



Nota Zienswijzen exploitatieplan Harselaar-Driehoek 1^e herziening

Ten behoeve van een actualisatie omtrent het verplicht kostenverhaal wordt het exploitatieplan Harselaar-Driehoek 1e herziening opgesteld. Van 23 mei 2014 tot en met 3 juli 2014 heeft het ontwerp voor het exploitatieplan Harselaar-Driehoek 1e herziening ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Per zienswijze wordt geconcludeerd of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. De behandeling van de zienswijzen zijn hieronder opgenomen.

Zienswijzen:

1.	Wolbers omgeving & recht advocatuur De heer mr. F.J.M. Wolbers Postbus 2779 3800 GJ AMERSFOORT Namens: Gebiedsontwikkeling A1 BV (GA1), Betonproductie Nederland BV (BPN)	Datum ontvangst: 3 juli 2014 Datum dagtekening: 3 juli 2014 Registratienummer: 603725 Datum ontvangst: 7 juli 2014 Datum dagtekening: 4 juli 2014 Registratienummer: 603722 Datum ontvangst: 2 juni 2014 Datum dagtekening: 27 mei 2014 Registratienummer: 600980	
1.1	<p><i>Zienswijze:</i> De aanvankelijke grondtransactie tussen GAI en BPN is met terugwerkende kracht gedeeltelijk teruggedraaid tussen deze partijen, op grond van wederzijdse dwaling, waartoe op 3 maart 2014 een akte van dwaling tussen partijen is opgesteld. Het verzoek is om bij de vaststelling van het exploitatieplan de door reclamant aangeleverde kadastrale gegevens te gebruiken als zijnde de eigendomsverhoudingen binnen het plangebied – dit ondanks de mogelijkheid dat dit nog niet is ingeschreven in het kadaster.</p>		
1.1	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De kadastrale recherche voorafgaand aan het opstellen van het ontwerp-exploitatieplan dateert van februari 2014, reden waarom de gedeeltelijk teruggedraaide grondtransactie wegens vermeende dwaling nog niet was verwerkt.</p> <p>Deze zienswijze geeft aanleiding om de exploitatieopzet en verbeelding van het ontwerp-exploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>		
1.2	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant betoogt dat er onvoldoende rekening is gehouden met de wensen van BPN om ter plaatse een betonfabriek te vestigen. Hierbij wordt gerefereerd naar een brief van reclamant gericht aan de raad, die ingaat op deze wensen.</p>		
1.2	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Het exploitatieplan voorziet niet in de planologische regeling maar geeft invulling aan de wettelijke verplichting om de gemeentelijke grondexploitatiekosten te verhalen op de profijtelijke ontwikkelingsgronden.</p> <p>In de zienswijzen van reclamant wordt, zoals ook uit deze nota blijkt, veelvuldig geageerd tegen de inhoud van het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek. De desbetreffende grieven gaan de reikwijdte van de onderhavige procedure te buiten. Daarom wordt er daarop door ons niet inhoudelijk gereageerd. Volledigheidshalve merken wij op dat zulks nadrukkelijk niet impliceert dat wij ons kunnen verenigen met de inhoud van de tegen het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek gerichte grieven.</p>		

1.3	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant maakt bezwaar tegen de procedure mbt de herziening omdat reclamant in augustus 2012 een verzoek heeft ingediend om het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek aan te passen. Een verzoek dat volgens reclamant door de gemeente is aangehouden maar in april 2014 is gehandhaafd.</p>
1.3	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Zoals bekend is de planologische besluitvorming inmiddels onherroepelijk (december 2012). Dit onherroepelijke bestemmingsplan vormt de basis voor het exploitatieplan.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om deze te verwerken ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.4	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant verzoekt om de toelichting onder paragraaf 2.2. aan te passen, in die zin dat het de bedoeling is van BPN om daar haar betonfabriek te vestigen en dit gebied ontsloten is door de Verlengde Mercuriusweg aan de noordkant van het plangebied en verder ontsloten zal gaan worden door de nieuwe Grote Bosweg aan de zuidkant van het plangebied. Een en ander conform de afspraken die gemaakt zijn bij de grondruil, dat ten behoeve van de vestiging van de betonfabriek.</p>
1.4	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Gemeente wijst er op dat sprake is van een bestemmingsplan welke onherroepelijk is. Onderhavige herziening van het exploitatieplan voorziet niet in het aanpassen van de bestemming maar in het (verplicht) kostenverhaal voor de gemeente.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.5	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant verzoekt om paragraaf 2.3. van de toelichting te schrappen, althans fundamenteel anders te verwoorden. Gelet op de cijfers uit het nieuwe verkeersmodel kan volgens reclamant niet langer staande worden gehouden dat het wegtracé tussen de verlengde Mercuriusweg en het toekomstige bedrijventerrein Harselaar Zuid - beter bekend als "de lus" - vanaf de eerste fase noodzakelijk is voor een goede ontwikkeling en ontsluiting van de bedrijventerreinen De Driehoek en Harselaar Zuid fase 1A.</p>
1.5	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Gemeente wijst er op dat sprake is van een bestemmingsplan welke onherroepelijk is. Onderhavig exploitatieplan voorziet niet in het aanpassen van de bestemming maar in het (verplicht) kostenverhaal voor de gemeente.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.6	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant verzoekt om een nadere toelichting m.b.t. de zinsnede inzake 'versnelde onteigening' zoals opgenomen in paragraaf 2.3. van de toelichting, temeer versnelde onteigening niet mogelijk is nu dat niet in het bestemmingsplan is opgenomen. De desbetreffende zin in paragraaf 2.3 zou daarom moeten worden aangepast.</p>
1.6	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Opgemerkt wordt dat de door reclamant bedoelde urgentieverklaring ex art. 3.4 Wro niet is toegepast, aangezien de versnelde onteigeningsprocedure niet meer aan de orde is na de inwerkingtreding van de Chw. Onteigening zal thans plaatsvinden op grond van de uitvoering van een onherroepelijk bestemmingsplan. De desbetreffende zin is niet meer van toepassing en zal worden geschrapt.</p> <p>Deze zienswijze geeft aanleiding om, voor een beter begrip, de toelichting van het ontwerpexploitatieplan aan te passen.</p>
1.7	<p><i>Zienswijze:</i> Door reclamant wordt betwist dat de gemeente zich faciliterend opstelt bij de uitvoering van het bestemmingsplan De gemeente draait zo aan de knoppen dat daarmee de exploitatie van</p>

	De Driehoek wordt gefrustreerd in plaats van gefaciliteerd.
1.7	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>In paragraaf 2.5 van het ontwerp exploitatieplan wordt bedoeld dat de gemeente geen grondpositie heeft binnen het plangebied, met uitzondering van een deel van het openbaar gebied. De gemeente stelt derhalve anderen in staat om, middels de planologisch regeling, agrarische gronden tot een bedrijventerrein te ontwikkelen. De gemeente herkent zich volstrekt niet in de stelling dat met de grondexploitatie de exploitatie van het plangebied De Driehoek wordt gefrustreerd en niet gefaciliteerd.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.8	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>Door reclamant wordt verzocht de aanbestedingsplicht uit deze herziening te halen, omdat er sprake is van zelfrealisatie en met de te realiseren werken en werkzaamheden onder het drempelbedrag wordt gebleven, waardoor die aanbestedingsplicht er niet is.</p>
1.8	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>De gemeente gaat niet in op het verzoek van reclamant. De werken en werkzaamheden kunnen op vele manieren worden aanbesteed waarbij het drempelbedrag wel kan worden overschreden. Van belang is dat gebruik wordt gemaakt van een optimale marktwerking m.b.t. de biedingen voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden. Dit is overigens ook in het belang van reclamant. De reclamant gaat er aan voorbij dat zijn exploitatiebijdrage bij de eindafrekening (nadat minimaal 90% van alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn gerealiseerd) mogelijkterwijs naar beneden kan worden bijgesteld indien de aanbestedingsresultaten hier aanleiding voor geven.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.9	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>Door reclamant wordt verzocht om de koppeling (red.: zoals opgenomen in hoofdstuk 8 Eisen en regels) tussen Harselaar Zuid fase 1A en het pas willen verstrekken van een omgevingsvergunning te willen aanhouden totdat "de lus" feitelijk is aangelegd los te laten en te schrappen, omdat het stellen en handhaven van een dergelijke voorwaarde in strijd is met de wet, althans verzoekt reclamant ons aan te geven op welke wettelijke basis wij menen deze voorwaarde te mogen stellen. Indien wij dat niet kunnen, behoort de passage te worden geschrapt.</p>
1.9	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>De gemeente gaat niet in op het verzoek van reclamant. In een exploitatieplan mogen eisen en regels worden opgenomen, waaronder eisen en regels die zien op de volgorde van werken en werkzaamheden (zie art. 6.13 lid 1 sub c onder 5 Wro). Zonder deze koppeling is het denkbaar dat grondeigenaren een omgevingsvergunning voor bouwen aanvragen en de gemeente verplichten tot de aanleg van het openbaar gebied zonder dat de gemeente de benodigde gronden in eigendom heeft. De gemeente zou in die situatie in gebreke blijven.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.10	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>Reclamant betwist de hoogte van de exploitatiebijdragen omdat deze niet goed is te controleren. Naar de mening van de reclamant voldoet het exploitatieplan daarom niet aan de vereiste criteria. Voor details hieromtrent wordt door reclamant verwezen naar een memo van Kuiper & Van Tilborg (productie 2), met het verzoek deze memo tevens te behandelen als WOB verzoek en in te gaan op de specifieke vragen.</p>
1.10	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>De 1^e herziening van het exploitatieplan voldoet aan de (wettelijk) vereiste criteria. Het exploitatieplan geeft invulling aan de wettelijk plicht van de gemeente om de voorzienbare kosten die door de gemeente worden gemaakt ten behoeve van een ontwikkeling, naar rato van profijt, door te belasten aan de ontwikkelende partijen. Een exploitatieplan is pas nodig als het in de fase voorafgaand aan het planologisch besluit niet gelukt is om een (anterieure)</p>

	<p>overeenkomst te sluiten tussen gemeente en ontwikkelende partijen met betrekking tot deze grondexploitatiekosten. Deze laatste situatie is hier het geval.</p> <p>Zoals beschreven in de toelichting, paragraaf 1.2, betreft het thans voorliggende exploitatieplan een herziening. Ook wordt daarin vermeld dat veel ramingen dateren van 2010 en 2011. Daarnaast geldt dat de inzichten uit de recent vastgestelde Nota Bovenwijkse investeringen 2014 en het plan met betrekking tot Harselaar-Zuid Fase 1A ook tot relevante inzichten heeft geleid voor het kostenverhaal met betrekking tot Harselaar-Driehoek. Kortom: het exploitatieplan van maart 2011 is gedateerd, maar vooralsnog vigerend. Bovengenoemde overwegingen en inzichten zijn verwerkt in onderhavige (1^e) herziening. Het betreft een actualisatie. Kostenposten zijn opnieuw bepaald, toegevoegd of komen te vervallen. De in uw beschreven 'productie 2' genoemde verschillen, tussen het exploitatieplan van 2011 en onderhavig plan, zijn evident en bekend bij de gemeente.</p> <p>Op basis van voortschrijdend inzicht kunnen (alle) ramingen bij iedere herziening worden aangepast. Over het algemeen zullen de ramingen beter aansluiten bij de werkelijke kosten naarmate de ontwikkeling vordert. Ook vindt er nacalculatie plaats, waardoor de mogelijkheid bestaat dat er een terugbetaling door de gemeente plaatsvindt aan een ontwikkelende partij.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p> <p>Het Wob-verzoek wordt via een separaat traject doorlopen. In deze Nota wordt daar niet dieper op in gegaan.</p>
1.11	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>In generieke zin beoordeelt de reclamant het ontwerp als onvoldoende inzichtelijk waardoor reclamant niet instaat is om te oordelen over de juistheid van de herziening. Het verwijt wordt gemaakt dat de gemeente de voortgang van de ontwikkeling van Harselaar-Driehoek vertraagt, onder andere door het niet tijdig aanleveren van planeconomisch relevante gegevens en door de verlate herziening van het exploitatieplan. De schade zal via een civielrechtelijke procedure worden verhaald.</p>
1.11	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>Met betrekking tot de totstandkoming van de exploitatiebijdrage dient rekening te worden gehouden dat sprake is van ramingen. Ramingen van een groot plan dat circa 10 jaar in beslag neemt (waarvan 7 jaar resteert). Op basis van voortschrijdend inzicht kunnen deze ramingen bij iedere herziening worden aangepast. Over het algemeen zullen de ramingen beter aansluiten bij de werkelijke kosten naarmate de ontwikkeling vordert. Ook vindt er nacalculatie plaats, waardoor de mogelijkheid bestaat dat er een terugbetaling door de gemeente plaatsvindt aan ontwikkelende partij. De huidige, lagere, ramingen illustreren de integere werkwijze die de gemeente betracht. De gemeente herkent zich in het geheel niet in de kenschets van haar werkwijze door reclamant.</p> <p>In antwoord op de terugkerende opmerking van reclamant dat hij niet kan beoordelen of de juiste kosten worden opgevoerd en/of de juiste budgetten zijn gebruikt: het doel van het exploitatieplan is om te bepalen of alle voorzienbare grondexploitatiekosten die de gemeente maakt op basis van voorliggende ontwikkeling kunnen worden verhaald op ontwikkelende partijen. Een eventueel tekort hierop zou met de planologische besluitvorming voor rekening komen van de gemeente. Laatstgenoemde regelgeving ziet erop toe dat voorkomen wordt dat grondeigenaren worden opgezadeld met een plan van de gemeente dat bij zelfrealisatie economisch niet uitvoerbaar is. Door een onafhankelijke deskundige zijn realistische uitgifteprijzen bepaald, waarvan blijkt dat deze voldoende opleveren om alle kosten te dekken. Het exploitatieplan bevat alle elementen die wettelijk nodig zijn en voorziet in een uitgebreide toelichting. Bij de eindafrekening krijgt de vergunninghouder van de omgevingsvergunning het teveel betaalde terug indien dit blijkt uit de nacalculatie. De gemeente hanteert realistische prijzen, gebaseerd op eigen ervaringen en kengetallen afkomstig uit een planeconomisch prijzenboek (RHDHV).</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>

1.12	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt het gehanteerde rentepercentage van 4,25% te hoog. In aanvulling hierop wordt gevraagd wanneer, hoeveel verlaging en op welke wijze renteaanpassingen plaatsvinden binnen de gemeente.</p>
1.12	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De gemeente bepaalt jaarlijks de rente. Deze wordt in de jaarrekening vermeld. Met iedere (idealiter jaarlijkse) herziening van het exploitatieplan wordt opnieuw bekeken of deze rente bijgesteld moet worden. Het betreft de rente zoals deze geldt voor langjarige leningen van de gemeente met een looptijd van 10 jaar en een risico-profiel dat aansluit bij gebiedsontwikkeling.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.13	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant is het niet eens met het moment waarop de uitgiften zijn gefaseerd in de exploitatie, namelijk halverwege de looptijd, temeer hiermee een verkeerd beeld ontstaat m.b.t. de berekening van de exploitatiebijdragen, die gebaseerd is op de netto contante opbrengsten van de afzonderlijke kaveleigenaren. Het verzoek is om de fasering hierop aan te passen.</p>
1.13	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De gemeente heeft, afgezien van een deel van de gronden in het openbaar gebied, geen grondpositie. De zittende eigenaren hebben de mogelijkheid om zelf hun gronden te ontwikkelen. Het moment waarop de bouwrijpe grond kan worden uitgegeven is voor de gemeente daarom in deze situatie moeilijk te bepalen. Zoals reclamant opmerkt was de eerdere fasering te optimistisch vanwege de lopende RO-procedure.</p> <p>De fasering is daarom opnieuw door de gemeente ingeschat met als uitgangspunt dat zodra de hoofdontsluiting is gerealiseerd reclamant, maar ook de andere zittende grondeigenaren, over kunnen gaan tot realisatie. Dit is de reden dat de gemeente de uitgifte, na een voorbereidingsperiode van 2 jaar vanaf nu, halverwege de resterende looptijd heeft ingeschat. Hiermee wordt recht gedaan aan de onzekerheid rondom het proces van gebiedsontwikkeling en het uitgiftemoment.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.14	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant stelt dat de verlaging van de inbrengwaarde van €45 per m2 naar €35 per m2 fors is te noemen. Reclamant laat hieromtrent een contra-expertise uitvoeren.</p>
1.14	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De bepaling van de inbrengwaarden zijn recent bepaald door een onafhankelijke deskundige. De rapportage is integraal opgenomen in de bijlage van het exploitatieplan (bijlage 6). In deze rapportage is te lezen wat de overwegingen zijn geweest van de desbetreffende taxateur inzake de hoogte van de inbrengwaarde.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.15	<p><i>Zienswijze:</i> De raming van de sloopkosten is gehalveerd. Reclamant vindt dat de onderbouwing van deze kosten ontbreekt en verzoekt om een sloopkosten-inventarisatie te verstrekken. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.15	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Een inventarisatie van de sloopkosten heeft plaatsgevonden en zijn geraamd op basis een visuele beoordeling van de staat en aard van de opstallen. Zoals reclamant opmerkt zijn de sloopkosten nog maar voor de helft van de oorspronkelijk kostenraming in de exploitatieopzet van onderhavig ontwerp opgenomen. Dit is abusievelijk tot stand gekomen. Het geraamde</p>

	<p>bedrag was evenredig verdeeld over twee momenten in de fasering van de werken, werkzaamheden en maatregelen. In de exploitatieopzet van de herziening zijn deze fasen samengevoegd tot een fase. Hierbij is het bedrag van een fase weggevallen. Dit zal bij de vaststelling worden hersteld.</p>
1.16	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor archeologisch onderzoek ontbreekt en verzoekt om deze motivering te verstrekken. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.16	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> In de Driehoek zijn op basis van het proefsleuvenonderzoek uit 2005 (RAAP-rapport 1143) een drietal behoudenswaardige vindplaatsen vastgesteld. Het betrokken oppervlak bedraagt 5 tot 6 hectare. Binnen deze vindplaatsen is sprake van bewoning uit de IJzertijd en mogelijk uit de Late Middeleeuwen. Hoewel er geen aanwijzingen zijn gevonden voor begravingen kan niet uitgesloten worden dat hier wel sprake van is.</p> <p>De kosten die gepaard gaan met een archeologisch onderzoek zijn afhankelijk van verschillende factoren en variëren van minimaal €40.000 tot €100.000 per hectare. Thans is gerekend met 6 hectare maal een eenheidsprijs van €80.000. Een en ander is ook afhankelijk of de civieltechnische werkzaamheden zich laten combineren met een archeologische begeleiding, hetgeen tot gevolg kan hebben dat de kosten per hectare lager uit kunnen vallen. Er is op dit moment te weinig bekend om op voorhand eventuele besparingen in de kostenraming mee te nemen. Destijds (2010) was de raming een best-guess. Thans is er een beter ontwikkeld inzicht in de kostenconsequenties van archeologisch onderzoek, hetgeen is toegepast bij de herziening van onderhavig exploitatieplan.</p> <p>Deze zienswijze geeft aanleiding om, voor een beter begrip, de toelichting van het ontwerpexploitatieplan aan te passen.</p>
1.17	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de extra kosten voor milieukundig bodemonderzoek, een nieuwe kostenpost, ontbreekt en verzoekt om deze motivering te verstrekken. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.17	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Milieukundig bodemonderzoek is noodzakelijk en wettelijk bepaald. Het doel van dit onderzoek is om te bepalen of de grond inderdaad geschikt is voor de beoogde functies en deze niet verontreinigd is. Gebaseerd op diverse verkennende bodemonderzoeken uit 2008 ter plaatse van het plangebied is de verwachting dat dit geen probleem oplevert. Desalniettemin zijn deze onderzoeken over het algemeen 5 jaar geldig. Normaliter dient de milieukundige bodemkwaliteit na deze termijn opnieuw bepaald te worden (ingegeven door het gebruik van de gronden in de periode na uitvoering van genoemde onderzoeken). Ook is destijds gebleken dat een varkensstal met asbestdakplaten aanwezig is. Milieukundig bodemonderzoek naar asbest werkt sterk verhogend op de onderzoekskosten. Benadrukt wordt dat het nochtans ramingen betreft, die bij iedere herziening kunnen worden aangepast. Desalniettemin worden de ramingen vervangen door gerealiseerde kosten zodra werken en werkzaamheden zijn gerealiseerd. Aan de hand van nacalculatie – vergezeld van een accountantsverklaring- zal een eindafrekening plaatsvinden met de desbetreffende omgevingsvergunninghouder. Het teveel betaalde wordt dan terugbetaald. Indien de kosten in werkelijkheid hoger uitvallen dan in het exploitatieplan zijn opgenomen dan kan de gemeente deze extra kosten niet meer verhalen op de partijen die reeds een exploitatiebijdrage hebben voldaan. Bij iedere herziening zal de gemeente haar ramingen opnieuw toetsen en zo nodig bijstellen. Dit is een gebruikelijke methode en is onderdeel is van de planning&control cyclus van het gemeentelijk grondbedrijf.</p> <p>Deze zienswijze geeft aanleiding om, voor een beter begrip, de toelichting van het ontwerpexploitatieplan aan te passen.</p>
1.18	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de extra kosten voor een Niet-Gesprongen-</p>

	<p>Explosieven onderzoek (NGE), een nieuwe kostenpost, ontbreekt in termen van noodzaak, omvang, geldigheid van kostensoort, verdiscontering van subsidies en verzoekt om een nadere onderbouwing hieromtrent. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.18	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Ingegeven door het voortschrijdend inzicht dat de gemeente heeft opgedaan in de periode na 2011, ten behoeve van het planologische besluit voor het bestemmingsplan Harselaar-Zuid in december 2013, zijn diverse ramingen aangepast en/of kostenposten vervallen en/of toegevoegd. De kostenpost naar NGE's is toegevoegd. De spoorlijn Amersfoort – Deventer is ter hoogte van de Harselaar in de Tweede Wereldoorlog door geallieerde gebombardeerd. De verwachting is dat er blindgangers aanwezig kunnen zijn. Het onderzoek is omwille van de veiligheid noodzakelijk. De kosten voor dit onderzoek, die op dit moment worden gemaakt ter plaatse van Harselaar-Zuid, bedragen gemiddeld €20.000 per hectare. Van deze kosten wordt circa 70% gesubsidieerd. Een aangepaste regeling die hierin voorziet, waarbij achteraf (op basis van gerealiseerde kosten) subsidie wordt verleend, is zeer recent in werking getreden. De gehanteerde raming in de exploitatieopzet van het ontwerp hanteert de oude regeling waarbij de eigen bijdrage van de gemeente is gemaximeerd per inwoner. In deze raming is de overheidsbijdrage, via het gemeentefonds, verdisconteerd. De kostenraming zal ten behoeve van de vaststelling worden aangepast aan de nieuwe regeling, maar zal nauwelijks anders uitpakken (28 hectare maal €20.000 maal 30% = €168.000).</p> <p>Anders dan reclamant beweert bevat kostensoort 6.2.4.sub a Bro geen limitatieve lijst met onderzoeken die in aanmerking komen om op genomen te worden in de exploitatieopzet. In de toelichting op dit wetsartikel worden diverse onderzoeken genoemd, bij wijze van voorbeeld. De lijst van onderzoeken is niet gelimiteerd. Genoemd onderzoek is noodzakelijk voor de ontwikkeling van het gebied en hoort daarom thuis in de exploitatieopzet.</p> <p>Deze zienswijze geeft aanleiding om, voor een beter begrip, de toelichting van het ontwerpexploitatieplan aan te passen.</p>
1.19	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vraagt een nadere onderbouwing voor de gehanteerde eenheidsprijs en hoeveelheid te verwijderen asfaltverharding en vindt dat beide aan de hoge kant zijn geraamd.</p>
1.19	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De eenheidsprijs is gebaseerd op de verwijdering van teerhoudend asfalt, hetgeen gezien de ouderdom van de aanwezige verharding te verwachten is. Het oppervlak is aan de hand van een luchtfoto bepaald, waarbij de oppervlakte is bepaald door de weglengte (ca. 1.300 m¹) te vermenigvuldigen met een wegbreedte (ca. 3,5 m). Uitgangspunt is daarbij dat alle aanwezige verharding wordt verwijderd. De gehanteerde eenheidsprijs is marktconform en betreft een landelijk gemiddelde prijs. De verhoogde eenheidsprijs is een geïndexeerde eenheidsprijs van het exploitatieplan dat in 2011 is vastgesteld. De hoeveelheden zijn onveranderd gebleven. Echter, de acceptatiekosten voor teerhoudend asfalt zijn recent verlaagd. De gemeente zal daarom de eenheidsprijs verlagen en aanpassen aan het huidige tarief zoals opgenomen in het planeconomisch prijzenboek 2014.</p> <p>Deze zienswijze geeft aanleiding om, voor een beter begrip, de toelichting van het ontwerpexploitatieplan aan te passen.</p>
1.20	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vraagt een onderbouwing voor de gehanteerde eenheidsprijs en hoeveelheid te verwijderen bosplantsoen en vindt dat beide aan de hoge kant zijn geraamd.</p>
1.20	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De verhoogde eenheidsprijs is een geïndexeerde eenheidsprijs van het exploitatieplan dat in 2011 is vastgesteld. De eenheidsprijs is gebaseerd op een planeconomisch prijzenboek (RHDHV) en betreft een gemiddelde kostprijs voor de nederlandse grond-, weg- en waterbouw. De geraamde hoeveelheden zijn gedateerd en gebaseerd op een oude luchtfoto (ongedateerd, voor 2007). Een luchtfoto van medio 2010, bij benadering de aanvang van de grondexploitatie (1-2011), toont een aanwezige bossage van circa 280 are. De oorspronkelijk geraamde hoeveelheid (500 are) zal naar beneden worden bijgesteld naar 280 are. Op basis</p>

	<p>van een recente luchtfoto (2014) blijkt dat inmiddels 140 are bossage is verwijderd door de zittende grondeigenaren. Indien de grondeigenaren deze werken en werkzaamheden kunnen specificeren en de daarbij gemoeide kosten kunnen aantonen kan dit worden verwerkt in de exploitatieopzet en als gerealiseerd werk worden opgevoerd. Bij een volgende herziening van het exploitatieplan komt dit tot uitdrukking.</p> <p>Deze zienswijze geeft aanleiding om, voor een beter begrip, de toelichting van het ontwerpexploitatieplan aan te passen.</p>
1.21	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de sterk verlaagde kosten voor de grondwerken (ophogen en draineren) ontbreekt, in termen van noodzaak en omvang. Reclamant verzoekt om een nadere onderbouwing te verstrekken. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.21	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Ingegeven door het voortschrijdend inzicht dat de gemeente heeft opgedaan in de periode na 2011, ten behoeve van het planologische besluit voor Harselaar-Zuid in december 2013, zijn diverse ramingen aangepast. Met betrekking tot het ophogen zijn de kosten inderdaad substantieel verlaagd. Destijds was het uitgangspunt dat het terrein integraal met 1m1 opgehoogd moest worden. Inmiddels is de benadering van deze kostenpost verder gedifferentieerd. Deze is in de 1^e herziening opgedeeld in de volgende componenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontgraven en afvoeren bovenlaag (geroerde en humusrijke grond) van 0,5 m tot 1,0 m minus maaiveld tot op 'harde laag' – gehele locatie; • Afvlakken gehele locatie; • Aanvullen tot peil – circa 20 cm bruto plangebied (ofwel 20% gebied maal 1 m3). <p>Vervolgens is deze totaalsom aan m3 gedeeld door het totaal uitgifbaar gebied (198.036 m2) teneinde te komen tot een normatief bedrag per m2-uitgifbaar terrein. Een en ander in analogie met Harselaar-Zuid Fase 1A. De overige werken en werkzaamheden waar grondverzet mee is gemoeid, zoals de aanleg van wegen, watergangen, wadi's etc, is opgenomen in de daarbij horende eenheidstarieven.</p> <p>Daarnaast wordt opgemerkt dat de gemeente met betrekking tot Harselaar-Driehoek andere grondeigenaren (particulieren) faciliteert om de agrarische gronden te ontwikkelen tot een bedrijventerrein en nauwelijks (met uitzondering van openbaar gebied) zelf een grondpositie heeft. Er is bij de gemeente daarom minder bekend van Harselaar-Driehoek. Er is bijvoorbeeld geen grondbalans beschikbaar.</p> <p>Deze zienswijze geeft aanleiding om, voor een beter begrip, de toelichting van het ontwerpexploitatieplan aan te passen.</p>
1.22	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor nutsvoorzieningen en het omleggen van kabels en leidingen, alsmede het toepassen van een gewijzigde berekeningsgrondslag, ontbreekt (in termen van hoeveelheden, eenheidsprijs, noodzaak obv gespreken met nutsbedrijven) en verzoekt om deze motivering te verstrekken. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.22	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Zoals door reclamant is aangegeven is hierbij gebruik gemaakt van een normbedrag van €5 per m2 uitgifbaar terrein, gebaseerd op ervaringen van de gemeente. Er is geen inhoudelijk onderzoek gepleegd noch zijn er met nutsbedrijven gespreken gevoerd over de specifieke situatie te Harselaar-Driehoek.</p> <p>De kosten voor de eerste aanleg van de nutsvoorzieningen (gas, water, electra en communicatie) zijn voor rekening van het bedrijf die zich als eerste in het gebied gaat vestigen. Via contracten met de nutsbedrijven worden de meeste kosten weer verhaald op de bedrijven, die zich daarna vestigen. In het kader van het bouwrijpmaken is er in de exploitatieopzet van het exploitatieplan voor gekozen om de nutsvoorzieningen direct hierin mee te nemen. De gemeente financiert deze nutsvoorzieningen voor, en de kosten worden verrekend in de te betalen exploitatiebijdrage.</p>

	<p>In de toelichting van de 1e herziening (paragraaf 4.5, blz 14) is hierover het volgende opgenomen:</p> <p><i>'In het gebied zijn op dit moment nauwelijks nutsvoorzieningen beschikbaar. Deze moeten worden aangelegd voor het beoogde bedrijventerrein. Ook zal de aanwezige transformator moeten worden verplaatst en vervangen. Of deze kosten worden vergoed door de energieleverancier is thans nog niet duidelijk. Indien hier sprake van is zullen deze kosten komen te vervallen. Op dit moment worden de kosten doorbelast naar de ontwikkelende partijen. Door ze nu op te nemen kan de gemeente deze kosten voorfinancieren zonder dat de eerste zelfrealiserende partij alle hiermee gemoeide kosten moet voorschieten.'</i></p> <p>Bovenstaande verwoord het standpunt van de gemeente. Deze benadering stelt de individuele ontwikkelende partijen in staat om, zonder elkaar kosten in rekening te brengen, te starten met hun ontwikkeling. Dit door tussenkomst van de gemeente.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.23	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor het verplaatsen van een trafo ontbreekt (in termen van hoeveelheden en eenheidsprijs) en verzoekt om deze motivering te verstrekken.</p>
1.23	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Zie beantwoording op zienswijze 1.22</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.24	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor het DWA-riool onduidelijk is, temeer een deel van deze werken en werkzaamheden zijn gesitueerd ter plaatse van de lus (slinger) zijnde een bovenwijkse voorzieningen. Deze onduidelijkheid wordt versterkt door het toepassen van een gewijzigde berekeningsgrondslag. Reclamant verzoekt om deze motivering te verstrekken. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.24	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De opgevoerde kosten van de riolering, zowel DWA als HWA, hebben betrekking op de riolering ter plaatse van de interne ontsluitingswegen en de slinger zoals deze zijn gesitueerd binnen het plangebied Harselaar-Driehoek. Deze werken en werkzaamheden zijn niet beschouwd als bovenwijkse voorziening omdat deze specifiek bedoeld zijn voor de afvoer van afval- en hemelwater afkomstig uit het plangebied. De opgevoerde lengte correspondeert met de lengte van de wegenstructuur. De methodiek van kostenramen wijkt niet af van de werkwijze zoals dat is opgenomen in het vastgestelde exploitatieplan van maart 2011.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling</p>
1.25	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor het HWA-riool onduidelijk is, temeer een deel van deze werken en werkzaamheden zijn gesitueerd ter plaatse van de lus (slinger) zijnde een bovenwijkse voorzieningen. Deze onduidelijkheid wordt versterkt door het toepassen van een gewijzigde berekeningsgrondslag. Reclamant verzoekt om deze motivering te verstrekken. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.25	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Zie beantwoording op zienswijze 1.24</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>

1.26	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor de hoofdontsluiting onduidelijk is, temeer deze werken en werkzaamheden zijn gesitueerd ter plaatse van de lus (slinger) zijnde een bovenwijkse voorzieningen. Reclamant verzoekt om deze motivering te verstrekken. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.26	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De kosten voor de hoofdontsluiting zijn onderdeel van het totaal aan kosten die betrekking hebben op de bovenwijkse voorzieningen. Deze kosten zijn in de exploitatieopzet van het exploitatieplan Harselaar-Driehoek opgenomen onder post J105, Bro 6.2.4 sub e. In de toelichting van de 1^e herziening wordt dit uitgebreid toegelicht (paragraaf 4.5 bladzijde 15).</p> <p>De gemeente heeft in de Nota Bovenwijkse Investerings 2014 zeer uitgebreid tekst en uitleg gegeven hoe zij omgaat met de bovenwijkse voorzieningen voor zowel Harselaar-Driehoek als voor Harselaar-Zuid, fase 1A. Zo wordt in genoemde Nota aangegeven om welke investeringen het gaat, wat de kosten daarvan zijn, welke ontwikkelingslocaties daarin een kostenbijdrage moeten leveren, waarom dat zo is en op welke wijze het totaal aan kosten wordt verdeeld. De gemeente is hierbij zeer zorgvuldig te werk gegaan en heeft in hoge mate openheid van zaken gegeven.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.27	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor de wijkontsluitingswegen onduidelijk zijn temeer de eenheidsprijs meer is gestegen dan het toepassen van een normale kostenindex. Reclamant verzoekt om deze motivering te verstrekken. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.27	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De methodiek is ongewijzigd. De opgevoerde kosten wijken in geringe mate af van de kosten zoals die zijn opgenomen in het vastgestelde exploitatieplan van maart 2011. De hoeveelheid correspondeert met de lengte van de wijkontsluitingswegen, in strekkende meters. De gehanteerde eenheidsprijs is verhoogd doordat de wijze waarop de weg in fasen wordt uitgevoerd afwijkt van hetgeen aanvankelijk was opgenomen. In de eenheidsprijs zijn thans extra kosten opgenomen voor een bouwweg (puinlaag).</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.28	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor de verkeersaansluitingen onduidelijk zijn. Reclamant verzoekt om deze motivering te verstrekken in termen van aantal, situering en eenheidsprijs. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.28	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De kostenraming van de verkeersaansluitingen hebben betrekking op de werken en werkzaamheden die plaatsvinden op het moment dat de interne ontsluiting aan wordt gesloten op de hoofdontsluiting (Slinger). De verwachting is dat de hoofdontsluiting eerder wordt aangelegd dan de interne ontsluiting. De aansluiting van de interne ontsluiting op deze hoofdontsluiting zal daardoor op een later stadium plaatsvinden. Dit gebeurt op twee punten, aan de noord- en zuidzijde. De werken en werkzaamheden zullen bestaan uit openbreken, stellen, aansluiten rioleringen en het wegdek aanhalen van de beide wegen, het aanbrengen van belijning etc. De kosten per kruispunt zijn identiek aan die zijn opgevoerd in de exploitatieopzet van het exploitatieplan Harselaar-Driehoek van maart 2011, echter geïndexeerd.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>

1.29	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor wadi's en het IT riool onduidelijk zijn in termen van situering, hoeveelheden, eenheidsprijs, noodzaak. Reclamant verzoekt om deze motivering te verstrekken. Reclamant heeft de indruk dat met een dubbelsysteem wordt gerekend, temeer ook kosten voor de HWA-riolering zijn opgenomen. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.29	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De HWA is gesitueerd ter plaatse van de weg en nodig om het water van de verharde oppervlakken naar de wadi te leiden. De wadi is gesitueerd parallel aan de A1 en loopt van west naar oost door het plangebied. De wadi zorgt voor de retentie en infiltratie (d.m.v. IT leiding) van het water en eventueel voor afvoer naar het oppervlaktewater, met als hoofddoel zoveel mogelijk water in het gebied te bergen en te infiltreren. Er is geen sprake van een dubbel systeem. Bij nadere uitwerking zullen de exacte groottes en oppervlaktes berekend worden en, voor zover noodzakelijk, in een volgende herziening worden meegenomen. De eenheidsprijs is gebaseerd op een planeconomisch prijzenboek (RHDHV) en betreft een gemiddelde kostprijs voor de Nederlandse grond-, weg- en waterbouw.</p> <p>Genoemde maatregelen, alsmede het grondgebruik, zijn in nauw overleg met het waterschap tot stand gekomen en vloeien voort uit een waterhuishoudkundige studie (waterstructuurvisie, destijds toegevoegd als bijlage 10 bij het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek). De overwegingen voor een dergelijk systeem beogen een duurzaam watersysteem te creëren waarbij verdroging en wateroverlast wordt tegengegaan, dat geen intensief onderhoud verlangd. Op de lange termijn worden daarmee kosten bespaard.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.30	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor de watergangen exclusief beschoeiing onduidelijk zijn in termen van situering, hoeveelheden, eenheidsprijs. Reclamant verzoekt om deze motivering te verstrekken. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.30	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De eenheidsprijs is gebaseerd op een planeconomisch prijzenboek (RHDHV) en betreft een gemiddelde kostprijs voor de Nederlandse grond-, weg- en waterbouw. De methodiek van kostenramen wijkt niet af van de werkwijze zoals dat is opgenomen in het vastgestelde exploitatieplan van maart 2011.</p> <p>Recent, in verband met de voorbereidingen voor het ontwikkelen van Harselaar-Zuid Fase 1A en Harselaar-Driehoek, is duidelijk geworden dat de watergang zich beperkt tot het gedeelte parallel aan de Slinger, hoofdonthuizing. Een lengte van circa 450 m1. Er zal geen watergang parallel aan de A1 worden gerealiseerd, hetgeen tot voor kort het uitgangspunt was. De hoeveelheden en kosten in de exploitatieopzet zullen hierop worden aangepast.</p> <p>Deze zienswijze geeft aanleiding om, voor een beter begrip, de toelichting van het ontwerpexploitatieplan aan te passen.</p>
1.31	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor de groenzone bestaande uit sierplantsoen onduidelijk zijn in termen van situering, hoeveelheden, eenheidsprijs. Reclamant verzoekt om een nadere onderbouwing te verstrekken. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.31	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De opgevoerde kosten, alsmede de methodiek van kostenramen wijkt niet af van de werkwijze zoals dat is opgenomen in het vastgestelde exploitatieplan van maart 2011. De opgevoerde hoeveelheid correspondeert met het oppervlak 'groen' zoals verbeeld op kaart 5 uit bijlage 1 van het exploitatieplan. De eenheidsprijs is gebaseerd op een planeconomisch prijzenboek (RHDHV) en betreft een gemiddelde kostprijs voor de Nederlandse grond-, weg- en waterbouw.</p>

	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.
1.32	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor de bomen in groen resp. in verharding onduidelijk zijn in termen van situering, hoeveelheden, eenheidsprijs en verzoekt om een verdere specificatie. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.32	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De methodiek van kosten ramen wijkt niet af van de werkwijze zoals dat is opgenomen in het vastgestelde exploitatieplan van maart 2011 (aantallen en eenheidsprijs). De eenheidsprijs is gebaseerd op een planeconomisch prijzenboek (RHDHV) en betreft een gemiddelde kostprijs voor de nederlandse grond-, weg- en waterbouw. Voor de bomen in groen is het aantal benaderd door 1 boom per 50-60 m2 aan te houden, voor het groen zoals opgenomen op kaart 5 in bijlage 1 van het exploitatieplan. Voor de bomen in verharding is het aantal benaderd door 1 boom per 25 strekkende meter weg aan te houden. De hierbij berekende aantallen zijn vervolgens naar beneden afgerond.</p> <p>Deze zienswijze geeft aanleiding om, voor een beter begrip, de toelichting van het ontwerpexploitatieplan aan te passen.</p>
1.33	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor brandkranen onduidelijk zijn in termen van situering, hoeveelheden, eenheidsprijs en verzoekt om een verdere specificatie. Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten aansluiten bij de benodigde budgetten.</p>
1.33	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De kostenraming van de aanleg van de brandkranen is enigszins aangepast op basis van voortschrijdend inzicht. Inmiddels is bekend dat ten behoeve van het zekerstellen van de bluswatervoorziening onderscheidt wordt gemaakt tussen een primair bluswatersysteem bestaande uit aansluitpunten, hart op hart 80 meter, op het waterleidingnet en een secundair bluswatersysteem bestaande uit deepwells, hart op hart 320 meter, die grondwater aanvoeren. Het secundaire systeem wordt ingezet als het primaire systeem uitvalt of als er extra water nodig is. Met de verdichting van het aantal bluswater-aansluitpunten kunnen de deepwells minder diep en robuust (filterlengte en -diameter) worden uitgevoerd hetgeen tot een kostenreductie heeft geleid.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.34	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant constateert dat de systematiek van het toerekenen van de bovenwijkse investeringen geheel is gewijzigd, dat de totale kostenpost is gestegen van €13,2 miljoen naar €72,9 miljoen.</p>
1.34	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Na het actualiseren van de gemeentelijke structuurvisie (Structuurvisie Kernen 2022, vastgesteld in 2012) is de economische en financiële uitvoerbaarheid van dit ruimtelijk beleid verder uitgewerkt in de Nota Bovenwijkse Investerings 2014. In laatste genoemde nota geeft de raad een totaal overzicht van de kosten van de geplande investeringen met een bovenwijken karakter en vormt de nota de basis voor het kostenverhaal zoals dat opgenomen is in, onder andere, onderhavige 1^e herziening van het exploitatieplan Harselaar-Driehoek en in het -reeds vastgestelde- exploitatieplan voor Harselaar-Zuid Fase 1A. De systematiek is hierbij niet veranderd. Wel is het totaal van bovenwijkse investeringen beter in beeld gebracht in samenhang met het ruimtelijk beleid dat de gemeente voor ogen heeft. Dit ruimtelijk eindbeeld, zoals beschreven in de structuurvisie en vertaald in de Nota Bovenwijkse Investerings 2014, is gebruikt voor het bepalen van de verkeersproductie. In het exploitatieplan Harselaar-Driehoek dat in 2011 is vastgesteld was dit eindbeeld uit de structuurvisie nog niet bekend en niet gebruikt, hetgeen het verschil in bovenwijkse voorzieningen en het verschil met de bijbehorende verkeersprognose verklaart.</p>

	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.
1.35	<i>Zienswijze:</i> Reclamant stelt dat in het exploitatieplan Harselaar-Driehoek 2010 er geen wettelijke basis bestond voor de destijds opgenomen bovenwijkse voorzieningen , omdat deze niet waren beschreven in de destijds vigerende structuurvisie 2009.
1.35	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Er was en is wel degelijke een wettelijk basis. Voor het opvoeren van kosten in de exploitatieopzet die betrekking hebben op bovenwijkse voorzieningen is het geen wettelijk verplichting om deze te baseren op een vastgestelde structuurvisie. Het is een kostensoort uit de kostensoortenlijst van de Bro (Bro, artikel 6.2.4.a t/m 6.2.4.n). Daarentegen is de gemeente wel verplicht deze kostenpost te beschouwen en, indien van toepassing, op te voeren in een exploitatieplan. Het voortschrijdend inzicht dat de gemeente heeft verkregen bij de uitwerking van – achtereenvolgens- de Structuurvisie Kernen 2022, De Nota Bovenwijkse Investerings 2014 en het exploitatieplan Harselaar-Zuid Fase 1A, is gebruikt en verwerkt in onderhavige 1 ^e herziening van het exploitatieplan Harselaar-Driehoek. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.
1.36	<i>Zienswijze:</i> Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten voor de bovenwijkse voorzieningen aansluiten bij de benodigde budgetten. Zo zijn er volgens reclamant bovenwijkse voorzieningen opgevoerd die niet in de thans vigerende structuurvisie Kernen 2022 zijn opgenomen en zijn er bovenwijkse voorzieningen opgevoerd die ná de realisatie van Harselaar-Driehoek tot uitvoer worden gebracht. Door reclamant wordt gesteld dat er dus geen causaal verband bestaat tussen deze werken en de ontwikkeling van Harselaar-Driehoek.
1.36	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Een kenmerk van een bovenwijkse investering is juist dat deze investering niet altijd gelijk loopt met het moment waarop de ontwikkeling van een gebied plaatsvindt. De investering kan gefaseerd in de tijd plaatsvinden, dus vóór, tijdens of na de ontwikkeling van een gebied. In dit geval is het eindbeeld van de Structuurvisie Kernen 2022 beschouwd, waarin Harselaar-Driehoek en Harselaar-Zuid tot ontwikkeling zijn gebracht. De in de Nota Bovenwijkse Investerings 2014 beschreven hoofdinfrastructuur, waaronder de reeds gerealiseerde verlenging van de Mercuriusweg, is noodzakelijk voor de ontwikkeling van dit eindbeeld, zijnde Harselaar-Driehoek en Harselaar-Zuid. Dat de reeds gerealiseerde verlenging van de Mercuriusweg niet in de structuurvisie is genoemd (wel in de Nota Bovenwijkse Investerings 2014) is voor de kostentoedeling hiervan niet van belang (zie ook het antwoord van de gemeente op zienswijze 1.34). Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.
1.37	<i>Zienswijze:</i> Reclamant stelt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde kosten voor de bovenwijkse voorzieningen aansluiten bij de benodigde budgetten. Reclamant stelt het gebruikte verkeersmodel ter discussie, dat gebruikt is voor de kostentoedeling van de bovenwijkse voorzieningen, en wil dit model graag ontvangen.
1.37	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De gemeente is vrij in haar keuze om te komen tot een kostenverdeling van de bovenwijkse voorzieningen. Een motivatie hieromtrent is wel van belang. Een veel gebruikte methode is het toepassen van een verkeersmodel waarbij een prognose wordt gegeven met betrekking tot het volume en de herkomst van het toekomstig verkeer. De gemeente heeft deze methode ook toegepast. De analyse van het verkeer, op basis van een verkeersmodel, is uitgevoerd door een externe deskundige. De resultaten hiervan (opgenomen in bijlage 4 van de Nota Bovenwijkse Investerings 2014), uitgedrukt in percentages, zijn gebruikt bij verdeling van de kosten. Deze methodiek is consequent en zonder reserveringen toegepast door de gemeente, om te komen tot een verdeling van deze kosten.

	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.
1.38	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant stelt de berekeningssystematiek van de bovenwijkse voorzieningen ter discussie omdat deze als contante waarde zijn opgevoerd in de exploitatieopzet van Harselaar-Driehoek, onduidelijk is welke rekenparameters zijn gebruikt en er veel onzekerheden volgens reclamant bestaan of de bovenwijkse voorzieningen daadwerkelijk worden uitgevoerd.</p>
1.38	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De momenten waarop de gemeente de bovenwijkse investeringen denkt te realiseren is opgenomen in bijlage 9 van de Nota Bovenwijkse Investeringsmomenten 2014. Deze investeringsmomenten zijn gehanteerd om de hiermee gemoeide kosten contant te maken naar het huidige prijspeil. De gehanteerde kostenindex (2%) en rekenrente (4,25%) is identiek aan de gehanteerde rekenparameters voor de overige kostenposten in de exploitatieopzet. De in het exploitatieplan opgenomen te betalen exploitatiebijdragen hebben eenzelfde prijspeil. Dit bedrag is derhalve thans van toepassing indien een vergunning wordt aangevraagd om te mogen bouwen. Idealiter worden Nota en exploitatieplan jaarlijks geactualiseerd waardoor voor het desbetreffende jaar in een oogopslag duidelijk is wat de exploitatiebijdrage bedraagt. Gemeente ziet niet in welke bezwaren hieraan kleven.</p> <p>De zekerheid die aan ontwikkelende partijen wordt geboden met betrekking tot de realisatie van de bovenwijkse investering is meerledig. Allereerst heeft de raad de structuurvisie, met daarin het ruimtelijke beleid – waaronder de ontwikkelingslocaties- vastgesteld. Daarnaast heeft de raad de Nota Bovenwijkse Investeringsmomenten 2014 vastgesteld. Hierin zijn ook de financiële en economische gevolgen van het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de structuurvisie in beeld gebracht. Indien in de toekomst bepaalde ontwikkelingen en/of bovenwijkse investeringen niet worden gerealiseerd dan zal dat tot uitdrukking komen in de opeenvolgende herzieningen van de structuurvisie, Nota Bovenwijkse Investeringsmomenten en exploitatieplannen.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.39	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant stelt dat de toerekening van de bovenwijkse voorzieningen beperkt moet worden tot die bovenwijkse voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van Harselaar-Driehoek, waarbij de overige ontwikkelingen (te Harselaar-Zuid) buiten beschouwing worden gelaten.</p>
1.39	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Deze stelling klopt niet. Zoals gemeente in de beantwoording van zienswijze 1.35 reeds heeft aangegeven is een kenmerk van een bovenwijkse investering juist dat deze investering niet altijd gelijk loopt met het moment waarop de ontwikkeling van een gebied plaatsvindt. De investering kan gefaseerd in de tijd plaatsvinden, dus vóór, tijdens of na de ontwikkeling van een gebied. In dit geval is het eindbeeld van de Structuurvisie Kernen 2022 beschouwd, waarin Harselaar-Driehoek en Harselaar-Zuid tot ontwikkeling zijn gebracht. De in de Nota Bovenwijkse Investeringsmomenten 2014 beschreven hoofdinfrastructuur is noodzakelijk voor beide ontwikkelingen: Harselaar-Driehoek en Harselaar-Zuid.</p> <p>Een andere kenmerk van een bovenwijkse voorziening is gelegen in het feit dat de voorziening voor meerdere ontwikkelingslocaties profijtelijk is en daarom deze niet binnenplans wordt verevend, zoals reclamant suggereert. Ook als de betreffende voorziening wordt aangelegd in verband met een specifieke ontwikkellocatie stelt de wetgever dat indien meerdere locaties profijt hebben van deze voorziening, de kosten naar rato van profijt moeten worden verdeeld. Indien alle infrastructuur die is gelegen binnen één en hetzelfde bestemmingsplan ten laste wordt gebracht van dat ene plan, en voorbij wordt gegaan aan het bovenwijkse karakter van de investering, ontstaat een zeer onevenwichtige verdeling van de kosten. Op basis van een initiële ontwikkeling is het voorstelbaar dat er bij aanvang forse investeringen nodig zijn voor een robuuste wegenstructuur. Ook is het mogelijk dat bij een</p>

	<p>laatste ontwikkeling blijkt dat, tegen die tijd, de maximale capaciteit van de dan gerealiseerde ontsluitingsstructuur is bereikt en allerlei aanvullende maatregelen nodig zijn. In beide gevallen zouden volgens de redentatie van reclamant alle kosten ten laste komen van die ene ontwikkeling. Hiermee is al snel sprake van een tekortlocatie. Het moge duidelijk zijn dat op deze wijze bepaalde gebieden in het geheel niet tot ontwikkeling worden gebracht.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.40	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat de onderbouwing van de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen in de Nota Bovenwijkse investeringen 2014 onduidelijk zijn in termen van situering, profilering, hoeveelheden, eenheidsprijzen, waaronder de plankosten, gehanteerde inbrengwaarde, subsidies en rekenparameters. Reclamant verzoekt om meer specificaties te verstrekken.</p>
1.40	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De gemeente heeft in de Nota Bovenwijkse Investerings 2014 zeer uitgebreid tekst en uitleg gegeven hoe zij omgaat met de bovenwijkse voorzieningen voor Harselaar-Driehoek. Zo wordt in genoemde Nota aangegeven om welke investeringen het gaat, wat de kosten daarvan zijn, welke ontwikkelingslocaties daarin een kostenbijdrage moeten leveren, waarom dat zo is en op welke wijze het totaal aan kosten wordt verdeeld. De gemeente is hierbij zeer zorgvuldig te werk gegaan en heeft openheid van zaken gegeven.</p> <p>De situering is verbeeld op kaart in de Nota Bovenwijkse Investerings 2014. In genoemde nota is ook te lezen dat er thans geen zicht is op subsidies m.b.t. de bovenwijkse voorzieningen (paragraaf 6.2, bladzijde 22 en 23). Voor de verlengde Mercuriusweg, die reeds is gerealiseerd, heeft de gemeente destijds €155.328 subsidie ontvangen van de provincie. Dit bedrag is in mindering gebracht op het totaal aan kosten voor dit wegvak dat in de Nota is opgenomen. Deze gerealiseerde kosten en subsidie zijn middels een accountantsverklaring aantoonbaar. In de vigerende Nota Bovenwijkse investeringen 2014 is een netto bedrag opgevoerd (na aftrek van subsidie). Bij de herziening van genoemde nota zal het subsidiebedrag tot uitdrukking worden gebracht. De inbrengwaarde van de te verwerven gronden is gebaseerd op recente taxaties van onafhankelijke deskundige - zoals deze ook zijn gebruikt en opgenomen in de exploitatieplannen. De rekenrente is gebaseerd op de gemeentelijke rekenrente voor grondexploitaties, zijnde 4,25%. Voor de civiele werken en werkzaamheden is aangesloten bij de systematiek zoals gehanteerd in de exploitatieplannen. De plankosten zijn geraamd door 30% over de geraamde uitvoeringskosten in rekening te brengen en heeft betrekking op gemeentelijke apparaatskosten, onderzoek- en ontwikkelingskosten en voorbereiding (bestek etc.), toezicht en administratie van de civiele werken. Voor de doortrekking naar de Scherpenzeelseweg is een lager percentage gebruikt, te weten 10%. Dit is gedaan vanwege de omvang van deze bovenwijkse voorziening, waarbij thans wordt uitgegaan van een integrale uitvoering en plankosten bespaard kunnen worden.</p> <p>De Nota zal jaarlijks worden herzien waarbij geraamde kosten zullen worden vervangen door gerealiseerde kosten. Benadrukt wordt dat het nochtans ramingen betreft, die bij iedere herziening kunnen worden aangepast. De ramingen worden vervangen door gerealiseerde kosten zodra werken en werkzaamheden zijn gerealiseerd. Aan de hand van nacalculatie – vergezeld van een accountantsverklaring- zal een eindafrekening plaatsvinden met de desbetreffende omgevingsvergunninghouder. Het teveel betaalde wordt dan terugbetaald.</p> <p>Het Wob-verzoek van reclamant, om aanvullende beschikbare gegevens, wordt via een separaat traject doorlopen. In deze Nota beantwoording zienswijze wordt daar niet dieper op in gegaan.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.41	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vraagt zich af op welke basis de groencompensatie, ter grootte van 2 hectare, tot stand is gekomen. Daarnaast wil reclamant graag een nadere onderbouwing ontvangen van</p>

	de gehanteerde eenheidsprijs en de daarbij horende uitgangspunten.
1.41	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>Het gaat om geïnventariseerde houtopstanden van 1,4 hectare die verwijderd worden omwille van de uitgifte van bedrijventerrein te Harselaar-Driehoek. Het beleid van de Provincie schrijft voor dat deze idealiter binnen het plangebied gecompenseerd moeten worden. Indien dit niet lukt dan mag en moet dit elders – buiten het plangebied- worden uitgevoerd. Omdat de compensatie buiten het plangebied Harselaar-Driehoek plaatsvindt dient het verloren gegane areaal met 40% verhoogd te worden, hetgeen correspondeert met 2 hectare. Voor deze laatste optie is met betrekking tot Harselaar-Driehoek gekozen. De compensatie heeft plaatsgevonden binnen het project Esvelderbeekzone, dat is gelegen aan de westzijde van station Barneveld-noord en ten zuiden van de spoorbaan Amersfoort-Apeldoorn. Het behoeft geen betoog dat voor de grondexploitatie van Harselaar-Driehoek het veel gunstiger is om binnen het plangebied meer bedrijventerrein te kunnen uitgeven (a circa €200 per m2) dan dat – in dit specifieke geval 1,4 hectare- ruimte wordt gereserveerd voor groen. Kortom: ten faveure van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harselaar-Driehoek is deze groencompensatie – die louter en alleen betrekking heeft op Harselaar-Driehoek zelf- buiten het plangebied bedacht. Deze kosten zijn in het exploitatieplan van Harselaar-Driehoek onder kostensoort ‘mitigerende en compensatie maatregelen’ opgevoerd. De gehanteerde eenheidsprijs is de som van verwervingskosten, realisatiekosten en plankosten per m2. Deze is op basis van nacalculatie van de gerealiseerde werken en werkzaamheden recentelijk opnieuw bepaald. Omdat echter nog niet alle werken en werkzaamheden zijn afgerond zal bij een volgende herziening voor deze kostenpost het definitieve bedrag in de exploitatieopzet worden opgenomen.</p> <p>Opgemerkt wordt dat deze zienswijze reeds ten principale onderwerp van beroep is geweest met betrekking tot het bestemmingsplan en exploitatieplan van 2011 bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en dat de desbetreffende beroepsgronden allen zijn verworpen.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.42	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>Reclamant is verbaasd dat in de Nota Bovenwijkse Investerings 2014 er geen relatie is gelegd tussen de Ruimtelijke ontwikkeling ‘Esvelderbeekzone’ en ontwikkellocatie ‘Harselaar-Driehoek’, terwijl de gemeente ter plaatse van de Esvelderbeekzone wel de groencompensatie voor de Harselaar-Driehoek heeft voorzien.</p>
1.42	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>De reactie van reclamant berust op foute aannames. Het project Esvelderbeekzone, zoals opgenomen in de Nota Bovenwijkse Investerings 2014, is een project ten westen van station Barneveld-Noord en ten zuiden van de spoorbaan Amersfoort-Apeldoorn. Hierbij worden meerdere gemeentelijke doelstellingen gecombineerd. Er wordt natuur aangelegd, waterberging gerealiseerd, een landgoed ingericht en er worden enkele vrije kavels uitgegeven. Het plan kent derhalve kostendragers en kostenvragers. Het plan wordt niet veroorzaakt door één of meerdere ontwikkelingslocaties. Het plan wordt daarom niet beschouwd als een bovenwijkse voorziening. Wel levert het plan profijt op voor de ontwikkelingslocaties (en bestaand gebied) in de omgeving van de kern Barneveld en Harselaar omdat het de leefbaarheid vergroot (het landgoed is vrij toegankelijk). Voor het tekort op de grondexploitatie wordt daarom een bijdrage gevraagd aan ontwikkelende partijen. Deze bijdrage wordt overeengekomen in het anterieure spoor, voorafgaand aan de planologische besluitvorming.</p> <p>De groencompensatie voor Harselaar-Driehoek is een verplichting. Deze compensatie vindt plaats binnen het plangebied Esvelderbeekzone. De groencompensatie is, zoals eerder beschreven onder zienswijze 1.40, een (verplichte) kostenpost in de grondexploitatie van Harselaar-Driehoek. In onderhavige 1e herziening van het exploitatieplan Harselaar-Driehoek zijn deze kosten, op basis van recent verkregen inzichten m.b.t. de grondverwerving en inrichtingskosten te Esvelderbeekzone, naar beneden bijgesteld. Deze kosten zijn verlaagd van €1,5 mio naar €600.000. Dit bedrag is géén bijdrage ‘ruimtelijke ontwikkeling’ maar een kostenpost voor de groencompensatie ter plaatse van plangebied Harselaar-Driehoek. In de</p>

	<p>grondexploitatie van het project Esvelderbeek is zowel aan de kostenkant (reeds betaald door de gemeente, voorfinanciering) als aan de opbrengstenkant €600.000 opgenomen (tzt te ontvangen van ontwikkelende partijen bij afgifte omgevingsvergunning voor bedrijventerrein Harselaar-Driehoek).</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.43	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant stelt zich op het standpunt dat de gemeente met twee maten meet met betrekking tot de groencompensatie, temeer in het exploitatieplan van Harselaar-Zuid Fase 1A geen sprake is van groencompensatie terwijl daar ook natuurwaarden verloren gaan. Volgens reclamant zou er sprake kunnen zijn van bevoordeling van de gemeentelijke ontwikkeling te Harselaar-Zuid Fase 1A.</p>
1.43	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De reactie van reclamant berust op foute aannames. In Harselaar-Zuid Fase 1A is de situatie een andere. Daar vindt óók groencompensatie plaats. Echter, conform het provinciale beleid zoals beschreven onder zienswijze 1.40, wordt deze binnenplans gerealiseerd. Hierbij wordt 3,8 hectare onttrokken aan het bedrijventerrein.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.44	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt de opgevoerde plankosten door de gemeente, gebaseerd op de ministeriële ontwerpregeling, te hoog omdat het daarbij gehanteerde uurtarief te hoog is en de opgevoerde doorlooptijd van de ontwikkeling van Harselaar-Driehoek te lang is en onvoldoende aansluit bij de werkelijkheid.</p>
1.44	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De gemeente hanteert de ministeriële ontwerpregeling, waar de plankosten een deel van maakt, al geruime tijd bij het bepalen van de plankosten (ook bij andere plannen). Hierbij wordt onverkort de regeling toegepast die voorziet in een forfaitaire bijdrage die reproduceerbaar is en willekeur uitsluit. Hiermee worden de plankosten gemaximeerd ook al zouden de werkelijke kosten hoger uit kunnen vallen. De toelichting op het gebruik van de regeling bij de bepaling van deze kostensoort is opgenomen in het exploitatieplan (paragraaf 4.5, bladzijde 16). Anders dan reclamant suggereert worden juist in de voorbereiding op de realisatie veel plankosten gemaakt. In de jaren die achter ons liggen is dit ook met onderhavig plan gebeurt.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.45	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant trekt de bevindingen van de taxateur inzake de uitgifteprijzen in twijfel omdat er onvoldoende rekening is gehouden met macro- en micro economische marktontwikkelingen. Reclamant stelt zich op het standpunt dat hij onvoldoende kan beoordelen of de geraamde opbrengsten van de taxateur correct zijn, terwijl deze wel van belang zijn omdat hierop de exploitatiebijdrage wordt berekend. Volgens reclamant zijn de uitgifteprijzen te hoog getaxeerd omdat er veel reeds aanwezige bedrijfsterreinen en bedrijfsgebouwen in en rond de gemeente Barneveld leeg staan en zijn de behoefteramingen van Arcadis inmiddels ook alweer twee jaar oud en daarmee verouderd. Reclamant laat een contra-expertise uitvoeren.</p>
1.45	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De uitgifteprijzen zijn bepaald door een onafhankelijke deskundige. De gemeente heeft zich op geen enkele wijze bemoeid met de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen. De rapportage is integraal opgenomen in de bijlage van het exploitatieplan (bijlage 8). Overigens is de reclamant, indien deze tot zelfrealisatie overgaat en de gronden als bouwgrond verkoopt, niet gehouden aan deze uitgifteprijzen.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>

1.46	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant stelt dat in de taxatie van de uitgifteprijsen de onderliggende bestemmingsregels en bebouwingsvoorwaarden per uitgiftecategorie zijn gewijzigd.</p>
1.46	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Het bestemmingsplan, inclusief de bestemmingsregels, is onherroepelijk en niet gewijzigd. De begrenzing van de verschillende uitgiftecategorieën, die is gebaseerd op de getaxeerde uitgifteprijsen, is enigszins gewijzigd.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.47	<p><i>Zienswijze:</i> De gemeente houdt m.b.t. zonering en prijsstelling van de gronduitgifte onvoldoende rekening met de komst van een betonfabriek. De gehanteerde gronduitgifteprijs is voor de ontwikkeling van een betonfabriek economisch gezien niet verantwoord.</p>
1.47	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Met de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeente in de bestemmingslegging haar planologische medewerking verleend aan de vestiging van een veelheid aan bedrijven. Ook – maar niet uitsluitend- is een betonfabriek ter plaatse van Harselaar-Driehoek mogelijk. Dat dit bedrijfseconomisch niet verantwoord is, zoals reclamant stelt, is een overweging van het bedrijf zelf. De zittende grondeigenaren, waaronder reclamant, kunnen de gronden te gelden maken door bedrijven te huisvesten vanaf categorie 3.1 tot en met categorie 5.2.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
1.48	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant stelt dat zijn cliënten schade hebben geleden omdat in het verleden veel te hoge exploitatiebijdragen zijn berekend die ervoor hebben gezorgd dat bedrijfseconomische ontwikkelingen niet mogelijk zijn gebleken.</p>
1.48	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Met betrekking tot de totstandkoming van de exploitatiebijdrage dient rekening te worden gehouden dat sprake is van ramingen. Ramingen van een groot plan dat 10 jaar in beslag neemt. De gemeente hanteert realistische kostengegevens, gebaseerd op eigen ervaringen en kengetallen afkomstig uit een planeconomisch prijzenboek.</p> <p>Op basis van voortschrijdend inzicht kunnen deze ramingen bij iedere herziening worden aangepast. Over het algemeen zullen de ramingen beter aansluiten bij de werkelijke kosten naarmate de ontwikkeling vordert. In voorliggend exploitatieplan zijn de inzichten uit de recent vastgestelde Nota Bovenwijkse investeringen 2014 en het plan met betrekking tot Harselaar-Zuid Fase 1A betrokken. Bovengenoemde overwegingen en inzichten zijn verwerkt in onderhavige (1e) herziening. Ook vindt er nacalculatie plaats, waardoor de mogelijkheid bestaat dat er een terugbetaling door de gemeente plaatsvindt aan ontwikkelende partij. De huidige, lagere, ramingen illustreren de integere werkwijze die de gemeente betracht. De gemeente herkent zich in het geheel niet in de kenschets van haar werkwijze door reclamant.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>

2.	De heer G. van der Vlies Riesenberg 100 3825 DB AMERSFOORT Namens: B. Bruinekreeft Baron van Nagelstraat 111 3771 LK BARNEVELD	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	3 juli 2014 3 juli 2014 603683
2.1	<i>Zienswijze:</i> Reclamant stelt dat hij geen schriftelijke reactie ontvangen heeft op zijn zienswijzen van 27 april 2010 en 23 november 2010 m.b.t. VOBP en EPHD (noot: beide data hebben betrekking op 2010, in zienswijze van reclamant worden 2010 resp. 2013 genoemd, waarop door gemeente op 31/7/2014 contact is opgenomen met reclamant met het vraag dit te verduidelijken)		
2.1	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Volgens gegevens van de gemeente heeft reclamant in ieder geval twee maal een brief ontvangen met betrekking zijn ingebrachte zienswijzen. Enkele citaten uit genoemde brieven zijn hieronder opgenomen: <i>Brief van 4 oktober 2010:</i> <i>'...In de periode van 19 maart tot en met 29 april 2010 heeft u een reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Harselaar-Driehoek, -exploitatieplan of het beeldkwaliteits-plan. Vanwege enkele aanpassingen hebben wij ervoor gekozen de stukken opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen. Onder andere de milieu categorisering in het ontwerp bestemmingsplan is aangepast en de groencompensatie wordt verder verduidelijkt. Bovendien vindt een wijziging plaats voor een correcte doortrekking van de Mercurius-weg. In het kader van de zorgvuldigheid wijzen wij u erop dat de nieuwe stukken in de periode van 15 oktober tot en met 25 november 2010 ter inzage komt te liggen. De publicatie sturen wij u als bijlage bij deze brief toe. De door u in eerdere instantie ingediende reactie behoeft niet opnieuw ingediend te worden maar zal als herhaald en ingelast worden beschouwd en derhalve betrokken bij het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Harselaar-Driehoek....'</i> En <i>Brief van 4 februari 2011:</i> <i>'...Het voorstel wordt voorafgaand aan de gemeenteraadsvergadering behandeld in de openbare vergadering van de commissie Grondgebied van donderdag 17 februari 2011 om 20:00 uur. De commissie Grondgebied heeft een informatief karakter. Er worden in de vergadering geen beslissingen genomen. De uitkomsten van "Het Gesprek" worden wel meegenomen bij de uiteindelijke beslissing van de gemeenteraad. U als betrokkene wordt de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan deze vergadering, die we "Het Gesprek" noemen. Als u het op prijs stelt geeft de voorzitter u voorafgaand aan "Het Gesprek" de gelegenheid om 2 minuten het woord te voeren. Daarnaast kunt u ook tijdens "Het Gesprek" actief meepraten over dit onderwerp.....'</i> De stelling dat de gemeente niets van zich heeft laten horen m.b.t. de door reclamant ingebrachte zienswijzen bij het moederplan wordt niet herkend. Met reclamant is afgesproken dat de afschriften van de correspondentie destijds opnieuw door de gemeente zal worden verstrekt. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.		
2.2	<i>Zienswijze:</i> Reclamant is het niet eens met gehanteerde inbrengwaarde van €35/m ² . Volgens reclamant hoort deze €62 te zijn. Reclamant baseert zich hierbij op een niet nader gespecificeerde grondtransactie.		
2.2	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De inbrengwaarden zijn recent bepaald door een onafhankelijke deskundige. De rapportage		

	<p>is integraal opgenomen in de bijlage van het exploitatieplan (bijlage 6). In deze rapportage is te lezen wat de overwegingen zijn geweest van de desbetreffende taxateur inzake de hoogte van de inbrengwaarde.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
2.3	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant is het niet eens met de toegepaste verdeelsleutel bij het toerekenen van de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen. De kostentoe rekening is volgens reclamant te hoog.</p>
2.3	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De gemeente is (wettelijk) vrij in haar keuze om te komen tot een kostenverdeling van de bovenwijkse voorzieningen. Een motivatie hieromtrent is wel van belang. Een veel gebruikte methode is het toepassen van een verkeersmodel waarbij een prognose wordt gegeven met betrekking tot het volume en de herkomst van het toekomstig verkeer. De gemeente heeft deze methode ook toegepast. De analyse van het verkeer, op basis van een verkeersmodel, is uitgevoerd door een externe deskundige. De resultaten hiervan (opgenomen in bijlage 4 van de Nota Bovenwijkse Investerings 2014), uitgedrukt in percentages, zijn gebruikt bij verdeling van de kosten. Deze methodiek is consequent en zonder reserveringen toegepast door de gemeente, om te komen tot een verdeling van deze kosten.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
2.4	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant is het niet eens met de toerekening van de groencompensatie aan het gehele plangebied. Reclamant is van mening dat deze kosten gedragen moeten worden door de desbetreffende grondeigenaar.</p>
2.4	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De benadering die reclamant voorstaat is een benadering die mogelijk nu gunstig voor hem uitpakt maar in zijn algemeenheid niet opgaat en niet past binnen de systematiek van de Wro met betrekking tot het kostenverhaal. Duidelijk is dat binnen de bestemmingslegging sprake is van een ruimtelijke en/of functionele samenhang. In samenhang en integraal kan er ontwikkeld worden. Wordt de benadering van reclamant in rechte lijn doorgezet dan zou de eerste grondeigenaar die besluit te ontwikkelen alle initiële kosten moeten dragen. Daarmee wordt die ontwikkeling voor deze ontwikkelaar financieel niet mogelijk en is het niet ondenkbaar dat er sprake is van een tekortlocatie. De kosten in het exploitatieplan worden, conform de Wro systematiek, getotaliseerd om deze vervolgens te verdelen op basis van de opbrengstpotentie.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
2.5	<p><i>Zienswijze:</i> Reclamant is het niet eens met het opvoeren van kosten voor de nutsvoorziening. Het voorstel is om deze kostenpost te schrappen en ten laste te brengen van de desbetreffende te vestigen bedrijven.</p>
2.5	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Zoals bij reclamant bekend is, zijn de kosten voor de eerste aanleg van de nutsvoorzieningen (gas, water, electra en communicatie) voor rekening van het bedrijf die zich als eerste in het gebied gaat vestigen. Via contracten met de nutsbedrijven worden de meeste kosten weer verhaald op de bedrijven, die zich daarna vestigen. In het kader van het bouwrijpmaken is het veel eenvoudiger de nutsvoorzieningen direct hierin mee te nemen dan dat er achteraf weer gegraven moet worden. De gemeente financiert deze nutsvoorzieningen voor, en de bedrijven betalen hiervoor een evenredig bedrag bij het verlenen van de omgevingsvergunning.</p> <p>In de toelichting van de 1e herziening (paragraaf 4.5, blz 14) is hierover het volgende opgenomen: <i>'In het gebied zijn op dit moment nauwelijks nutsvoorzieningen beschikbaar. Deze moeten</i></p>

	<p>worden aangelegd voor het beoogde bedrijventerrein. Ook zal de aanwezige transformator moeten worden verplaatst en vervangen. Of deze kosten worden vergoed door de energieleverancier is thans nog niet duidelijk. Indien hier sprake van is zullen deze kosten komen te vervallen. Op dit moment worden de kosten doorbelast naar de ontwikkelende partijen. Door ze nu op te nemen kan de gemeente deze kosten voorfinancieren zonder dat de eerste zelfrealiserende partij alle hiermee gemoede kosten moet voorschieten.'</p> <p>Bovenstaande verwoordt het standpunt van de gemeente. Deze benadering stelt de individuele ontwikkelende partijen in staat om, zonder elkaar kosten in rekening te brengen, te starten met hun ontwikkeling. Dit door tussenkomst van de gemeente. Indien de energieleverancier(s) (een deel) de kosten voor haar rekening neemt zal dit in mindering worden gebracht op deze kostenpost. Vanzelfsprekend zullen alleen de gerealiseerde kosten bij de ncalculatie betrokken worden.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
2.6	<p>Zienswijze: Reclamant is het niet eens met de toepassing van een IT-riool en de bijbehorende –relatief dure- kosten. Het verzoek is om een goedkoper alternatief toe te passen.</p>
2.6	<p>Gemeentelijke reactie: De HWA is gesitueerd ter plaatse van de weg en nodig om het water van de verharde oppervlakken naar de wadi te leiden. De wadi is gesitueerd parallel aan de A1 en loopt van west naar oost door het plangebied. De wadi zorgt voor de retentie en infiltratie (d.m.v. IT leiding) van het water en eventueel voor afvoer naar het oppervlaktewater, met als hoofddoel zoveel mogelijk water in het gebied te bergen en te infiltreren. Er is geen sprake van een dubbel systeem. Bij nadere uitwerking zullen de exacte groottes en oppervlaktes berekend worden en, voor zover noodzakelijk, in een volgende herziening worden meegenomen. De eenheidsprijs is gebaseerd op een planeconomisch prijzenboek (RHDHV) en betreft een gemiddelde kostprijs voor de Nederlandse grond-, weg- en waterbouw. Hierbij wordt geen rekening gehouden met lokale marktomstandigheden en/of economische conjunctuur, hetgeen deze eenheidstarieven geschikt maakt voor ramingen van langjarige (grondexploitatie)projecten. Genoemde maatregelen, alsmede het grondgebruik, zijn in nauw overleg met het waterschap tot stand gekomen en vloeien voort uit een waterhuishoudkundige studie (waterstructuurvisie, destijds toegevoegd als bijlage 10 bij het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek). De overwegingen voor een dergelijk systeem zijn niet louter financieel maar beogen een duurzaam watersysteem te creëren waarbij verdroging en wateroverlast wordt tegengegaan, dat geen intensief onderhoud verlangd. Op de lange termijn worden daarmee kosten bespaard (hetgeen gunstig is voor de overheid en uiteindelijk de belastingbetaler).</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.</p>
2.7	<p>Zienswijze: Reclamant is het niet eens met het opvoeren van archeologische kosten. Het verzoek is om deze kostenpost te schrappen en ten laste te brengen van de desbetreffende grondeigenaar</p>
2.7	<p>Gemeentelijke reactie: In de Driehoek zijn op basis van het proefsleuvenonderzoek uit 2005 (RAAP-rapport 1143) een drietal behoudenswaardige vindplaatsen vastgesteld. Het betrokken oppervlak bedraagt 5 tot 6 hectare. Binnen deze vindplaatsen is sprake van bewoning uit de IJzertijd en mogelijk uit de Late Middeleeuwen. Hoewel er geen aanwijzingen zijn gevonden voor begravingen kan niet uitgesloten worden dat hier wel sprake van is. De kosten die gepaard gaan met een archeologisch onderzoek zijn afhankelijk van verschillende factoren en variëren van minimaal €40.000 tot €100.000 per hectare. Thans is gerekend met 6 hectare maal een eenheidsprijs van €80.000. Een en ander is ook afhankelijk of de civieltechnische werkzaamheden zich laten combineren met een archeologische begeleiding, hetgeen impliceert dat de hectare prijs lager uit zal vallen. Er is op dit moment te weinig bekend om op voorhand eventuele besparingen in de kostenraming mee te nemen.</p>

	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.
2.8	<i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt de raming van de kosten voor verwijderen van houtopstanden te hoog. Het verzoek is om 50% van de opgevoerde kosten op te nemen in het exploitatieplan.
2.8	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Indien bij de aanbesteding de kosten meevallen zal dat bij de eindafrekening, nadat alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn afgerond, tot uitdrukking komen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.
2.9	<i>Zienswijze:</i> Reclamant is het niet eens met de gehanteerde rekenparameters voor rente (4,5% volgens reclamant) en kostenindexering (2,0%). Het verzoek is om lagere percentages te gebruiken in het exploitatieplan.
2.9	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De rekenrente en kostenindex zijn marktconform. Van belang hierbij is dat gekeken wordt naar langjarig gemiddelde indices omdat met de ontwikkeling van het plan ook jaren zijn gemeoid. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.
2.10	<i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt de exploitatiebijdrage van €147 per m2 te hoog. Het voorstel is om deze te verlagen naar €80 tot €100 per m2, verband houdend met het honoreren van de voorgestelde kostenverlaging zoals eerder beschreven.
2.10	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Zoals reclamant uit het voorgaande heeft kunnen afleiden gaat de gemeente niet in op de voorgestelde kostenverlagingen. Echter, anders dan reclamant suggereert, is de bijdrage van €147 niet per m2, maar per gewogen eenheid. Bekijken we de exploitatiebijdrage van de reclamant per m2-uitgeefbaar terrein dan bedraagt deze in de 1 ^e herziening van het exploitatieplan €85, hetgeen in overeenstemming is met de suggestie van reclamant. Voor een beter begrip zal in de toelichting van het exploitatieplan het begrip 'gewogen eenheid' nader worden verklaard. Deze zienswijze geeft aanleiding om deze te verwerken in de toelichting van het ontwerpexploitatieplan, ten behoeve van de vaststelling.
2.11	<i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt de opbrengst per m2 te laag. Reclamant is van mening dat deze verhoogd moet worden naar €280 tot €300 per m2.
2.11	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De in het exploitatieplan gehanteerde opbrengst cq uitgifteprijs per m2 is recent bepaald door een onafhankelijke deskundige. Deze uitgifteprijs is op de eerste plaats bedoeld om te toetsen of alle voorzienbare grondexploitatiekosten gedekt kunnen worden door de gronduitgifte van de ontwikkeling. Dit blijkt het geval te zijn. Indien de gronden door de grondeigenaren in het gebied voor een hoger bedrag kunnen worden verkocht, zoals reclamant beweerd, dan heeft de gemeente daar geen problemen mee. Het is niet van invloed op de te betalen exploitatiebijdrage. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling.