

1. Grondwaarde

Grond heeft waarde, afhankelijk van wat er op mag. Wijzigen van bestemmingen heeft dus invloed op die waarden. De boeren vinden hier al tijden iets van. Ik citeer appellant 17:

"Appellant vindt dat de bestemming pas gewijzigd kan worden nadat met de betreffende eigenaren overeenstemming is bereikt, dan wel de percelen door de parkorganisatie in eigendom zijn verkregen. Daarbij wordt vastgesteld dat tot op het moment van indienen zienswijze nog geen enkele poging is gedaan om hierover met appellant in contact te treden."

(2.17.1.)

De gemeente meldt dat inmiddels overleg is gevoerd met appellant. Voor de werkwijze wordt verwezen naar de beantwoording 2.11.9. Maar de constatering van die appellant dat er geen schot zit in de onderhandelingen, wordt alleen beantwoord met "zorgvuldig planproces" en "goed overleg", zodat onteigening niet nodig is.

Hierin zitten twee springende punten:

- het is geen antwoord op het principiële punt, van waarde-manipulatie tijdens het proces,
- het in besloten kring informeren over de stand van de eigendomstransformatie/bestemmingswijziging/vergoeding heeft per memo plaatsgevonden, maar er heeft geen discussie over kunnen plaatsvinden.

Of de stelling van Rentambt en LTO juist is, dat pas over bestemmingswijzigingen mag worden gesproken, als er een akkoord is over de grond met de betrokken eigenaar, zal mogelijk blijken in eventuele procedures. Maar afgesproken is dat alvorens het BP in procedure zou worden gebracht, de commissie Ruimte zou worden ingelicht over de voortgang van de gesprekken met grondeigenaren.

In de Zienswijzennota valt nu te lezen dat overeenstemming is bereikt, dat onderhandelingen lopen en dat onderhandelingen stagneren; ook de toelichting op het BP bevat informatie, maar gedeeltelijk en in de toekomstige tijd geformuleerd. Zo blijft het lastig te beoordelen of de afweging ordelijk en rechtvaardig is gemaakt en welk perspectief rest voor grondeigenaren behalve uiteindelijke onteigening (en voor wie?).

Kan een heldere positie van de gemeente worden geschetst ten aanzien van het principiële aspect van bestemmingswijziging van grond waarvan men geen eigenaar is?

Kan uit het totaalbeeld van de onderhandelingen worden aangegeven, waar onteigening mag worden verwacht?

Kan worden verhelderd waarom op p.30 van de toelichting het instrument van de onteigening ineens specifiek wordt genoemd en welke juridische en/of politieke betekenis die vermelding heeft?

De gemeente streeft er naar om in goed overleg met grondeigenaren en -gebruikers tot oplossingen te komen zodat onteigening niet nodig is. Indien de taakstelling uit de basisuitrusting, niet op basis van vrijwillige medewerking kan worden gerealiseerd, wordt voor deze onderdelen het onteigeningsinstrument ingezet om de taakstelling te kunnen realiseren. Er is een onteigeningsplan in voorbereiding dat binnen enkele maanden aan de raad zal worden voorgelegd. De betreffende passage (p. 30 van de toelichting) kan niet worden gevonden.

2. Procesgang

In mijn herinnering is afgesproken dat indieners van zienswijzen en bezwaren individueel antwoord zouden krijgen. Als mensen met hulp van adviseurs brieven schrijven aan de gemeente, dan is dat tenminste een elementaire vorm van wellevendheid. Is een individuele reactie ook juridisch noodzakelijk?

Inspraak wordt collectief gemaakt, gedeeld en volgbaar door verslaglegging, die inzichtelijk is. Daarmee wordt ook voor toeziende politici helder in hoeverre inspraak effectief was. Voor de bijeenkomst "Onder de toren" en de ontwerp-ateliers in maart van dit jaar, ontbreekt dit gemeenschappelijke spoor. Op een aantal aspecten en onderwerpen zijn er nog "witte vlekken".

In het kader van de bestemmingsplanprocedure ligt een bestemmingsplan overeenkomstig de Algemene Wet bestuursrecht twee maal ter inzage. Tijdens deze zogenaamde zienswijzentermijn en beroepstermijn kunnen bezwaren kenbaar worden gemaakt. Volgens de Wet algemeen bestuur kan eenieder zienswijzen indienen. Deze zienswijzen moeten worden beantwoord ofwel individueel dan wel collectief (gelijkluidende zienswijzen). Opmerkingen gemaakt tijdens de bijeenkomst "Onder de

toren" en ontwerpateliers maken geen onderdeel uit van de formele procedure. Veel van de opmerkingen zijn als ambtelijke wijziging gedurende de procedure meegenomen in het bestemmingsplan. Het is niet duidelijk op welke 'witte vlekken' gedoeld wordt.

- de adviesaanvraag aan Alterra, de toetsing van die adviezen aan de plannen en de gevolgen daarvan voor de plannen moeten nog worden verhelderd; het advies is niet opgenomen in de stukken. Waarom niet? Kan dit alsnog?

In het plan is wel degelijk rekening gehouden met het advies van Alterra. De adviezen van Alterra zijn opgenomen in bijlage 2, respectievelijk 3 van het bestemmingsplan. Om dit te onderstrepen is in de bestemming Natuur opgenomen dat binnen een straal van 100 meter rondom de bestemming Wonen geen natte natuur in de vorm van rietmoeras of nat bos mag worden gerealiseerd voor zover deze het risico op overlast door muggen vergroot.

- enkele malen wordt verwezen naar een planschadeovereenkomst met het Openbaar Lichaam, waarop de eventuele gedupeerden een beroep kunnen doen: op zich prima, maar wat is er afgesproken, welke normen en budgetten?

Gedupeerde kunnen bij het college een verzoek om planschade indienen. Als de gemeente planschade toekent, zal de Parkorganisatie deze planschade aan de gemeente vergoeden op grond van de met de gemeente gesloten planschadeovereenkomst. Hoogte van eventuele schade wordt - zoals gebruikelijk - bepaald door een onafhankelijk adviseur.

3. Techniek en zienswijzen

Door grondeigenaren en gebruikers zijn zienswijzen ingediend: in de beantwoording meldt de gemeente in een aantal gevallen dat overeenstemming is bereikt. Maar het logische gevolg, de intrekking van een zienswijze of bezwaar door appellant, wordt nergens vermeld. Mag worden aangenomen dat dit het geval is?

Er zijn geen zienswijzen ingetrokken. Met degenen waarmee overeenstemming is bereikt zullen naar verwachting geen beroep instellen.

- In mijn beeld moet bij een nieuw BP de eventuele afwijkingen met een bestaand planologisch regime worden verhelderd en opgelost. Dat is niet overal inzichtelijk gebeurd: in 2.12.9 wordt zelfs een afwijking van het vigerende regime aan een bezwaarde verweten: wordt hier impliciet alsnog gehandhaafd of wegbestemd?

Deze betreffende locatie valt in het deelgebied Waterrijk. Het bedrijf van de bezwaarde wordt in dit geval wegbestemd. Het betreft hier realisatie van de basisuitrusting. Hierover (en over verplaatsing van het bedrijf) wordt met de bezwaarde onderhandeld.

Nog een ander voorbeeld:

- Hoe werkt dit precies uit, voor b.v. de helihaven? En andere situaties, die niet kloppen met het vigerende planologische regime?

Spanningen tussen het vigerende planologische regime, de realiteit en de toekomst lijken in art. 41.2, 1 t/m 4, te worden geregeld. Kan worden toegelicht hoe deze bepalingen worden ingezet bij de oplossing van deze problemen?

De helihaven wordt in het bestemmingsplan positief bestemd met een aanduiding. Strijdige situaties zijn - zover bekend en mogelijk - opgelost door deze positief te bestemmen. Artikelen 41.2, 1 t/m 4 zijn standaard overgangsbepalingen welke in elk bestemmingsplan worden opgenomen.

- De zienswijzennota wekt soms irritatie, b.v. wanneer de zondigheid van het knippen van plannen wordt gebruikt om geen antwoord te geven. Dat doet zich voor bij het RijnWaalpad, wel vermeld in de toelichting, maar een apart plan. Ook verkeersmaatregelen, die wel staan toegelicht, worden zo te gemakkelijk ontweken.

Het is zeker niet de bedoeling om vragen te ontwijken. In het kader van de beantwoording van zienswijzen kan echter alleen worden gereageerd op zaken die in het voorliggende bestemmingsplan

kunnen worden geregeld. Voor het RijnWaalpad is een aparte planprocedure gevolgd. Verkeersmaatregelen kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan.

- Soms worden scherpe stellingen betrokken: het bedrijf wordt op slot gezet, de ondernemer mag 350 m² hebben maar gebruikt meer dan 9000 m².

Wat betekent het dat de opstallen mogen blijven staan, als ze niet mogen worden gebruikt?

De opstallen mogen worden gebruikt ten dienste van de bestemming (in dit geval bestemming 'Wonen'). In dit geval moet het Loonwerkbedrijf worden gezien als nevenactiviteit.

De maat van 350 m² is op grond van provinciaal beleid maximaal toegestaan als nevenactiviteit.