

	Zienwijzen ontwerp exploitatieplan Indiener 1	Beantwoording zienswijzen	Aanpassing exploitatie- Plan Ja / Nee
	Ontvankelijkheid	Appellanten zijn eigenaar van enkele percelen die onderdeel uitmaken van het ontwerp exploitatieplan en hebben daardoor een belang. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.	
	Ter toelichting: De verwoording van de zienswijze hieronder per nummer is een zakelijke weergave van deze zienswijze. De volledige zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd. De hieronder opgenomen nummers verwijzen naar de nummering van de diverse zienswijzen. De nummering van de diverse zienswijzen is door de gemeente aangebracht.		
	Algemene opmerkingen: Voor het exploitatieplan is een taxatierapport gemaakt door De Lorijn raadgevers o.g.. Het taxatierapport is definitief gemaakt op 25 januari 2021 (peildatum). In dit taxatierapport zijn de inbrengwaarden van de relevante percelen bepaald. De taxatiemethode die is toegepast in het Taxatierapport d.d. 25 januari 2021 gaat uit van het gegeven dat er van onteigening geen sprake is.	Het taxatierapport heeft als peildatum 15 januari 2021. Dit werd vermeld in de colofon. In paragraaf 1.5 is sprake geweest van een typefout; daar waar 2020 stond moest dat 2021 zijn. In de hertaxatie naar aanleiding van de zienswijze is deze typefout hersteld.	
1., 2.	De inbrengwaarden van de percelen Bogardeind 113, 117 en 119 zijn niet juist berekend. De schuren die op de percelen Bogareind 117 en 119 staan, zijn niet meegenomen in het taxatierapport d.d. 25 januari 2021 van De Lorijn.	Bij het opstellen van een inbrengwaardetaxatie is het niet gebruikelijk om alle panden te bezichtigen. Taxatie vindt plaats op basis van een bezichtiging vanaf de openbare weg. Daarbij wordt wel gebruik gemaakt van de openbaar bekende gegevens, zoals BAG, luchtfoto's, bestemmingsplan, kadastrale gegevens etc. Op basis van de bezichtiging vanaf de openbare weg en de luchtfoto is wel geconstateerd dat er in de tuin van nummer 113 een schuur staat, maar heeft De Lorijn niet kunnen beoordelen waarvoor de schuur wordt gebruikt. In de zienswijze komt naar voren dat de schuur wordt gebruikt als kantoor. Wij hebben daarop De Lorijn gevraagd dit in haar inbrengwaarderapport aan te passen. De Lorijn heeft daarop een hertaxatie aangeleverd.	Ja

3.	Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle percelen in zijn geheel door de gemeente worden gekocht om uitvoering te kunnen geven aan het bestemmingsplan.	In het kader van een exploitatieplan wordt de fictie aangehouden dat het gehele exploitatiegebied moet worden verworven. Daarvoor wordt dan een inbrengwaarderapport gevraagd. Het feit dat alle gronden worden getaxeerd, wil niet automatisch aangeven dat de gronden ook daadwerkelijk allemaal worden gekocht. Immers, met het exploitatieplan wordt een samenstel van regels en financiële voorwaarden geschapen, waaronder partijen ook zelf kunnen realiseren. In het geval de eigenaar zelf wenst te realiseren, wordt de inbrengwaarde in mindering gebracht op de uit het exploitatieplan blijken exploitatiebijdrage.	Nee
4.	De inbrengwaarde van perceel Bogardeind 117 is niet juist berekend. De waarde van de opstallen waarmee gerekend is blijkt niet uit het taxatierapport.	Zie hiervoor het antwoord bij 1. en 2.	Ja
5.	De inbrengwaarde per perceel en de objecten op het perceel is gebaseerd op onvolledige informatie. De taxateurs hebben niet alle benodigde informatie, zoals de staat van onderhoud van de opstallen.	Zie hiervoor het antwoord bij 1. en 2.	Ja
6.	Bij het bepalen van de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met aanwezige zakelijke rechten per perceel.	Met de zakelijke rechten worden de rechten bedoeld die zakelijke werking hebben (boek 5 BW). Deze rechten zijn ingeschreven in de kadastrale registers. Op de percelen van de indiener van deze zienswijze rusten geen zakelijke rechten.	Nee
7.	Bij het bepalen van de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met aanwezige persoonlijke rechten per perceel.	Persoonlijke rechten zijn niet in de openbare registers opgenomen. Dit betekent dat deze niet ter kennis kunnen komen van de taxateurs, voor zover de gemeente geen kennis heeft van deze persoonlijke rechten. In dit geval is de gemeente niet op de hoogte van deze persoonlijke rechten. Indien deze persoonlijke rechten, voor zover zij er zijn, invloed hebben op de inbrengwaarde, kan er bij de herziening van het exploitatieplan een wijziging worden gevraagd van het inbrengwaarderapport. De gemeente stelt voor dat zij in overleg treedt met de indiener van de zienswijze om te inventariseren welke persoonlijke	Nee

		rechten er precies zijn. Bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan zal dit dan worden meegenomen.	
8.	De inbrengwaarde per perceel is niet juist berekend omdat niet alle relevante waarde bepalende aspecten zijn meegenomen.	Zie antwoord nrs. 1, 4, 5, 6 en 7.	Ja
9.	De inbrengwaarde van de percelen bekend als Bogardeind 91 en Bogardeind 113 zijn niet juist berekend omdat niet van de juiste afmetingen is uitgegaan.	De oppervlakten uit het rapport zijn afkomstig uit de gemeentelijke basisadministratie (het GBA). Ter vergelijking is nog gekeken naar de gebruiksoppervlakten, zoals die bij de bepaling van de woz-waarde worden gebruikt. Voor Bogardeind 91, Bogardeind 105 en Bogardeind 113 heeft dat geleid tot een aanpassing van de inbrengwaarde.	Ja
10.	Peildatum taxatierapport is niet juist.	Deze zienswijze is terecht. Er is sprake van een typefout in paragraaf 1.5. De peildatum van het taxatierapport is 15 januari 2021. In de herijking van het inbrengwaarderapport naar aanleiding van de zienswijzen is dit aangepast.	Ja. Aanpassing peildatum.
11.	Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de diverse percelen is niet juist berekend omdat niet van de juiste afmetingen is uitgegaan. Er loopt nog een gerechtelijke procedure over het verzoek om een deel van het Bogardeind te onttrekken aan de openbaarheid omdat die gronden in eigendom toebehoren aan appellanten	Een deel van de gronden van de eigenaren ligt buiten de begrenzing van het exploitatiegebied. Deze worden dan ook niet meegenomen in de inbrengwaardetaxatie. De indiener van de zienswijze geeft aan dat elke m ² een waarde heeft. Dat klopt. De Lorijn heeft met de genoemde zinsnede willen aangeven dat er een verschil zit tussen de oppervlakte op basis van het kadastrale uittreksel en de oppervlakte die digitaal is bemeten. De conclusie dat daarmee een deel van de gronden binnen het exploitatiegebied niet zijn meegenomen in de waardering is niet juist. Hetgeen dat in het exploitatiegebied ligt, is meegenomen in de waardering. De gerechtelijke procedure waarop appellanten doelen, betreft de vraag of appellanten een verzoek hebben gedaan tot het onttrekken van een deel van het Bogardeind aan de openbaarheid. Het betreft hier overigens een procedure voor gronden die zijn gelegen buiten het exploitatiegebied. Deze procedure is inmiddels afgerond met een uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant d.d. 2	Nee

		september 2020 waarin het beroep van appellanten ongegrond is verklaard. Deze uitspraak verandert het antwoord op de zienswijze van appellanten niet.	
12.	Tekst van zienswijze: 'etc. etc.'	Zienswijze aangenomen voor kennisgeving.	Nee
13.	Het taxatierapport is misleidend voor appellanten en schept geen vertrouwen dat het exploitatieplan terecht is vastgesteld.	Naar onze mening is het ontwerp-exploitatieplan en de rapporten die daaraan ten grondslag liggen gebaseerd op de juiste uitgangspunten en feiten. Er is geen sprake van een ontwerp-besluit dat in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel of het vertrouwensbeginsel is opgesteld.	Nee
14.	Appellanten schetsen een kort verloop van hun verwachting vanaf de aankoop van perceel Bogardeind 119 tot heden.	Zienswijze aangenomen voor kennisgeving.	Nee
15.	De inbrengwaarde van perceel Bogardeind 117 en 119 is niet juist vastgesteld omdat geen rekening is gehouden met het feit dat deze percelen en/of de opstallen zijn verhuurd.	Zie daarvoor het antwoord bij 7.	Nee
16.	De inbrengwaarde van de percelen zijn niet juist vastgesteld omdat er met diverse aspecten geen rekening is gehouden, zoals de gewilde locatie, de verschillende gebruiksmogelijkheden van de opstallen, de specifieke gebruiksmogelijkheden vanwege de aangebrachte bedrijfsvloer, de verhuurmogelijkheden van op opstallen, en het feit dat er geen reiskosten gemaakt moeten worden vanwege verplaatsing naar dergelijke ruimte elders. Ook zijn eerder verrichte (energiebesparende) investeringen aan de opstallen niet meegenomen in de berekening van de inbrengwaarde. Het uitgangspunt van de inbrengwaarde had moeten zijn dat een volledige schadeloosstelling moet worden toegekend.	Bij het bepalen van de inbrengwaarde is gekeken naar alle daarbij relevante waarde-aspecten, waaronder bestemming, ligging, vergelijkingstransacties, courantheid, voor zover bekend onderhoudstoestand en algemene gebiedsaspecten. Wij hebben De Lorijn gevraagd kennis te nemen van de opmerkingen van de indiener en uit te gaan van de door indiener genoemde nadere gegevens over het gebruik en de onderhoudstoestand. Daarbij merken wij wel op dat de schuur in de tuin op dit moment is gelegen binnen een woonbestemming en dus niet één op één gebruikt kan worden voor bedrijfsmatige doeleinden. De Lorijn heeft in haar hertaxatie naar aanleiding van de zienswijzen rekening gehouden met de informatie die indiener heeft verstrekt.	Ja
17.	De inbrengwaarde van perceel Bogardeind 113 is niet juist vastgesteld vanwege onjuiste referenties en er is geen rekening gehouden met investeringen die in het verleden niet zijn verricht vanwege het	Zie antwoord nr. 16	

	voorbereidingsbesluit dat is geslagen door de gemeente voorafgaand aan het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Ook zijn diverse te maken kosten (zoals verhuiskosten) niet meegenomen bij het vaststellen van de inbrengwaarde.		
18.	Niet alle informatie van deze panden is verstrekt aan de gemeente. De wensen van appellanten zijn aan de gemeente bekend gemaakt. Deze informatie is relevant voor de onderhandelingen over de verwerving van gronden door de gemeente	Zienswijze aangenomen voor kennisgeving.	Nee
19.	Het rendement van de percelen c.q. de woningen is 10%. Deze informatie is relevant voor de onderhandelingen over de verwerving van gronden door de gemeente	Zienswijze aangenomen voor kennisgeving.	Nee
20.	Het taxatierapport d.d. 25 januari 2021 is niet juist voor wat betreft paragraaf 4.7 onder punt 9.	De schuur is door De Lorijn niet als bedrijfsmatig aangemerkt, nu deze in de tuin staat van de woning Bogardeind 113 en als zodanig als behorend bij de woning is gewaardeerd. De Lorijn heeft in haar hertaxatie naar aanleiding van de zienswijzen rekening gehouden met de informatie die indiener heeft verstrekt.	Ja
21.	De inbrengwaarde van de percelen is niet juist vastgesteld omdat het geheel van percelen meer is dan de percelen afzonderlijk.	Bij een herontwikkeling van de locatie waarop het bestemmingsplan rust, zal moeten worden beoordeeld welke waarde de hoogste waarde vertegenwoordigt: de waarde als toekomstige bouwkvael (met daarbij afwaardering van de huidige opstallen, sloop, bouwrijp maken etc.) of de waarde bij voortgezet huidig gebruik. De Lorijn heeft, in onze ogen, terecht geoordeeld dat de waarde bij voortgezet huidig gebruik hoger is dan als toekomstige bouwkvael. Immers dan zal de huidige waarde van de opstallen moeten worden verdisconteerd. In dat geval ziet De Lorijn ook geen directe meerwaarde als het geheel van percelen moet worden gezien. Daarbij komt tevens dat het geheel van percelen gedeeltelijk niet aansluitend is, door eigendommen van derden.	Nee
22.	De uitgangpunten van het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen is niet juist. Er moet rekening gehouden worden met de toekomstige	Zie antwoord bij nr 21.	Nee

	bestemming, toekomstige bouwmogelijkheden en toekomstige ontwikkelingen die extra bouwmogelijkheden geven (verdwijnen van molen).		
23.	De uitgangspunten van het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen is niet juist. Er moet uitgegaan worden van een volledige schadeloosstelling.	In paragraaf 4.2 van het inbrengwaarderapport is omschreven waarom is uitgegaan van een marktwaarde en niet van de onteigeningsschadeloosstelling. Kortgezegd is er nog geen start gemaakt met een onteigeningsprocedure of heeft het college nog niet besloten om dit middel in te zetten. Daarom wordt in het huidige inbrengwaarderapport uitgegaan van de marktwaarde. Als er in de toekomst wel een onteigeningsbesluit wordt voorbereid, zal dit worden verwerkt bij de herziening van het exploitatieplan.	Nee
24.	De regels in het exploitatieplan (artt. 2, 3, 4 en 5) zijn niet redelijk indien de beoogde ontwikkelingen op basis van zelfrealisatie uitgevoerd worden.	De regels zien op de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte, met als doel te borgen dat er bij eventuele zelfrealisatie de openbare ruimte op dezelfde wijze wordt uitgevoerd, er hetzelfde uitziet en op elkaar aansluit.	Nee

	Zienwijzen ontwerp exploitatieplan Indiener 2	Beantwoording zienswijzen	Aanpassing exploitatie- Plan Ja / Nee
	Ontvankelijkheid	Appellanten zijn eigenaar van een perceel dat onderdeel uitmaakt van het ontwerp exploitatieplan en hebben daardoor een belang. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.	
1.	Appellanten geven aan dat er weinig contactmomenten zijn geweest.	Appellanten zijn afgelopen jaren meerdere keren geïnformeerd en bezocht door iemand namens of in opdracht van de gemeente. Indien appellanten dat wensen is de gemeente bereid om nog een toelichting te geven op de plannen en vragen te beantwoorden.	Nee
2.	Appellanten geven aan dat de gemeente onvoldoende informatie geeft.	Appellanten kunnen beschikken over de relevante informatie die op dit moment beschikbaar is. Indien appellanten dat	Nee

		wensen is de gemeente bereid om vragen hierover te beantwoorden.	
3.	Appellanten geven aan dat er onduidelijkheid is over planning, financiële zaken en inpassing van wensen.	De planning en financiële zaken zijn opgenomen in het ontwerp-exploitatatieplan en de bijlage. Welke wensen appellant heeft wordt niet duidelijk uit de zienswijzen. Het is ook de vraag of dergelijke wensen in een exploitatieplan thuis horen. De gemeente gaat graag in overleg met appellanten om de wensen te bespreken. Er wordt contact opgenomen voor het plannen van een overleg.	Nee
4.	Appellanten geven aan dat er al lange tijd onzekerheid is.	Met de ter inzage legging van de stukken ontstaat meer duidelijkheid voor de toekomst. De gemeente streeft er naar om de periode van onzekerheid zo kort mogelijk te houden.	Nee
5.	Appellanten geven aan dat de onzekere situatie voor een belemmering zorgt voor eventuele verkoop en niet ten goede komt aan de waarde.	Met het taxatierapport c.q. inbrengwaarderapport dat door De Lorijn is opgesteld, wordt inzicht gegeven in de waarde.	Nee
	Zienswijzen ontwerp-exploitatatieplan Indiener 3		
	Ontvankelijkheid	Appellant is eigenaar van een perceel dat onderdeel uitmaakt van het ontwerp exploitatieplan en heeft daardoor een belang. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.	
1.	Appellant is van mening dat er onduidelijkheid is over de wijze waarop er een vervangend object gekocht kan worden.	Naast de mogelijkheden voor aankoop van bestaande woningen kan in overleg met de gemeente ook gekeken worden naar locaties waar nieuwbouw beoogd wordt.	Nee
2.	Appellant is van mening dat de Gemeente niet bereid is tot volledige schadeloosstelling.	In paragraaf 4.2 van het inbrengwaarderapport is omschreven waarom is uitgegaan van een marktwaarde en niet van de onteigeningsschadeloosstelling. Kortgezegd is er nog geen start gemaakt met een onteigeningsprocedure of heeft het college nog niet besloten om dit	Nee

		middel in te zetten. Daarom wordt in het huidige inbrengwaarderapport uitgegaan van de marktwaarde. Als er in de toekomst wel een onteigeningsbesluit wordt voorbereid, zal dit worden verwerkt bij de herziening van het exploitatieplan.	
3	Appellant stelt dat de waarde van de woning op deze locatie lager is dan die van een gelijkwaardige woning op een andere locatie i.v.m. minder geluidsbelasting en verkeersdruk.	De mening wordt gedeeld dat een locatie van invloed is op de marktwaarde van een woning.	Nee
4.	Appellant verzoekt om in overleg te treden i.p.v. toelichting te geven in hoorcommissie.	Er wordt contact opgenomen voor het plannen van een overleg.	Nee
5.	Appellant stelt de vraag of er mogelijkheden zijn om zelf te bouwen?	In principe is zelfrealisatie mogelijk. In deze specifieke kwestie is het voor zelfrealisatie wel van belang of een oplossing kan worden gevonden voor de wijzigingen in de begrenzing van de individuele percelen tussen de huidige en toekomstige situatie.	Nee