

ridderkerk

exploitatieplan cornelisland

nota van zienswijzen en wijzigingen

identificatie

projectnummer:

059700.16844.01

opdrachtleider:

D.H. Swijnenburg

auteur(s):

D.H. Swijnenburg

planstatus

datum:

27-02-2013

opdrachtgever:

Gemeente Ridderkerk

Inhoud

1. Inleiding en conclusies	3
1.1. Doel en opzet nota	3
Aanleiding en doel: beantwoording zienswijzen	3
Aanpassing exploitatieplan	3
Leeswijzer	3
1.2. Overzicht zienswijzen	3
1.3. Wijzigingen exploitatieplan	4
2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	10
2.1. Rijkswaterstaat	10
2.2. PAS bv	11
2.3. Gijs Heutink Advocaten	18
2.4. Dôme Vastgoed Wassenaar B.V.	24
3. Ambtshalve aanpassingen	26
Bijlagen:	
Bijlage A	Kredietramingen civiele kosten en sloopkosten
Bijlage B	Onderbouwing kosten BRM Hak en Kosten watertransportleiding (+ kaart)
Bijlage C	Planschaderisicoanalyse Schaapherderweg 15

1.1. Doel en opzet nota

Aanleiding en doel: beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Cornelisland heeft tezamen met het ontwerpexploitatieplan Cornelisland in de periode vanaf 7 december 2012 tot en met 17 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen één of meer van deze ontwerpbesluiten ingebracht. Alle vier ten aanzien van het exploitatieplan ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen. Drie van de vier zienswijzen zijn ontvankelijk. Eén zienswijze is niet ontvankelijk omdat de indiener geen belanghebbende is ten aanzien van het exploitatieplan. In deze nota zijn de zienswijzen die zijn ingebracht op het ontwerpexploitatieplan samengevat en beantwoord. De zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan zijn in een afzonderlijke nota behandeld.

Aanpassing exploitatieplan

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is geconstateerd dat op onderdelen aanpassing van het exploitatieplan wenselijk is.

Leeswijzer

In de navolgende paragraaf 1.2 wordt eerste een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In paragraaf 1.3 volgt daarna een samenvatting van de voorgenomen wijzigingen van het exploitatieplan.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen met betrekking tot het exploitatieplan samengevat en beantwoord. De onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn weergegeven zijn wel in de beoordeling meegenomen. Tot slot volgt bij elke zienswijze een conclusie of en op welke onderdelen de zienswijze aanleiding geeft tot wijzigingen.

De ambtshalve aanpassingen worden weergegeven in hoofdstuk 3.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen zijn onderdelen zijn de toelichting (deel A), het exploitatieplan (deel B) en enkele bijlagen hierop aangepast en aangevuld.

1.2. Overzicht zienswijzen

In totaal zijn van 7 instanties en particulieren zienswijzen ontvangen. De onderstaande tabel geeft een overzicht van deze zienswijzen waarbij tevens wordt aangegeven op welk van de

plannen de zienswijze betrekking heeft. De provincie heeft een reactie gegeven, waarbij zij heeft aangegeven dat dit geen zienswijze betreft.

Tabel 1.1 Overzicht binnengekomen zienswijzen

Nr.	Indiener zienswijze	Bestemmingsplan	Exploitatieplan
1	Rijkswaterstaat	X	X
2	PAS bv, namens de heren A.F. van der Pol, F.W. van der Pol en L.J. van der Pol	X	X
3	Gijs Heutink Advocaten, namens Kooijman Beheer BV	X	X
4	Dôme Vastgoed Wassenaar BV, optredend onder de handelsnaam Louwman Group	X	X
5	De heer J.S. Bouwman	X	
6	Oasen Drinkwater	X	
7	Juridisch Planologisch Adviesbureau R3, namens mevrouw E.C.J. van der Poel	X	

1.3. Wijzigingen exploitatieplan

Mede naar aanleiding van de zienswijzen wordt het exploitatieplan ten opzichte van het ontwerp op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de volgende onderdelen:

Deel A: plantoelichting

De toelichting op dit exploitatieplan wordt op de volgende onderdelen aangepast en aangevuld.

Hoofdstuk 1.1.; paragraaf: "Planvorming Cornelisland":

3^e alinea; 5^e gedachtestreepje:

De tekst "er komen bebouwingsmogelijkheden op de carpoolplaats" komt te vervallen.

Hoofdstuk 1.1.; paragraaf: "Noodzaak exploitatieplan":

Na alinea 3 wordt een nieuwe alinea toegevoegd:

"Daarnaast is voor enkele gebieden, waar geen sprake is van aanpassing van bouwhoogten, sprake van een gewijzigde bestemmingsregeling ten opzichte van de vigerende regeling. Het betreft de paragrafen 3.2.2; 3.4 en 3.6.2 zoals opgenomen in de bestemmingsregels, artikel 3, Bedrijf, van het bestemmingsplan. De hierin opgenomen regeling wijkt op onderdelen af van de regeling zoals opgenomen in het uitwerkingsplan uit 2007."

4^e alinea (ontwerp exploitatieplan); 5^e alinea vast te stellen exploitatieplan; derde regel:

de tekst "... 2856, 2870..." wordt als volgt gewijzigd: "...2856, 2869, 2870,..."

Hoofdstuk 2.1.:

Na paragraaf 2.1.3. wordt een nieuwe paragraaf ingevoegd en de paragraaf 2.1.4. wordt henummerd naar 1.2.5.

"2.1.4. Carpoolstrook

In de zuidwestzijde van het bestemmingsplangebied is een carpoolstrook aangelegd. Deze strook blijft gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

2.1.5. Overige gronden"

Hoofdstuk 2.3.

De tweede zin van de 1^e alinea wordt als volgt gewijzigd:

"Binnen het exploitatiegebied is daarnaast sprake van 7 particuliere eigenaren."

De 2^e alinea wordt als volgt gewijzigd:

De tekst: "...(per 18-06-2012) is opgenomen op..." wordt gewijzigd in ...(per 16-01-2013) is opgenomen op..."

De eerste zin van de 3^e alinea wordt als volgt gewijzigd:

De tekst: "... die nog geen eigendom zijn in de jaren 2012 – 2013 verwerven." wordt gewijzigd in: "... die nog geen eigendom zijn en waarvoor nog geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten, in de jaren 2012 – 2013 verwerven."

Aan het eind van de 4^e alinea wordt de volgende tekst toegevoegd:

"Inmiddels heeft de gemeente van één eigenaar gronden verworven (eigenaar 5) en heeft de gemeente met twee eigenaren een overeenkomst gesloten. Het betreft de eigenaren 1 en 5. De betreffende gronden worden door deze partijen zelf ontwikkeld. De noodzaak tot verwerving van deze percelen is vervallen."

Hoofdstuk 4.2:

4^e regel:

De tekst: "exploitatieplan (eind 2012)" wordt gewijzigd in "exploitatieplan (2^e kwartaal 2013)"

Hoofdstuk 4.4.; paragraaf "Waarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied":

De zin: "De inbrengwaarde is bepaald per 1 november 2013." wordt gewijzigd in "de inbrengwaarde is bepaald per 1 januari 2013".

Hoofdstuk 4.5:

Aan het eind van de 4^e alinea wordt de volgende tekst toegevoegd:

"Deze civieltechnische ramingen zijn opgenomen in bijlage 8"

Hoofdstuk 4.5.; paragraaf: "De toerekenbaarheid van kosten aan de exploitatieopzet":

1^e alinea:

De laatste zin "Hiervan is in dit exploitatiegebied geen sprake" komt te vervallen.

Hoofdstuk 4.5.; paragraaf: "Onderzoek":

De eerste zin: "In het kader van het exploitatieplan zijn onderzoeken uitgevoerd en kosten gemaakt" wordt gewijzigd in: "Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn onderzoeken uitgevoerd en kosten gemaakt".

Hoofdstuk 4.5.: paragraaf "Voorzieningen buiten het plangebied":

De laatste zin wordt als volgt aangepast:

Deze leiding is aangegeven op de kaart die is opgenomen in bijlage 8

Hoofdstuk 4.5.: paragraaf: "Planontwikkelingskosten":

De laatste zin: "De in de bijlage genoemde plankosten zijn geïndexeerd naar prijspeil 2012 en aldus opgenomen in de exploitatieopzet" wordt als volgt gewijzigd: "De in de bijlage genoemde plankosten zijn geïndexeerd naar prijspeil 2013 (3 jaar à 3%) en aldus opgenomen in de exploitatieopzet."

Hoofdstuk 4.5.: paragraaf: "Kosten van planschadeuitkeringen":

De tekst in deze paragraaf wordt vervangen door de volgende tekst:

Voor het perceel van de eigenaren 3 en 7 is een risicoanalyse planschade opgesteld door SAOZ (februari 2013). Conclusie is dat de vergoeden planschade op **NIHIL** wordt getaxeerd. Het rapport is als bijlage 9 opgenomen in het exploitatieplan. Voor mogelijke overige planschadevergoedingen is geen bedrag in de exploitatieopzet opgenomen.

Hoofdstuk 4.7.: ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Na de 2^e alinea wordt de volgende tekst toegevoegd:

In het ontwerpexploitatieplan is in bijlage 7 (zie tabel "Samenstelling van de opbrengsten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro's)" aangegeven dat de eenheid m2 grondoppervlakte is gehanteerd (kolom "Hoeveelh."). De in deze kolom opgenomen hoeveelheden stemmen overeen met de oppervlakken die zijn aangegeven op de kaarten T5.1 t/m T 5.8, die voor de afzonderlijke eigenaren deel uitmaken van het exploitatieplan. De gekozen basiseenheid bedraagt voor alle categorieën uit vierkante meter. Dit komt tot uitdrukking in de kolom "BE M2", waarin voor elke categorie de eenheid 1 m2 is ingevuld.

Artikel 6.18 lid 3 Wro geeft aan dat door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden worden vastgesteld.

In de kolom "Prijs/M2" zijn de grondprijzen genoemd die voor elke uitgiftecategorie is toegepast. Vermenigvuldiging van de basiseenheid "BE M2" met de "Prijs/M2" geeft de prijs per basiseenheid, zoals vermeld in de kolom "Prijs/BE". De kolom "Weg.factor" geeft aan dat de categorie "Prijs/BE" van € 275 gekozen is als wegingsfactor 1,0. De weging van de andere uitgiftecategorieën is hiervan afgeleid.

De tabellen "Fasering van het productieprogramma in basiseenheden" en "fasering van het productieprogramma in gewogen eenheden en contant gemaakt" geven inzicht in de gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 3 Wro) en in de optelling van de gewogen eenheden zoals is beschreven in artikel 6.18 lid 4 Wro.

In de tabel "De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro's)" wordt toepassing gegeven aan artikel 6.18 lid 5 en artikel 6.16 Wro.

De tabel geeft onder de kopjes "Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor eigenaar <aanduiding eigenaar>" en "Berekening van de verhaalbare kosten per (woning)categorie tegen een basisprijs van <aanduiding basisprijs per gewogen eenheid>" aan op welke wijze de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid tot stand is gekomen.

Deel B: exploitatieplan

Het exploitatieplan wordt op de volgende onderdelen aangepast en aangevuld.

Hoofdstuk 1.1.

De datum van vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn ingevuld.

Hoofdstuk 2.4.3.

Laatste alinea:

De tekst: "De transportleiding voor water is bedoeld voor Cornelisland en andere locaties en is een gezamenlijk project van de gemeente Ridderkerk en Barendrecht. De kosten worden gelijkmatig verdeeld; 50% van de kosten is toegerekend aan Cornelisland." wordt als volgt gewijzigd:

"De transportleiding voor water is bedoeld voor Cornelisland en Verenambacht en is een gezamenlijk project van beide locaties. De kosten worden voor het exploitatieplan gelijkmatig verdeeld; 50% van de kosten is toegerekend aan Cornelisland. Voor een onderbouwing van de toegerekende kosten zie bijlage 8."

Hoofdstuk 4.1

Laatste gedachtenstreepje:

De zin: "de prijspeildatum van de inbrengwaarden is 01-01-2013

Hoofdstuk 4.8.

De zin: "Het percentage van gerealiseerde kosten bedraagt 12,65%." wordt gewijzigd in:
"Het percentage van gerealiseerde kosten bedraagt <<PM%>> Percentage wordt nog nader bepaald nadat bevindingen uit definitieve taxatierapport zijn verwerkt"

Bijlagen bij de plantoelichting en bij het exploitatieplan

Bijlage 1 Kaarten:

Alle kaarten zijn vervangen door een actuele versie vanwege aanpassing in begrenzing van het exploitatiegebied en de eigendomssituatie. Daarnaast is kaart T5.7 vernummerd naar kaart T 5.8 en is een nieuwe kaart T 5.7 toegevoegd in verband met een nieuwe eigenaar (eigenaar 7, Post NL), ontstaan door verkoop van een deel van de gronden van Kooijman (eigenaar 3) aan Post NL.

Bijlage 4 Taxatie inbrengwaarde:

De taxatie inbrengwaarde is vervangen door een actuele versie vanwege aanpassing in begrenzing van de eigendomssituatie en wijziging in het aantal eigenaren.

Bijlage 5 Plankostenplan:

De plankostenplan is vervangen door een actuele versie naar aanleiding van honorering van een zienswijze.

Bijlage 7 Exploitatieopzet:

De exploitatieopzet is vervangen door een actuele versie vanwege honorering van zienswijzen, aanpassing van het exploitatiegebied en ambtelijke aanpassingen.

Bijlage 8 Civieltechnische ramingen:

Deze bijlage is toegevoegd en bevat de specificaties van de civieltechnische ramingen voor de verschillende fasen. De ramingen zijn op prijspeil 2011. Ten behoeve van het exploitatieplan zijn de ramingen verhoogd met 5% (onzekerheidsmarge) en geïndexeerd naar prijspeil 2013 (2 jaar à 3%).

Bijlage 8 bevat eveneens een overzicht van de kosten van het bouwrijpmaken van het perceel van Hak en de kostenverdeling van de watertransportleiding over de locaties Veren Ambacht en Cornelisland, alsmede de kaart van de watertransportleiding.

Bijlage 9 Planschaderisicoanalyse:

Deze bijlage is toegevoegd en bevat de planschaderisicoanalyse in relatie tot het perceel van eigenaren 3 en 7.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2.1. Rijkswaterstaat

Zienswijze gericht op het bestemmingsplan en het exploitatieplan(brief van 14 januari 2013)

1-zienswijze:

Rijkswaterstaat wil het huidige, vrije en onbelemmerde gebruik van de carpoolplaats voortzetten.

Overwegingen

Verwezen wordt naar de reactie bij de zienswijze op het bestemmingsplan.

Conclusie

De bedrijfsbestemming ter plaatse van de carpoolplaats vervalt. Het exploitatieplan wordt daarop aangepast.

2-zienswijze:

Carpoolplaats

In het taxatierapport is vermeld dat de inbrengwaarde van e carpoolplaats is bepaald op basis van de huidige gebruikswaarde op basis van vergelijkbare verkopen in vergelijkbare gevallen. Er wordt geen inzage gegeven in deze vergelijkbare gevallen, zodat niet inzichtelijk is hoe dit tot stand is gekomen

Steunpunt

Dit is bepaald op basis van ruwe bouwgrondwaarde. Er wordt uitgekomen op een prijs van € 50 - € 55 per m², waarop een correctie wordt toegepast, waarbij wordt uitgekomen op € 40 per m². Hierbij is niet inzichtelijk gemaakt hoe deze correctie vanwege "de huidige markt" is bepaald, onduidelijk is waarom € 7,50 wordt genoemd als correctie, terwijl uiteindelijk € 10 wordt toegepast. Daarnaast is niet duidelijk waarom van vergelijkbare transacties de laagste wordt gehanteerd.

Overwegingen

In de zienswijze wordt ingegaan op de bepaling van de inbrengwaarde.

In de zienswijze wordt er vanuit gegaan dat bij de carpoolplaats op basis van de huidige gebruikswaarde is getaxeerd. De inbrengwaarde van het steunpunt zou via ruwe bouwgrondprijs zijn bepaald. Echter is dit precies andersom. Op pagina 28 van het rapport Taxatie inbrengwaarde is het volgende opgenomen:

"In het kader van de inbrengwaardetaxatie worden de gronden van het steunpunt getaxeerd op basis van de gebruikswaarde, aangezien deze de ruwe bouwgrondprijs overstijgt. De

gronden en opstallen zijn gewaardeerd op basis van het huidige gebruik. Tevens is er bij het bepalen van de schadeloosstelling van uitgegaan dat er elders moet worden gereconstrueerd. De carpoolplaats wordt wel getaxeerd op basis van ruwe bouwgrondprijzen."

Voor de carpoolplaats is rekening gehouden met een ruwe bouwgrondprijzen. Deze wordt in het rapport bepaald aan de hand van vergelijkingstransacties. Deskundigen verwijzen hierbij naar hoofdstuk 6 van het rapport Taxatie inbrengwaarde. Op basis van het onderzoek zijn verschillende ruwe bouwgrondprijzen vergeleken. De prijzen variëren van € 40,-- tot € 55,-- per m² voor vergelijkbare locaties. Deze prijzen zijn echter enkele jaren geleden (2008 tot 2010) gerealiseerd in een andere markt. Deskundigen hebben in inschatting gemaakt van het prijsdempend effect van de huidige marktomstandigheden. Dit hebben zij gedaan op basis van hun kennis en ervaring. Zij zijn daarom uitgekomen aan de onderzijde van de hiervoor genoemde prijsrange en wel op een ruwe bouwgrondprijzen van € 40,--/m², prijspeil 1 september 2012.

Voor het steunpunt is gekeken naar de grondwaarde onder het steunpunt en de waarde van de opstallen, waarbij het huidige gebruik als uitgangspunt geldt. Daarbij is voor de opstallen een vergelijking gemaakt met de waarde van bedrijfsgebouwen elders, aangezien vergelijkingstransacties ten aanzien van steunpunten niet zijn gevonden. In verband met de beperkte gebruiksmogelijkheden (geen volwaardige bedrijvenbestemming) is daarnaast rekening gehouden met een grondprijzen onder het steunpunt van € 90,--/m².

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

2.2. PAS bv

Zienswijze gericht op het bestemmingsplan en het exploitatieplan(brief van 16 januari 2013)

3-zienswijze:

PAS verwijst in de zienswijze naar artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro en stelt dat de bepaling inzake kostenverhaal van toepassing is als sprake is van een "andere bestemmingslegging" in het vast te stellen bestemmingsplan.

PAS geeft aan dat op een aantal locaties geen sprake is van bouwplannen op grond van artikel 6.2.1.c Bro omdat ter plaatse geen sprake is van een toename van bouwmogelijkheden met meer dan 1.000 m² ten opzichte van het uitwerkingsplan uit 2007. De door PAS bedoelde gebieden zijn opgenomen in bijlage 2 bij de zienswijze.

Overwegingen

Artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro is opgenomen om te voorkomen dat op bouwmogelijkheden ingevolge een uitwerkingsplan (artikel 11, oude WRO) waarvoor nog geen vergunning is verleend, maar die wel worden opgenomen in een nieuw bestemmingsplan, het verplichte kostenverhaal van toepassing is. Uit genoemd artikel volgt dat de nieuwe bepalingen van kostenverhaal (artikel 6.12 t/m 6.22 Wro) wel van toepassing zijn als sprake is van "een andere bestemmingsregeling" in het nieuwe bestemmingsplan. Op grond van de toelichting behorende bij artikel 9.1.20 (Tweede Kamerstuk, vergaderjaar 2008-2009, 31 750, nr 8 volgt dat indien bouwmogelijkheden in een bestemmingsplan op

grond van de Wro worden gewijzigd of uitgebreid, de artikelen 6.12 t/m 6.22 wel van toepassing zijn.

Voor de door PAS aangeduide gebieden is sprake van een gewijzigde bestemmingsregeling (zie Ontwerpbestemmingsplan, hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, Artikel 3 Bedrijf, paragraaf 3.2.2; 3.4 en 3.6.2). De hierin opgenomen regeling wijkt op onderdelen af van de regeling zoals opgenomen in het uitwerkingsplan uit 2007.

Of sprake is van uitbreiding van bouwmogelijkheden met meer dan 1.000 m² ten opzichte van het uitwerkingsplan is in dat kader niet relevant; de bestemmingsregeling is immers gewijzigd, waarmee artikel 6.12 t/m 6.22 Wro van toepassing zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

4-zienswijze:

PAS geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan vrij gedetailleerd is opgesteld ten aanzien van de inrichting van het gebied, het bouw- en woonrijp maken. Een deel van het plangebied is reeds bouw- en woonrijp en een deel van het plangebied is reeds voorbelast. De toelichting op de opgenomen kosten is zeer globaal en summier, waardoor onvoldoende inzichtelijk is op welke wijze kosten zijn opgebouwd en is de hoogte van de kosten niet goed te beoordelen.

Overwegingen

In het exploitatieplan zijn de kosten per fase getotaliseerd. De opgenomen bedragen betreffen voor een deel stelposten waarvan de definitieve hoogte eerst tijdens de uitvoering kan worden vastgesteld. Voor het overige zijn de kosten geraamd op basis van kredietramingen die door de afdeling civiele werken zijn opgesteld in 2011 (prijsspeil 01-01-2011). Deze kredietramingen en de geraamde sloopkosten zijn als bijlage A bijgevoegd bij deze nota zienswijzen. De bedragen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan zijn afgeleid van de kredietramingen, waarbij voor de kredietramingen van de civiele werken een onzekerheidsmarge is toegepast van 5% op het totaalbedrag van de kredietraming en waarbij de bedragen zijn geïndexeerd naar prijspeil 01-01-2013 door toepassing van een kostenstijging van 3% per jaar.

Voor zover werken reeds zijn uitgevoerd zijn de werkelijke kosten opgenomen in de post G.010 "Boekwaarde uitvoering BRM" (zie bijlage 7 Exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan).

Conclusie

Met het verstrekken van de kredietramingen is nader inzicht gegeven in de opbouw van de kosten, waarmee de hoogte van de kosten te beoordelen is.

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

5-zienswijze:

PAS geeft aan dat in paragraaf 4.5 van het exploitatieplan is aangegeven dat geen sprake is van bovenwijkse voorzieningen. Bij de toelichting wordt aangegeven dat een waterleiding is aangelegd die als bovenwijkse voorziening is aangelegd en waarvan de kosten voor 50% zijn toegerekend aan het exploitatiegebied. De onderbouwing van de kostentoerekening ontbreekt, evenals de kaart waar naar wordt verwezen in de tekst. Het is hierdoor niet na te gaan in hoeverre deze toerekening terecht is opgenomen.

Overwegingen

In paragraaf 4.5 van deel A van het exploitatieplan is abusievelijk opgenomen dat geen sprake is van bovenwijkse voorzieningen. Deze passage is geschrapt in het vast te stellen exploitatieplan.

In bijlage B bij deze nota zienswijzen is de *interne (binnen de gemeente toegepaste)* verdeling van de kostentoekening van de watertransportleiding tussen de locaties Verenambacht en Cornelisland opgenomen. De kaart is opgenomen als bijlage C. Voor het exploitatieplan wordt – vanwege de gelijke diameter van de leiding na de aftakking (zie detail 5 op de kaart) – uitgegaan van een kostenverdeling 50% Cornelisland en 50% Verenambacht. Abusievelijk is in de exploitatieopzet van het ontwerp exploitatieplan het bedrag opgenomen dat in de *interne* kostenverdeling was toegerekend aan Cornelisland. In het vast te stellen exploitatieplan is 50% van de totale kosten (zijnde 50% van € 1.079.990 = € 539.990) in de exploitatieopzet opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect tot een aanpassing de exploitatieopzet in het vast te stellen exploitatieplan.

6-zienswijze:

PAS geeft aan dat in de exploitatieopzet bijdragen zijn opgenomen aan "Regio Omslagfonds" en "Fonds Stadsuitbreiding". Deze bijdragen worden niet onderbouwd in de toelichting. Er is niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze met de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit wordt omgegaan. De bijdragen zijn ten onrechte opgenomen in de exploitatieopzet.

Overwegingen

De bijdragen aan Regio Omslagfonds en Fonds Stadsuitbreiding, zoals opgenomen in de exploitatieopzet onder de posten U.101 en U.201 vallen niet onder de kostensoorten zoals opgenomen in artikel 6.2.4. Bro en zijn in het vast te stellen exploitatieplan niet meer opgenomen in de exploitatieopzet.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect tot aanpassing van het exploitatieplan. De bijdragen aan Regio Omslagfonds en Fonds Stadsuitbreiding zijn vervallen in de exploitatieopzet.

7-zienswijze:

PAS geeft aan dat een deel van de kosten voor bouw- en woonrijp maken inmiddels zijn gerealiseerd. Uit het exploitatieplan is niet goed te herleiden welke werkzaamheden dit betreft. Wel is reeds een kavel uitgegeven aan Hak Transport. Kosten die zijn gemaakt ten behoeve van deze kavel moeten zijn verhaald middels de verkoop van bouwrijpe grond en mogen geen deel meer uitmaken van dit exploitatieplan.

Overwegingen

Ten onrechte zijn kosten die te maken hebben met bouwrijp maken van de Hak-locatie opgenomen in de boekwaarde (zie post G010 "Boekwaarde uitvoering BRM"). In de exploitatieopzet die wordt vastgesteld is dit gecorrigeerd. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar bijlage B bij deze nota Zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit aspect tot aanpassing van het exploitatieplan. De post G.010 (Boekwaarde uitvoering BRM) is in de exploitatieopzet van het vast te stellen exploitatieplan aangepast.

8-zienswijze t/m 13-zienswijze:

Uit het taxatierapport blijkt niet of de grondprijs van € 40 per m² ziet op het gehele gebied van het exploitatieplan.

De inbrengwaarde voor enkele percelen is bepaald op basis van de huidige gebruikswaarde. Deze prijs zou bepaald zijn op basis van vergelijkbare verkopen. Uit het overzicht met transacties kan niet achterhaald worden hoe deze taxatie is onderbouwd.

Fase 1 en 2 zijn reeds bouwrijp; fase 3 en 4 zijn voorbelast. Onduidelijk is op welke wijze met deze gronden is omgegaan bij de taxatie.

Uit het taxatierapport blijkt onvoldoende van welke omstandigheden (geldende of toekomstige bestemming van betrokken gronden of opstallen) uit is gegaan. Dit geldt ook voor de reeds uitgegeven gronden.

Indien de getaxeerde bedragen per perceel wordt omgerekend naar vierkante meterprijs ligt deze bij verschillende percelen hoger dan de ruwe bouwgrondprijs.

Gezei voorgaande punten is het vtaxatierapport niet op de juiste wijze te beoordelen.

Overwegingen

De gronden van Van der Pol zijn onbebouwde gronden, die in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor een bedrijventerreinontwikkeling. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. In dit geval zijn deskundigen uitgegaan van de ruwe bouwgrondwaarde. Bij het bepalen van de ruwe bouwgrondwaarde worden alle gronden binnen het complex gelijkelijk gewaardeerd. Het maakt daarbij niet uit of sprake is van uit te geven grond of grond ten behoeve van water, groen of infrastructuur. Voor de gronden van Appellant hebben deskundigen deze uitgangspunten ook gehanteerd. Voor de gehele percelen, die vallen binnen de grenzen van het exploitatieplan is daarom gerekend met dezelfde ruwe bouwgrondwaarde. Er is geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfsbestemming, groen, water of infrastructuur.

In drie gevallen hebben deskundigen geconcludeerd dat de huidige gebruikswaarde hoger ligt dan de ruwe bouwgrondwaarde. Deze drie gevallen hebben deskundigen dan ook getaxeerd op basis van de gebruikswaarde. Daarbij is gekeken naar de huidige bestemming en het huidige gebruik. Op basis van deze huidige bestemming en huidig gebruik zijn vergelijkbare locaties gezocht (en gevonden) op basis waarvan de waarde is bepaald. Zo is er aansluiting gezocht bij ondergrond voor tuinentra voor eigenaar 3, bij een agrarisch bedrijf met paardenstalling voor eigenaar 5 en bij specifieke bedrijvigheid (steunpunt of vergelijkbaar) voor eigenaar 6.

Conclusie

De zienswijze leidt voor deze aspecten niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

14-zienswijze:

PAS geeft aan dat de onderbouwing van de grondprijzen nergens in het exploitatieplan wordt aangegeven. Het is niet duidelijk of deze zijn gebaseerd op een nota grondprijsbeleid dan wel een onafhankelijke taxatie van de uitgifteprijzen.

Overwegingen

De gemeente heeft voor de op het bedrijventerrein Cornelisland te vestigen doelgroepen de grondprijzen vastgesteld. Deze zijn gepubliceerd op de gemeentelijke website en als bijlage 6 opgenomen in het exploitatieplan. In deel A van het exploitatieplan (hoofdstuk 4.6 van deel A) is een toelichting gegeven op de vertaling van de grondprijzen per doelgroep naar de in het exploitatieplan opgenomen percelen met uitgiftecategorieën.

Conclusie

Uit het exploitatieplan en de gemeentelijke website blijkt op welke wijze de grondprijzen tot stand zijn gekomen.

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

15-zienswijze:

PAS geeft aan dat in bijlage 6 bij het exploitatieplan een overzicht is opgenomen met doelgroepen en een indicatie van de uitgifteprijzen. Voor de verschillende doelgroepen is uitgegaan van de residuele grondwaardeberekening, waarbij is uitgegaan van verschillende "verschijningsvormen". Een onderbouwing van de berekening ontbreekt, waardoor niet is na te gaan in hoeverre de resultaten realistisch zijn. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat de residuele waarde erg afhankelijk is van hetgeen op de betreffende percelen wordt gerealiseerd.

Overwegingen

Onderstaand worden de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de residuele berekening van de grondprijzen weergegeven.

De resulterende grondprijzen zijn gebaseerd op een Floor Space Index (FSI) van 1,0. Als gevolg van de toelaatbare bouwhoogten in het plan is een hogere FSI (meerlaags bouwen) zonder meer mogelijk. De gemeente wil bedrijven die intensief grondgebruik nastreven stimuleren en hanteert daarom marginaal hogere grondprijzen dan bij een FSI van 1,0. Bedrijven die intensief grondgebruik nastreven betalen hiervoor slechts de kavelprijs uitgaande van een FSI van marginaal hoger dan 1,0 en hebben daarmee financieel voordeel bij intensief ruimtegebruik.

Uitgangspunten residuele grondprijsberekening (voor aanduiding Doelgroepen (DG) zie bijlage 6 in het exploitatieplan)

	DG 1	DG 2	DG 3	DG 4	DG 5	DG 6	DG 7
Huurniveau (per m ² /vvo/jr)	€ 85	€ 90	€ 75	€ 80	€ 110	€ 120	€ 110
Vormfactor	90%	90%	90%	90%	85%	85%	90%
BAR	0,08	0,079	0,08	0,079	0,078	0,078	0,078
Bouw-&	€ 650	€ 700	€ 600	€ 650	€ 850	€ 900	€ 850

Bijkomende kosten (p/m2 bvo)							
Grondprijs (per m2 kavel) bij FSI = 1,0	€ 300 - € 310	€ 320 - € 330	€ 240 - € 250	€ 255 - € 265	€ 340 - € 350	€ 400 - € 410	€ 410 - € 420
Toegepaste grondprijs (zie bijlage 6 in exploitatieplan)	€ 320	€ 340	€ 260	€ 275	€ 360	€ 420	€ 430

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

16-zienswijze:

PAS geeft aan dat bij de toelichting op de raming van de opbrengsten per categorie is aangegeven dat dit een gewogen gemiddelde grondprijs betreft, gebaseerd op verschillende doelgroepen. Deze verhouding kan per eigenaar verschillen, afhankelijk van de ligging in het plangebied. Per eigenaar per categorie kan daardoor een ander gewogen gemiddelde ontstaan hetgeen van invloed is op de uiteindelijke exploitatiebijdrage.

Overwegingen

Voor de categorieën 3 t/m 7 hebben de grondprijzen betrekking op de volledige percelen in die categorieën. Voor de categorieën 1 en 2 is een verdeling toegepast die leidt tot een gemiddelde grondprijs voor de betreffende percelen die overeenkomt met doelgroep DG 4 (kavels voor distributie en logistiek met een hoogwaardige verschijningsvorm). Uitgangspunt hierbij is – en het bestemmingsplan laat dat ook toe – dat partijen de vrijheid hebben om zowel ruimte te bieden aan gebruikers die behoefte hebben aan een kavel volgens doelgroep DG3 (distributie en logistiek met een gemiddelde verschijningsvorm; grondprijs € 260 per m2) als aan gebruikers die behoefte hebben aan een kavel volgens de doelgroepen DG 1 (reguliere bedrijvigheid met een standaard verschijningsvorm; grondprijs € 320 per m2), DG2 (reguliere bedrijvigheid met een hoogwaardige verschijningsvorm; grondprijs € 340 per m2) of DG4 (distributie en logistiek met een hoogwaardige verschijningsvorm; grondprijs € 275 per m2). In dit stadium van planvorming is nog niet bekend welke soort bedrijven op welke plek komen binnen de beschikbare percelen, doch de toegepaste bandbreedte om te komen tot de in het exploitatieplan opgenomen gemiddelde grondprijzen bieden voldoende mogelijkheden om een verantwoorde mix tussen de verschillende doelgroepen te bewerkstelligen. Indien daartoe aanleiding is kan in een te zijner tijd vast te stellen herziening van het exploitatieplan een aanpassing van de grondprijzen dan wel een nadere specificatie per worden overwogen.

Ter illustratie: toepassing van een grondprijs van € 260 voor de categorieën 1 en 2 in plaats van de in het exploitatieplan gehanteerde grondprijs van € 275 per m2 leidt voor de particuliere eigenaren in totaal tot een circa 1,5% hogere netto exploitatiebijdrage. Voor de gronden van Van der Pol leidt toepassing van een grondprijs van € 260 tot een netto exploitatiebijdrage die circa 2,5% hoger is dan het exploitatieplan aangeeft.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

17-zienswijze:

PAS geeft aan dat onduidelijk is hoe de in paragraaf 4.3 van deel A van het exploitatieplan opgenomen toelichting op de aanduiding van de fasering moet worden gezien, omdat:

- Er geen onderbouwing is gegeven waarom voor deze fasering is gekozen;
- Da fasering niet van toepassing is verklaard in de regels van het exploitatieplan;
- De fasering op de kaart niet terug te herleiden is naar de fasering van de opbrengsten in de exploitatieopzet.

Overwegingen

In hoofdstuk 4.3 van deel A van het exploitatieplan wordt aangegeven dat de in het exploitatieplan opgenomen fasering is gebaseerd op de planning van ophogen en voorbelasten, bouwrijp maken en inrichting van de openbare ruimte zoals die enkele jaren geleden in gang gezet is door de gemeente. Het betreft derhalve de fasering van de werken en werkzaamheden en niet van de uitgifte van gronden.

Ook is aangegeven dat het een voorlopige fasering betreft die kan worden aangepast, afhankelijk van de beschikbaarheid van de gronden en de behoefte aan specifieke bedrijfstypen.

Om de ontsluitingsstructuur te kunnen afronden zijn gronden nodig van particuliere eigenaren. De gemeente wil zich flexibel opstellen in de richting van alle particuliere eigenaren om daarmee de mogelijkheid tot zelfrealisatie op elk moment in de ontwikkeling van de locatie te kunnen bewerkstelligen.

Een fasering die is vastgelegd in regels van het exploitatieplan biedt die flexibiliteit niet. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen om voor de exploitatieopzet de fasering aan te houden die de gemeente – mede gelet op de wensen van belanghebbenden (grondeigenaren, gegadigden voor een kavel in het gebied) - op dit moment het meest realistisch acht.

De toelichtende kaart T4 heeft betrekking op de aanduiding van fasen en houdt niet persé een te kiezen volgorde in. Dat past ook niet binnen de flexibele opstelling van de gemeente.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

18-zienswijze:

PAS geeft aan dat in de fasering wordt uitgegaan van het bouwrijp maken van de gronden van de opdrachtgevers in het jaar 2013. Opdrachtgevers achten deze fasering niet realistisch, aangezien het bestemmingsplan in 2013 in procedure is gebracht. Daarbij komt dat de gronden tot op heden eigendom zijn van opdrachtgever.

Overwegingen

Vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan is voorzien in het voorjaar van 2013. Dat houdt in dat omstreeks medio 2013 over een onherroepelijk bestemmingsplan en exploitatieplan kan worden beschikt. Derhalve is het bouwrijp maken van gronden in het jaar 2013 een reëel uitgangspunt. Het feit dat gronden nog in het bezit zijn van de opdrachtgever betekent niet dat deze gronden niet bouwrijp gemaakt kunnen worden. Immers uitvoering van werken en werkzaamheden door de eigenaar behoort tot de mogelijkheden ingeval van zelfrealisatie en kan in 2013 een aanvang nemen. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording van "17-zienswijze".

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

19-zienswijze:

PAS geeft aan dat in de fasering van de opbrengsten een piek is in 2012 en vraagt in hoeverre dit, gegeven de huidige marktomstandigheden realistisch is.

Overwegingen

De exploitatieopzet heeft als startdatum van de exploitatie 01-01-2013. Uitgifte vindt eerst plaats in 2013. Er is derhalve geen sprake van een piek in de uitgifte in 2012.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

20-zienswijze:

PAS geeft aan dat de berekeningssystematiek van de exploitatiebijdrage, mede door de summiere beschrijvende toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (paragraaf 4.7) niet te beoordelen is.

Overwegingen

De toelichting in hoofdstuk 4.7 van deel A van het exploitatieplan gaat in op alle elementen die in de Wro genoemd worden. De exploitatieopzet volgt de wettelijk voorgeschreven rekenregels zonder uitzondering. De exploitatieopzet en de daarin opgenomen berekende exploitatiebijdrage per eigenaar zijn geheel conform de Wro en zijn daarmee goed te beoordelen. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Heutink advocaten (zie: 26-zienswijze)

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

2.3. Gijs Heutink Advocaten

Zienswijze gericht op het bestemmingsplan en het exploitatieplan(brief van 16 januari 2013)

19-zienswijze:

Kooijman kan zich niet verenigen met het ontwerpexploitatieplan. Kooijman begrijpt niet dat de raad een exploitatiebijdrage vraagt, terwijl haar perceel in gebruik is voor een grootschalige detailhandelsfunctie en met het oog daarop geheel en adequaat is ontsloten.

De bestemming grootschalige detailhandel is qua parkeren en verkeersgeneratie een veeleisende bestemming die meer capaciteit en inspanning vergt dan een reguliere bedrijfsbestemming.

Overwegingen

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden op het perceel van Kooijman. Het perceel van Kooijman is gelegen in het exploitatiegebied. De bepalingen van artikel 6.13 Wro zijn van toepassing op het perceel van Kooijman, hetgeen inhoudt dat de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. Dit is derhalve ook van toepassing op het perceel van Kooijman.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

20-zienswijze:

De gemeente heeft voorkeursrecht gevestigd op gronden in het exploitatiegebied en wil voor de uitvoering van werken en werkzaamheden alle gronden in het exploitatiegebied die in het bezit zijn van particulieren verwerven.

Overwegingen

Dit aspect van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

21-zienswijze:

Kooijman merkt op dat de locatie aan de Schaapherderweg jarenlang voor grootschalige detailhandelsdoeleinden in gebruik is geweest en beschikt over adequate aansluitingen op het openbaar wegennet en een goede ondergrondse infrastructuur. Er is voor de locatie in het licht van de beoogde herbestemming geen noodzaak of aanleiding voor een exploitatieplan. De beoogde herbestemming vergt een minder zwaar beslag op de aangelegde infrastructuur omdat de mobiliteit van en naar het perceel aan de Schaapherderweg ten opzichte van het gebruik voor detailhandelsdoeleinden zal afnemen. In verband met de nieuwe beoogde bestemming zijn geen nieuwe vereisten voor het in exploitatie brengen van het perceel aangewezen.

Overwegingen

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden op het perceel van Kooijman. Het perceel van Kooijman is gelegen in het exploitatiegebied. De bepalingen van artikel 6.13 Wro zijn van toepassing op het perceel van Kooijman, hetgeen inhoudt dat de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. Dit is derhalve ook van toepassing op het perceel van Kooijman.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

22-zienswijze:

In de zienswijze wordt aangegeven dat de ramingen niet zorgvuldig zijn. De inbrengwaarde van het perceel is te laag, hetgeen wordt beargumenteerd in een meegezonden taxatierapport van DTZ Zadelhoff. Ook de binnenplanse verevening en de opbrengstdifferentiatie zijn niet zorgvuldig tot stand gekomen.

Overwegingen

Ramingen inbrengwaarde

Bij het bepalen van de inbrengwaarde hebben deskundigen enerzijds gekeken naar de waarde op basis van het huidige gebruik en bestemming en anderzijds naar potentiële waarde op basis van de nieuwe bestemming. Deskundigen zijn tot het oordeel gekomen dat de waarde op basis van het huidige gebruik als hoogste waarde moet worden beoordeeld. De waarde is bepaald op basis van het uitgangspunt dat op de locatie een (bijna) onbebouwd terrein ligt dat als bouwterrein voor een nieuw te vestigen tuincentrum kan dienen. Daarbij is

de ondergrond voor het mogelijk tuincentrum en het daarbij behorende parkeerterrein en ontsluiting gewaardeerd. Ook is de ondergrond van de woningen aan het Zevenbergesedijkje in de waardering meegenomen. Ten tijde van de peildatum van het inbrengwaarderapport waren er nagenoeg geen opstallen meer aanwezig, anders dan een halfgesloopte woning.

Appellant is van mening dat de taxatie van de inbrengwaarde te laag is en motiveert dat door overlegging van een taxatierapport van DTZ Zadelhof. Dit rapport is echter voor een ander doel opgesteld, namelijk als financieringstaxatie. Daarnaast geldt als peildatum 5 maart 2010. Op dat moment waren er, zoals uit het rapport van DTZ Zadelhof blijkt, nog andere opstallen aanwezig. Het taxatierapport is derhalve in een andere tijd en niet voor hetzelfde doel opgesteld dan de inbrengwaardetaxatie en kan dan ook niet in de motivering worden meegenomen.

Ten aanzien van de inhoud van het taxatierapport van DTZ Zadelhof hebben deskundigen op een aantal punten vraagtekens gezet, waarvan er hierna enkele worden besproken. In het rapport wordt aangehaald dat deze locatie goed bereikbaar is en een zichtlocatie betreft richting de omliggende snelwegen. Deskundigen trekken deze uitgangspunten in twijfel. De locatie is door de aanwezige grondwallen niet te zien vanaf de snelwegen. Ook de ontsluitingsstructuur is verre van ideaal. Daarnaast wordt de opgenomen factor van 13,3 of een BAR van 7,5 als veel te hoog ervaren. Het is in de huidige markt zelfs nog maar de vraag of er een koper zal worden gevonden die op deze locatie een tuincentrum zou willen ontwikkelen.

Inmiddels is een deel van de gronden, die bij de terinzagelegging eigendom waren van Kooijman Beheer B.V., verkocht aan PostNL Real Estate B.V.

Deskundigen zien naar aanleiding van het gestelde in deze zienswijzen geen reden tot aanpassing van hun inbrengwaardetaxatie. Wel zullen zij hun taxatie aanpassen naar aanleiding van de gerealiseerde verkoop.

Binnenplanse verevening en opbrengstdifferentiatie

De exploitatieopzet volgt de wettelijk voorgeschreven rekenregels zonder uitzondering. De exploitatieopzet, de daarin opgenomen binnenplanse verevening en de daaruit volgende berekende exploitatiebijdrage per eigenaar zijn, is opgesteld conform artikel 6.13 Wro en artikel 6.17 Wro.

De opbrengstdifferentiatie is uitvoerig beschreven in hoofdstuk 4.6 van deel A van het exploitatieplan. In aanvulling daarop wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op de zienswijze van PAS (14-zienswijze; 15-zienswijze; 16-zienswijze).

Conclusie

De zienswijze leidt voor deze aspecten niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

23-zienswijze:

Uit bijlage 7 bij het ontwerpexploitatieplan valt dat Kooijman ruim € 4 miljoen aan exploitatiebijdrage moet betalen. De opzet is geheel onduidelijk, zie ook punt 21.

Overwegingen

De exploitatieopzet volgt de wettelijk voorgeschreven rekenregels zonder uitzondering. De exploitatieopzet en de daaruit volgende berekende exploitatiebijdrage per eigenaar, zijn opgesteld conform de betreffende bepalingen van de Wro.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

Aanvullend wordt het volgende opgemerkt: Door aanpassing van de exploitatieopzet in het vast te stellen exploitatieplan als gevolg van andere zienswijzen en ambtshalve aanpassingen komt de exploitatiebijdrage lager uit dan de berekende exploitatiebijdrage in het ontwerpexploitatieplan. Voor het bedrag van de exploitatiebijdrage wordt verwezen naar de exploitatieopzet bij het vast te stellen exploitatieplan.

24-zienswijze:

Kooijman is van oordeel dat van haar geen exploitatiebijdrage kan worden gevorderd. Haar perceel is geheel ontsloten met uitstekende infrastructuur voor het bestaande gebruik voor grootschalige detailhandel. De benodigde capaciteit voor bedrijfsmatig gebruik als gevolg van herbestemming vergt minder dan de bestaande infrastructuur dan bij het gebruik volgens de bestaande bestemming.

Overwegingen

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden op het perceel van Kooijman. Het perceel van Kooijman is gelegen in het exploitatiegebied. De bepalingen van artikel 6.13 Wro zijn van toepassing op het perceel van Kooijman, hetgeen inhoudt dat de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. Dit is derhalve ook van toepassing op het perceel van Kooijman.

De exploitatieopzet volgt de wettelijk voorgeschreven rekenregels zonder uitzondering. De exploitatieopzet en de daaruit volgende berekende exploitatiebijdrage per eigenaar, zijn opgesteld conform de betreffende bepalingen van de Wro

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

25-zienswijze:

In het ontwerpexploitatieplan is een post ten behoeve van de Wvg-procedures opgenomen. Dat is in strijd met de wet.

Overwegingen

De post tbv Wvg-procedures maakt onderdeel uit van de Producten/activiteitenlijst in de "plankostenscan", die als onderbouwing van de plankosten is gehanteerd in de exploitatieopzet. Omdat de Wvg-procedure reeds een aantal jaren geleden heeft plaatsgevonden is er voor gekozen om de hiermee gemoeide kosten te laten vervallen in de plankostenscan.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect tot een aanpassing van het exploitatieplan. Het bedrag van de plankostenscan wordt verminderd met het bedrag dat is toegekend aan post 1.3 (Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente) van de resultaatsheet van de plankostenscan.

26-zienswijze:

In het ontwerpexploitatieplan zijn uitgiftecategorieën vastgesteld. Uit het ontwerpexploitatieplan blijkt niet op welke wijze de factoren als bedoeld in artikel 6.18 Wro bij de bepaling van de verschuldigde exploitatiebijdragen zijn betrokken. Het ontwerp exploitatieplan is in strijd met artikel 6.18 Wro.

Overwegingen

Artikel 6.18 lid 2 Wro spreekt over het vaststellen van een basiseenheid in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.

In het ontwerpexploitatieplan is in bijlage 7 (zie tabel "Samenstelling van de opbrengsten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro's)" aangegeven dat de eenheid m² grondoppervlakte is gehanteerd (kolom "Hoeveelh."). De in deze kolom opgenomen hoeveelheden stemmen overeen met de oppervlakken die zijn aangegeven op de kaarten T5.1 t/m T 5.7 (in het vast te stellen exploitatieplan T5.1 t/m T 5.8), die voor de afzonderlijke eigenaren deel uitmaken van het exploitatieplan. De gekozen basiseenheid bedraagt voor alle categorieën uit vierkante meter. Dit komt tot uitdrukking in de kolom "BE M2", waarin voor elke categorie de eenheid 1 m² is ingevuld.

Artikel 6.18 lid 3 Wro geeft aan dat door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden worden vastgesteld.

In de kolom "Prijs/M2" zijn de grondprijzen genoemd die voor elke uitgiftecategorie is toegepast. Vermenigvuldiging van de basiseenheid "BE M2" met de "Prijs/M2" geeft de prijs per basiseenheid, zoals vermeld in de kolom "Prijs/BE". De kolom "Weg.factor" geeft aan dat de categorie "Prijs/BE" van € 275 gekozen is als wegingsfactor 1,0. De weging van de andere uitgiftecategorieën is hiervan afgeleid.

De tabellen "Fasering van het productieprogramma in basiseenheden" en "fasering van het productieprogramma in gewogen eenheden en contant gemaakt" geven inzicht in de gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 3 Wro) en in de optelling van de gewogen eenheden zoals is beschreven in artikel 6.18 lid 4 Wro.

In de tabel "De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro's)" wordt toepassing gegeven aan artikel 6.18 lid 5 en artikel 6.16 Wro.

De tabel geeft onder de kopjes "Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor eigenaar <aanduiding eigenaar>" en "Berekening van de verhaalbare kosten per (woning)categorie tegen een basisprijs van <aanduiding basisprijs per gewogen eenheid>" aan op welke wijze de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid tot stand is gekomen.

Het exploitatieplan voldoet hiermee aan aan artikel 6.18 Wro

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

27-zienswijze:

Uit het ontwerpexploitatieplan volgt dat de gemeente het perceel van Kooijman in 2013 bouwrijp wil maken. De fasering is kennelijk lichtvaardig tot stand gekomen en onder geen beding haalbaar.

Overwegingen

Vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan is voorzien in het voorjaar van 2013. Dat houdt in dat omstreeks medio 2013 over een onherroepelijk bestemmingsplan en

exploitatieplan kan worden beschikt. Derhalve is het bouwrijp maken van gronden in het jaar 2013 een reëel uitgangspunt. Het feit dat gronden nog in het bezit zijn van de opdrachtgever betekent niet dat deze gronden niet bouwrijp gemaakt kunnen worden. Immers uitvoering van werken en werkzaamheden door de eigenaar behoort tot de mogelijkheden ingeval van zelfrealisatie en kan in 2013 een aanvang nemen. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze bij PAS (zie: "17-zienswijze").

Gelet op het feit dat Kooijman zijn perceel voor uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming "Bedrijven" aan derden te koop aanbiedt en een gedeelte reeds onder voorbehoud heeft verkocht, geeft aan dat uitvoering in 2013 is voorzien.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

28-zienswijze:

In het ontwerpexploitatieplan wordt verwezen naar een aantal onderzoeken dat is opgenomen in de exploitatieopzet. Deze onderzoeken hebben betrekking op de peilhoogte in het plangebied, milieuhygiënisch bodemonderzoek en flora en fauna. Deze onderzoeken zijn niet ter visie gelegd. Deze omissie is in strijd met artikel 3:11 Awb. Het ontwerp exploitatieplan dient gezamenlijk met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs benodigd zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage te worden gelegd. Geconcludeerd wordt dat het ontwerpexploitatieplan opnieuw ter inzage moet worden gelegd, met de daarop betrekking hebbende stukken, te weten de onderzoeken waarnaar in het ontwerpexploitatieplan wordt verwezen.

Overwegingen

In hoofdstuk 4.5 paragraaf Onderzoek (Bro 6.2.4.a) van deel A van het exploitatieplan wordt aangegeven dat de kosten van diverse onderzoeken deel uitmaken van de exploitatieopzet. Hiermee wordt bedoeld kosten die ingevolge artikel 6.2.4 lid a Bro moeten worden toegerekend aan de kosten van de exploitatie in een exploitatieplan. Het betreft reguliere onderzoeken in het kader van een bestemmingsplan waarvan de uitkomsten verwerkt zijn in het bestemmingsplan en de daarin opgenomen uitgangspunten. Voor zover relevant zijn die onderzoeken beschreven in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met artikel 3:11 Awb. Het exploitatieplan behoeft niet opnieuw ter inzage te worden gelegd.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

29-zienswijze:

De raad heeft mogelijkheden tot het sluiten van exploitatieovereenkomsten niet onderzocht en geen pogingen ondernomen zulke overeenkomsten te sluiten met de particuliere eigenaren.

Overwegingen

De raad is momenteel nog steeds in gesprek met (de vertegenwoordigers van) alle eigenaren in het gebied, om te onderzoeken of het sluiten van anterieure overeenkomsten tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast heeft intensief overleg plaatsgevonden met gegadigden voor een deel van het perceel van Kooijman inzake stedenbouwkundige inpassing (bedrijfskavel, groen, water, woningbouwkavels) van de voorgenomen bouwplannen in het bestemmingsplan. Een en ander heeft geleid tot de bestemmingsregeling zoals die thans is opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

2.4. Dôme Vastgoed Wassenaar B.V.

Zienswijze gericht op het bestemmingsplan en het exploitatieplan(brief van 15 januari 2013)

Zienswijzen tegen het ontwerpexploitatieplan Cornelisland:

Dôme geeft aan dat zij dan wel Louwman op dit moment nog geen formeel eigenaar zijn van een perceel binnen het exploitatiegebied. Verzocht wordt om de zienswijze volwaardig in de reactie van de gemeente mee te nemen.

Overwegingen

De zienswijze is qua strekking vergelijkbaar met de zienswijze van PAS. Voor een reactie op de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van PAS.

Formeel is Dôme/Louwman geen belanghebbende in het exploitatieplan. Dôme/Louwman is geen eigenaar in het exploitatiegebied en heeft ook geen (anterieure) overeenkomst gesloten met de gemeente. Om die reden is de zienswijze tegen het exploitatieplan niet ontvankelijk.

Conclusie

De zienswijze leidt voor dit aspect niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

Op enkele punten is er aanleiding om het exploitatieplan inhoudelijk op grond van ambtelijke overwegingen aan te passen. Het betreft zowel onderdelen van de toelichting als onderdelen van de kosten en opbrengsten. Ook zijn enkele bijlagen aangepast. Verwezen wordt naar paragraaf 1.3.

Daarnaast bestaan de ambtshalve aanpassingen uit correcties van typfouten en verduidelijkingen in de tekst van toelichting en exploitatieplan.

De ambtshalve aanpassingen hebben betrekking op:

1. Gelet op het eerste faseringsmoment in de exploitatieopzet (01-01-2013) en de vaststelling in het voorjaar van 2013 is de eerste uitgifte van gronden (was gefaseerd per 01-2013) in het vast te stellen exploitatieplan een half jaar later in de planning opgenomen (naar medio 2013).
2. In verband met de bestemmingswijziging van Tuincentrum naar Bedrijven is – in relatie tot het betreffende perceel - een risicoanalyse planschade opgesteld (zie bijlage C bij deze Nota Zienswijzen). De conclusie luidt dat er geen sprake is van planschade. In het ontwerpexploitatieplan is in hoofdstuk 4.5 de paragraaf "Kosten van planschadeuitkeringen" gewijzigd. In de exploitatieopzet is geen bedrag ten behoeve van planschade opgenomen. Het rapport is als bijlage 9 in het vast te stellen exploitatieplan opgenomen.
3. Aanpassing aantal eigenaren (als gevolg van verkoop van gronden Kooijman Beheer aan Post NL).
4. Aanpassing taxatierapport als gevolg van aanpassing aantal eigenaren, vervallen van een perceel (deels) van Rijkswaterstaat dat buiten het exploitatieplan blijft en verwervingen door gemeente.
5. Aanpassing indexering plankosten. In eerste instantie was uitgegaan van indexering naar prijspeil 2012. Dit is gewijzigd in prijspeil 2013 (indexering 3 jaar à 3%).
6. Er is een dubbeltelling geconstateerd in de sloopkosten voor fase 5A. In de exploitatieopzet van het vast te stellen exploitatieplan is dit gecorrigeerd door de sloopkosten voor de post "C.421 Sloop zoutopslag RWS" te verlagen met het bedrag van de dubbeltelling. Dit bedrag is weergegeven in de kredietraming civiele werken "BRM fase 5A" (zie bijlage A)
7. De exploitatieopzet is aangepast, zowel als gevolg van de zienswijzen als door ambtshalve aanpassingen.