming te worden voorgelegd aan de raad.

5.2. Herijking vertrekpunten.

Vertretpunt 1.

De Dobbewatering blijft gehandhaafd als grens van het gebied, vanwege het belang van voldoende groen in de Randstad, tot uitdrukking komend in de beschermde status van de Papewegsepolder als onderdeel van de bufferzone.

Gebaseerd op raadsbesluit van 24 april 1997, nogmaals bevestigd op 30 september 1999 en op 16 november 2000.

Herijking vertretpunt 1.

Er worden vanuit de beschermde status van de Papewegsepolder geen eisen gesteld aan een bufferzone en met name aan de bouwhoogte. Een verhoging van de bouwhoogte van 6 naar 9 meter levert geen problemen op.

Bouwhoogte 9 meter is een bouwmaat voor een moderne hal. Beter is een bouwhoogte van 9 meter voor een hal en 10 meter voor een kantoor.

Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt dat de overgang naar de landgoederenzone nogal bruusk is.

Wij stellen voor om door middel van duidelijke omschrijvingen deze overgang minder bruusk te maken. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van groenwanden. Afspraken vastleggen over de wijze waarop kan worden omgegaan met de achterkanten.

Daarnaast stellen wij voor een bouwhoogte voor de hallen toe te staan van 9 meter en voor bedrijfsgebonden kantoren 10 meter. Echter met duidelijke randvoorwaarden om een goede overgang naar de landgoederenzone te realiseren.

Vertretpunt 2.

De milieuzonering in de Dobbewijk wordt volgens landelijke maatstaven geoptimaliseerd vanuit het respect voor de bestaande woonconcentratie aan de Donkiaan en Papelaan West en de wens zoveel mogelijk (milieu)ruimte te creëren voor bedrijfsactiviteiten.

Gebaseerd op raadsbesluit van 30 september 1999, nogmaals bevestigd op 16 november 2000, waarop indirect al op vooruitgelopen was in het raadsbesluit van 24 april 1997.

Invulling vertretpunt 2.

De milieucategorieën zijn gecorrigeerd op basis van de nieuwste richtlijnen (groene boekje). In een bestaande situatie is maatwerk vereist. Om dit maatwerk te kunnen invullen is eerst een uitgebreide inventarisatie onder de ondernemers en eigenaren van de bestaande panden uitgevoerd.

Maatwerk betekent voor de Dobbewijk dat er rond de woningen een gebied met funktiemenging wordt vastgelegd. Dit houdt in dat in dit gebied Cat. 3 bedrijven zijn toegestaan maar deze bedrijven dienen zich als Cat. 2 te gedragen t.a.v. geluid, stof, geur en gevaar.

Vertretpunt 3.

De verkeerscirculatie in de Dobbewijk dient duurzaam veilig verbeterd te worden, onder voorwaarde dat:

- de Dobbeweg hoofdonthluiting is en blijft;
- de kruising van de Dobbeweg met de Wijngaardenlaan / Papelaan West wordt heringericht, waarbij er geen autoverkeer meer van de Papelaan West naar de Dobbeweg kan en vice versa;
- de Donklaan en de Papelaan West alleen voor bestemmingsverkeer bedoeld is, behalve in geval van een calamiteit waarvoor een calamiteitenonthluiting op de Wijngaardenlaan wordt aangelegd in het verlengde van de Donklaan;
- de optie voor een spooronderdoorgang wordt opengehouden;
- in het bedrijvengedeelte een mogelijkheid tot rondrijden dient te worden gecreëerd.

Gebaseerd op raadsbesluit van 30 september 1999, bevestigd op 16 november 2000 en rekening houdend met de nadere uitwerking in de Commissie Ruimte van 26 juni 2002.

Invulling vertretpunt 3.

Er is inmiddels een nieuwe infrastructuur vastgesteld, die aan de voorwaarden van vertretpunt 3 voldoet. Zie ook hoofdstuk 4 Verbetering van het bestemmingsplan. In het heroverweging kaderstellend document 2005 is de spoorwagonderdoorgang definitief geschrapt.

Vertretpunt 4.

Er vindt zonering van bedrijfsfuncties in de Dobbewijk plaats, waarbij zoveel mogelijk ruimte wordt gemaakt voor goederengerichte functies, in ieder geval in het gebied op enige afstand van de woonconcentratie.

Gebaseerd op raadsbesluit van 30 september 1999, waar indirect al op vooruitgelopen was in het raadsbesluit van 1 juli 1999 aangaande de aankoop van het Defensierrein.

Herijking vertretpunt 4.

In het kaderstellend document van 2002 wordt geen enkele vorm van detailhandel toegestaan. Uitzondering vormt de handel in auto's die alleen aan het begin van de Dobbeweg plaats mag vinden.

Motivatie hiervoor is dat activiteiten die publiek aantrekken in conflict komen met goederengerichte activiteiten, met name bij het laden en lossen. Ook de toename van verkeersdruk op de kruising Donklaan / Dobbeweg Oost speelt een belangrijke rol bij dit besluit.

Er is echter nu gekozen voor een infrastructuur waarbij bovengenoemde problemen niet meer optreden.

Wij stellen voor beperkte publiek trekkende activiteiten toe te staan waarbij functieomschrijvingen per locatie in de Dobbewijk zullen worden toegepast.

Vertretpunt 5.

Bij herontwikkelingen, in ieder geval op het Defensierrein, wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd.

Gebaseerd op raadsbesluit van 30 september 1999, nogmaals bevestigd op 16 november 2000.

Herijking vertretpunt 5.

Bij de heroverweging vertretpunten kaderstellend document november 2005 is door de raad besloten voor het Defensierrein te volstaan met een marktconforme “normale verkaveling” met parkeren op maaiveld.

Uit de stedenbouwkundige analyse van Kraayvanger Urbis blijkt dat een intensieve en integrale invulling van het Defensierrein en deelgebied 6 de beste mogelijkheden biedt om het ambitieniveau in de Dobbewijk te verbeteren en een situatie te creëren waarbij wonen en ondernemen samengaan.

Wij stellen voor een integrale intensieve invulling van het Defensierrein en deelgebied 6 na te streven. Realisatie daarvan hangt af van gemaakte afspraken in het verleden met gegadigden voor het Defensierrein en nog te maken afspraken met Hoogvliet Beheer B.V.

Vertretpunt 6.

Er wordt een ruimtelijke geleiding van het gebied nagestreefd met behulp van een ingrijpende verbetering van de publieke en private buitenruimte, waarbij per deelgebied rust en samenhang in beeld de kernwoorden zijn.

Gebaseerd op raadsbesluit van 24 april 1997, nogmaals bevestigd op 30 september 1999 en op 16 november 2000.

Invulling vertretpunt 6.

In het kaderstellend document van 2002 wordt geconstateerd dat er weinig groen in de Dobbewijk aanwezig is.

In de stedenbouwkundige visie die als onderlegger voor het bestemmingplan dient wordt extra aandacht besteed aan groen. Met name wordt een overgangszone gecreëerd tussen de woningen en de bebouwing in deelgebied 6.

Zie hoofdstuk 4 verbetering van het bestemmingplan.

Vertretpunt 7.

Er wordt gebruik gemaakt van private partijen om herontwikkelingen – ook financieel – tot stand te brengen.

Inspanningen om participatie van ondernemers te bewerkstelligen worden aangekondigd in het raadsbesluit van 16 november 2000.

Invulling van vertretpunt 7.

In het kaderstellend document van 2002 wordt als achtergrond gegeven dat het contract met die marktpartijen wel voldoende kaderstellend moet zijn, zodat de gewenste functies en de gewenste uitstraling ook daadwerkelijk tot stand komen.

Om die reden is in tegenstelling tot het teruggetrokken bestemmingplan een stedenbouwkundige onderlegger toegevoegd waarin als aanvulling op het bestemmingsplan uitspraken en afspraken over de gewenste functies en uitstraling worden vastgelegd.

Vertretpunt 8.

Herontwikkelingen worden aangegrepen om een beheerorganisatie op te zetten, gericht op een continue kwaliteit van het bedrijvengedeelte.

Gebaseerd op raadsbesluit van 30 september 1999, bevestigd op 16 november 2000

Herijking vertretpunt 8.

In het kaderstellend document van 2002 wordt als standpunt van het college aangegeven dat de herontwikkeling van het Defensierrein aangegrepen moet worden om een beheerorganisatie op te zetten, waar ook andere bedrijven aan deel kunnen nemen.

In de heroverweging kaderstellend document van 2005 wordt gesteld dat de rol van de gemeente beperkt blijft tot het stimuleren van het invoeren van een beheersorganisatie (parkmanagement). Bij het streven naar het integraal ontwikkelen van het Defensierrein en deelgebied 6 is het logisch dat tevens parkmanagement wordt ingevoerd.

Wij stellen voor bij de ontwikkeling van het Defensierrein en deelgebied 6 te streven naar de invoering van parkmanagement.

Vertretpunt 9.

Openheid in de communicatie rondom de planvorming voor de Dobbewijk, waarbij het gemeentebestuur na consultatie wel tot taak heeft de besluiten te nemen.

Gebaseerd op het raadsbesluit van 29 november 2001, aangaande de informatie en communicatie over bestemmingsplannen.

Invulling vertretpunt 9.

De werkwijze voor de klankbordgroep bleek in de praktijk niet te werken en alleen maar frustraties en spanningen op te roepen. Later is er een adviesgroep ingesteld waarbij de werkwijze onvoldoende transparant bleek en te weinig inhoudelijke discussies toeliet. De communicatie bleef beperkt tot de adviesgropleden. Het resultaat daarvan was dat het contact met de achterban, de echte stakeholders, verloren is gegaan.

Dit leidde uiteindelijk tot escalatie van het proces.

In oktober 2008 is gekozen voor een intensief proces waarbij de adviesgroep geïnformeerd wordt over de voortgang, de te nemen beslissingen. In een transparante communicatie worden de onderwerpen besproken. Deze werkwijze heeft als voordeel dat in een vroeg stadium terugkoppeling plaatsvindt en onduidelijkheden worden weggenomen en misverstanden worden voorkomen. Zie ook hoofdstuk 3.

Vertretpunt 10.

Voor de gemeente wordt een financieel neutrale situatie nagestreefd, in ieder geval daar waar het gaat om herontwikkelingen (onder meer Defensierrein).

Gebaseerd op het raadsbesluit van 16 november 2000.

Herijking vertrekpunt 10.

Het bestemmingplan moet voldoen aan de nieuwe WRO en Grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden.

Dit betekent dat de financiële opzet uit het verleden niet meer voldoet.

Er dient aanvullend op het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden opgesteld.

Belangrijkste wijziging t.o.v. het verleden is dat in het exploitatieplan wordt vastgelegd welke gemaakte kosten met derden verrekend kunnen worden.

Wij stellen voor met een nieuwe financiële opzet voor de Dobbewijk in relatie met de Grondexploitatiewet in te stemmen.

6. Planning.

Gestreefd wordt naar het ter visie leggen van het verbeterde bestemmingsplan Dobbewijk in november 2009.

Naast het bestemmingplan zullen ook ter visie worden gelegd:

- Een stedenbouwkundige visie;
- Het exploitatieplan;
- Het onteigeningsplan.

Risico's dat de streefdatum niet wordt gehaald zijn:

- Interne besluitvorming;
- De wenselijkheid van het vooraf sluiten van overeenkomsten met partijen.

7. Financiële aspecten.

7.1. Grondexploitatie.

Aan het adviesbureau Stadinzicht is opdracht gegeven om een grondexploitatie op te stellen.

Stadinzicht heeft inmiddels een tweede concept van de GREX gereed.

Bepalend voor een goede uitkomst is echter de toerekening aan diverse partijen.

7.2. Exploitatieplan.

Het risico zit niet in de grondexploitatie maar in de bijdragen die derden moeten toeleveren. (inclusief gemeente!)

Om die reden is besloten een volledig exploitatieplan volgens de nieuwe wetgeving eveneens ter visie te leggen.

Een groot aantal zaken zal hoogst waarschijnlijk anterieur (van tevoren) worden geregeld. Er zal echter altijd iets overblijven wat via een exploitatieplan geregeld moet worden.

8. Communicatie.

In juni en juli 2009 zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd om de bewoners en de ondernemers van de Dobbewijk te informeren over de plannen. Beide bijeenkomsten zijn goed verlopen.

9. Conclusie.

Gezien het bovenstaande stellen wij voor:

- In te stemmen met de invulling en toetsing van de vertrekpunten 2, 3, 6, en 7.
- In te stemmen met de heroverweging en herijking van de vertrekpunten 1, 4, 5, 8, 9 en 10.

10. Raadsbesluit.

- In te stemmen met de invulling en toetsing van de vertrekpunten 2, 3, 6, en 7.
- In te stemmen met de heroverweging en herijking van de vertrekpunten 1, 4, 5, 8, 9 en 10.