



Nota Zienswijzen exploitatieplan “Harselaar Driehoek”

Van **15 oktober** tot en met **25 november 2010** hebben het ontwerp voor het bestemmingsplan “**Harselaar Driehoek**” en het ontwerp voor het exploitatieplan “**Harselaar Driehoek**” ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Het in een eerdere periode ter inzage gelegd plan komt hiermee te vervallen. De in de periode van 19 maart tot en met 29 april 2010 ingediende zienswijzen worden als herhaald en ingelast beschouwd.

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen:

1.	Romeyn Driehoek B.V.	Datum ontvangst: 27 april 2010 Registratienummer: 459323 Datum dagtekening: 27 april 2010
a.	<u>Zienswijze:</u> Reclamant is van mening dat de inbrengwaarde moet worden geraamd op basis van een residuele grondwaardebepaling, waardoor de inbrengwaarde aanmerkelijk zou stijgen.	
b.	Reclamant mist duidelijkheid ten aanzien van de vraag in hoeverre subsidies zijn verwerkt in de exploitatieopzet.	
c.	Reclamant merkt op dat zijn perceel pas in 2015 kan worden uitgegeven en spreekt de wenselijkheid uit van een realistische planning.	
a.	<u>Gemeentelijke reactie:</u> Door een onafhankelijke deskundige (Dasselaar Advies Rentmeesters BV) is de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied getaxeerd. De inbrengwaarde is gekoppeld aan de beoogde bestemming en dient bepaald te worden conform art 40 van de Ontheffingswet. Dit taxatierapport is inmiddels beschikbaar op de gemeentelijke website.	
b.	De subsidie ad € 155.328,- voor de realisatie verlengde Mercuriusweg is in de exploitatieopzet verdisconteerd. De toelichting op het exploitatieplan is hierop aangepast.	
c.	De gemeente is van mening dat de planning op dit moment realistisch is. Als blijkt dat hierin wijzigingen aangebracht moeten worden zal dit worden meegenomen bij herziening van het exploitatieplan.	
	Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan. Wel is de toelichting op enkele punten aangepast. Wel is het exploitatieplan, mede op grond van een andere zienswijze, aangepast.	
2.	Afvalverwerking Vink b.v.	Datum ontvangst: 28 april 2010 Registratienummer: 459425 Datum dagtekening: 28 april 2010
a.	<u>Zienswijze:</u> Reclamant vraagt zich af welke zekerheid de gemeente heeft c.q. welke maatregelen worden genomen om te zorgen dat de ‘rondweg’ in het plangebied in 2012 is gerealiseerd.	
b.	Reclamant stelt dat de verwachte einddatum 1 januari 2017 is, maar dat na 1 januari 2016 geen kosten en opbrengsten zijn geraamd en dat de exploitatie derhalve op 1 januari 2016 kan sluiten. Tevens kan de plankostenscan op dit punt worden aangepast.	

c.	Reclamant vraagt zich af of het ontwerpexploitatieplan het niet onmogelijk maakt dat Vink de gronden bij goedkeuring van de bestemmingswijziging direct in gebruik neemt.
d.	Reclamant vraagt zich af of de gehanteerde oppervlaktes correct zijn.
e.	Reclamant mist de onderbouwing van de jaarlijkse opbrengsten- en kostenstijging.
f.	Reclamant merkt op dat de rapportage van de inbrengwaarden ontbreekt, waardoor de juistheid niet kan worden getoetst.
g.	Met betrekking tot de kosten van grondwerken en voorzieningen binnenplannen merkt reclamant op dat deze hoog zijn en dat onduidelijk is waardoor hogere kosten worden geraamd dan gebruikelijk. Verder wordt niet aangegeven hoeveel wordt opgehoogd.
h.	Reclamant mist de onderbouwing van de percentages die ten grondslag liggen aan de toerekening van de buitenplanse wegen aan het plangebied. Verder mist hij de raming van de wegen.
i.	Wat betreft de groencompensatie mist reclamant een berekening en motivering en de wijze van bepaling van de toeslag.
j.	Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is of in de exploitatieopzet rekening is gehouden met mogelijke planschade met betrekking tot Afvalverwerking Vink BV ten gevolge het bestemmingsplan Harselaar Driehoek, waardoor geurgevoelige objecten ten noorden van het afvalverwerkingssterrein kunnen worden gerealiseerd.
k.	Reclamant merkt op dat de plankosten worden gemaakt gedurende de looptijd van het project en derhalve niet geheel in 2010 opgenomen dienen te worden.
l.	Reclamant merkt op dat in de plankostenscan niet het aantal te verwerven percelen, maar het aantal te verwerven eigenaren dient te worden opgenomen.
m.	Reclamant mist een onderbouwing van de uitgifteprijzen.
n.	Het is reclamant onduidelijk hoe de bijdrage uit Harselaar-Zuid aan de wijkontsluitingsweg is bepaald.
o.	De kosten van verlenging van de Mercuriusweg zijn opgenomen onder de noemer reeds gemaakte kosten. Voor dit weggedeelte is echter subsidie ontvangen. Uit de exploitatieopzet blijkt niet welk deel van de subsidie als opbrengst is toegerekend aan het exploitatiegebied.
	<u><i>Gemeentelijke reactie:</i></u>
a.	Er bestaat geen zekerheid dat de bedoelde weg in 2012 is gerealiseerd. Om die reden is in artikel 4.1 van het ontwerpexploitatieplan een koppeling opgenomen, inhoudend dat voor een bepaald perceel pas een bouwvergunning kan worden verleend, nadat het betreffende perceel is ontsloten.
b.	De voorgestelde wijziging heeft geen invloed op de uitkomst van de exploitatieopzet, ook niet op de plankostenscan.
c.	Zo lang de eigendommen van reclamant niet zijn ontsloten kan hij gelet op artikel 4.1 van het ontwerpexploitatieplan zijn gronden inderdaad nog niet ontwikkelen.
d.	Alle oppervlaktes van deelpercelen zijn digitaal bepaald, een zo correct mogelijke benadering van de werkelijke oppervlakte.
e.	De door de gemeente gehanteerde percentages zijn gebaseerd op jarenlange ervaring en over de looptijd van het project realistisch en zullen indien daar aanleiding toe bestaat bij de herziening van het exploitatieplan worden bijgesteld.

<p>f.</p> <p>g.</p> <p>h.</p> <p>i.</p> <p>j.</p> <p>k.</p> <p>l.</p> <p>m.</p> <p>n.</p> <p>o.</p>	<p>Door een onafhankelijke deskundige (Dasselaar Advies Rentmeesters BV) is de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied getaxeerd. De inbrengwaarde is gekoppeld aan de beoogde bestemming en dient bepaald te worden conform art. 40 van de Ontheffingswet. Het taxatierapport was gedurende de ter visie legging van de plannen beschikbaar op de gemeentelijke website.</p> <p>Alle berekeningen zijn ramingen en gebaseerd op kengetallen. De werkelijke kosten zijn pas bekend na de aanbesteding en de uitvoering van de werken en werkzaamheden. Bij herziening van het exploitatieplan kan zo nodig bijstelling plaatsvinden, bijvoorbeeld na aanbesteding. De betaalde exploitatiebijdrage, voor zover sprake is van zelfrealisatie, wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten en baten herberekend. Artikel 6.20 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat de gemeente binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen een eindafrekening op dient te stellen. Als deze afrekening meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage dient de gemeente het meerdere terug te betalen aan de exploitant, of diens rechtsopvolger.</p> <p>Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek gedaan teneinde inzicht te verkrijgen in de toekomstige verkeersstromen om zodoende te kunnen komen tot een onderbouwde toerekening. De raming van de wegen is opgenomen in de verzamelpost 'voorzieningen binnenplannen' (Bro 6.2.4 sub c, hoofdstuk 9.5 van het ontwerpexploitatieplan), waarvan een nadere specificatie is te vinden in de exploitatieopzet. De economische en financiële belangen van de gemeente verzetten zich tegen het openbaar maken van meer gedetailleerde informatie.</p> <p>De bestaande beplantingen in het plangebied (met name houtwallen) hebben een oppervlakte van circa 1,4 ha. Conform het provinciale beleid wordt 140% gecompenseerd, zijnde 2,0 ha.</p> <p>In de exploitatieopzet is hiermee wel rekening gehouden, echter deze kosten zijn door een externe deskundige getaxeerd als zijnde verwaarloosbaar. De toelichting op het exploitatieplan is hierop aangepast.</p> <p>In de toelichting van de 'regeling plankosten exploitatieplan' worden in 2.1 de uitgangspunten van de regeling beschreven, waarin is opgenomen dat de plankosten in hun geheel worden toegerekend op het moment waarop het exploitatieplan wordt vastgesteld en dat deze verder niet worden gefaseerd. Overigens wordt ook een significant deel van de plankosten vóór vaststelling van het exploitatieplan gemaakt.</p> <p>De 'Regeling plankosten exploitatieplan' geeft inderdaad aan dat (primair) het aantal eigenaren bepalend is. Het exploitatieplan wordt op dit punt aangepast.</p> <p>De opbrengstprijis per m2 is door een onafhankelijke deskundige bepaald (Midden Nederland Makelaars) met in achtnaam van het gemeentelijk uitgiftebeleid (in de vorm van voorwaarden).</p> <p>Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek gedaan teneinde inzicht te verkrijgen in de toekomstige verkeersstromen om zodoende te kunnen komen tot een onderbouwde toerekening. Op basis van de verkeersbewegingen vanuit Harselaar-Zuid en de Driehoek zijn de kosten verdeeld over beide plangebieden. Zoals uit de exploitatieopzet blijkt, wordt 29% aan Harselaar Zuid toegerekend. De toelichting op het exploitatieplan is hierop aangepast.</p> <p>De netto kosten zijn de basis van de berekening. De subsidie bedroeg € 155.328,-. De toelichting op het exploitatieplan is hierop aangepast.</p> <p>Conclusie: de zienswijze m.b.t. punt l geeft aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan. Verder is de toelichting op enkele punten aangepast en is het exploitatieplan, mede op grond van een andere zienswijze, aangepast.</p>
---	--

3.	E. Bruine kreeft	Datum ontvangst: 29 april 2010/ 25 novem-
----	------------------	---

		ber 2010 Registratienummer: 459398/ 480204 Datum dagtekening: 27 april 2010/ 25 november 2010
a. b. c. d. e. f. g. h. i. j. k. l. a. b.	<u>Zienswijze:</u> Reclamant verzoekt de rapportage van Goudappel Coffeng als bijlage bij het ontwerpexploitatieplan te voegen en verzoekt het plangebied Harselaar Zuid in de kostentoerekening zwaarder te belasten. Reclamant merkt op dat de kosten die te relateren zijn aan individuele percelen ten laste horen te komen van de desbetreffende eigenaar; deze behoren niet als kostenpost in het exploitatieplan te worden opgenomen. Reclamant informeert of de gehanteerde uitgifteprijs inclusief of exclusief BTW zijn en of de grondprijzen vrij op naam prijzen zijn. Tevens verzoekt hij het taxatierapport van Midden Nederland Makelaars toe te voegen. Reclamant geeft aan niet in te stemmen met opname van een kostenpost voor nutsvoorzieningen. Nieuw te vestigen bedrijven dienen zelf hun nutsvoorzieningen te betalen aan de nutsbedrijven. Reclamant kan niet instemmen met een IT-riool en verzoekt een goedkopere voorziening te treffen. Reclamant vraagt of kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet inclusief of exclusief BTW zijn. Reclamant wenst neerwaartse bijstelling van de gehanteerde percentages voor kostenstijging en rente en vraagt aan te geven hoe wordt omgegaan met eventuele lagere rente- en indexeringskosten in relatie tot het verhalen van kosten. Reclamant verzoekt een onderbouwing van de inbrengwaarde. Reclamant merkt op vooralsnog niet te kunnen instemmen met de hoogte van de kosten van grondwerk, voorzieningen binnenplannen en voorzieningen buitenplannen en vraagt om een specificatie. Reclamant vraagt aan te geven hoe een verschil tussen voorgerecalculeerde kosten en een eventueel aanbestedingsresultaat leidt tot een aanpassing van het kostenverhaal. Reclamant vraagt aan te geven in hoeverre de uitgeefbare gronden die in eigendom zijn van de gemeente zijn meegenomen. Reclamant mist een verkavelingsopzet en merkt op dat daardoor niet valt na te gaan of aanvullende infrastructuur nodig is. Tevens merkt hij op dat de uitgifteprijs mede bepaald wordt door de verkaveling. Tenslotte geeft reclamant aan dat de verkaveling van belang is voor het bepalen van de mogelijkheid in hoeverre de grond in eigen beheer kan worden uitgegeven. <u>Gemeentelijke reactie:</u> a. Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek gedaan teneinde inzicht te verkrijgen in de toekomstige verkeersstromen om zodoende te kunnen komen tot een onderbouwde toerekening. De rapportage was gedurende de ter visie legging van de plannen beschikbaar op de gemeentelijke website. b. Bij het opstellen van een exploitatieplan dient de gemeente op basis van artikel 6.13 vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening uit te gaan van de fictie dat zij de totale ontwikkeling in eigen beheer ter hand neemt. Dit brengt met zich mee dat de door reclamant bedoelde kosten wel degelijk in het exploitatieplan voor het gehele exploitatiegebied dienen te worden meegenomen.	

c.	De uitgifteprijsen zijn exclusief BTW en kosten koper. Het taxatierapport was gedurende de ter visie legging van de plannen beschikbaar op de gemeentelijke website.
d.	Dit betreft de geraamde kosten van voorfinanciering van hoofdnetwerken tegen kostprijs. Dit is een kostensoort die mag worden opgevoerd volgens het Bro. De betaalde exploitatiebijdrage, voor zover sprake is van zelfrealisatie, wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten en baten herberekend. Artikel 6.20 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat de gemeente binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen een eindafrekening op dient te stellen. Als deze afrekening meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage dient de gemeente het meerdere terug te betalen aan de exploitant, of diens rechtsopvolger.
e.	De gemeente hanteert een IT-riool als uitvoeringseis. Het infiltreren van hemelwater, teneinde verdroging en versnelde afvoer te voorkomen, is gemeentelijk beleid.
f.	Alle kosten en opbrengsten zijn exclusief BTW.
g.	De door de gemeente gehanteerde percentages zijn op basis van praktijkervaringen ingeschat en daarmee realistisch. Indien daar aanleiding toe bestaat, door bijvoorbeeld veranderende marktomstandigheden, zullen deze bij de herziening van het exploitatieplan worden bijgesteld.
h.	Door een onafhankelijke deskundige (Dasselaar Advies Rentmeesters BV) is de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied getaxeerd. De inbrengwaarde is gekoppeld aan de beoogde bestemming en dient bepaald te worden conform art. 40 van de Ontheffingswet. Dit taxatierapport was gedurende de ter visie legging van de plannen beschikbaar op de gemeentelijke website.
i.	Alle berekeningen zijn ramingen en gebaseerd op kengetallen. De werkelijke kosten zijn pas bekend na aanbesteding en realisatie van de werken en werkzaamheden. Bij herziening van het exploitatieplan kan zo nodig bijstelling plaatsvinden, bijvoorbeeld na aanbesteding. De betaalde exploitatiebijdrage, voor zover sprake is van zelfrealisatie, wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten en baten herberekend. Artikel 6.20 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat de gemeente binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen een eindafrekening op dient te stellen. Als deze afrekening meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage dient de gemeente het meerdere terug te betalen aan de exploitant, of diens rechtsopvolger. Een nadere specificatie van de ramingen is te vinden in de exploitatieopzet. De economische en financiële belangen van de gemeente verzetten zich tegen het openbaar maken van meer gedetailleerde informatie. Openbaarmaking van specifieke schattingen kan de positie van de gemeente bij aanbesteding van openbare werken en bij verwerving van onroerende zaken schaden.
j.	De betaalde exploitatiebijdrage, voor zover sprake is van zelfrealisatie, wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten en baten herberekend. Artikel 6.20 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat de gemeente binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen een eindafrekening op dient te stellen. Als deze afrekening meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage dient de gemeente het meerdere terug te betalen aan de exploitant, of diens rechtsopvolger.
k.	De gemeente heeft in het exploitatiegebied geen uitgeefbare grond in eigendom.
l.	Gezien de toegestane categorie bedrijven en de afgeleide grootte daarvan is geen aanvullende wegenstructuur voorzien. De verkaveling is niet aangegeven, omdat onbekend is welke bedrijven (met hun specifieke benodigde kavegroottes) zich zullen vestigen.
	Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan. Wel zijn de toelichting en het exploitatieplan, mede op grond van een andere zienswijze, aangepast.

4.	Wolbers omgeving & recht advocatuur	Datum ontvangst: 3 mei 2010 Registratienummer: 459562 Datum dagtekening: 29 april 2010
	<p><u>Zienswijze:</u></p> <p>a. Reclamant stelt dat in de in 2005 tussen reclamant en gemeente gesloten overeenkomst bindende afspraken zijn gemaakt over tussen partijen te sluiten exploitatieovereenkomsten na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat met hem nooit onderhandelingen zijn gevoerd om te komen tot een exploitatieplan en stelt dat de gemeente in strijd met de overeenkomst heeft gehandeld.</p> <p>b. Met betrekking tot de groencompensatie merkt reclamant op dat uit de overeenkomst van 2005 blijkt dat gesproken is over een beplantingsplan dat reclamant kennelijk moest opstellen. Door de compensatie in Barneveld-Noord te laten plaatsvinden handelt de gemeente in strijd met de overeenkomst uit 2005.</p> <p>c. Reclamant vraagt het gemeentelijk perceel van ca. 2 hectare ten westen van de Hanzeweg binnen het plangebied te brengen, zodat de gemeente ook bijdraagt in de exploitatie.</p> <p>d. Reclamant stelt dat in de overeenkomst van 2005 is afgesproken dat de eigendommen van reclamant zullen worden ontwikkeld ten behoeve van de verplaatsing van de betonwarenfabriek uit Kootwijkerbroek. Pas daarna zal nader overleg worden gevoerd over de ontsluiting.</p> <p>e. Nu een deel van de gronden wordt aangewend voor de aanleg van een weg, zal volgens reclamant de waarde als bedrijfsgrond moeten worden gehanteerd en niet de waarde op grond van de – oorspronkelijke – inbrengwaarde.</p> <p>f. Reclamant geeft aan dat hij geen waarde hecht aan het onderzoek dat door Goudappel Cofeng is uitgevoerd ter onderbouwing van de toedeling van de kosten van de wegvakken en dat dit onderzoek geen deugdelijke onderbouwing vormt voor dit deel van het ontwerp-exploitatieplan.</p> <p>g. Met betrekking tot de inbrengwaarde merkt reclamant op dat deze veel te laag is geraamd. Reclamant heeft in het verleden € 55,- per m² betaald en de gronden zijn in 2003 getaxeerd op € 62,- per m².</p> <p>h. Reclamant stelt dat de overeenkomst uit 2005 betrekking heeft op verplaatsing van Bosch Beton en dat zich in Harselaar-Driehoek dus uitsluitend een betonwarenfabriek moet kunnen vestigen. Om die reden acht reclamant de exploitatieopbrengsten te hoog ingeschat.</p> <p>i. Reclamant merkt op dat blijkens het ontwerp-exploitatieplan rekening wordt gehouden met uitgifteprijzen tussen € 240,- en € 260,- per m². Hij stelt dat dit gelet op recente transacties in Barneveld en buurgemeenten onrealistisch is en dat voor bedrijfskavels in Barneveld en omstreken nooit meer is betaald dan € 200,- per m². Reclamant verzoekt de taxatierapporten te overleggen.</p> <p>j. Reclamant merkt op dat het exploitatieplan een ontheffingsbepaling dient te bevatten op grond waarvan geen bijdrage kan worden gevraagd voor onderzoeken die door en voor rekening van reclamant zijn uitgevoerd.</p> <p>k. Reclamant merkt op dat een vijftal externe onderzoeken, rapportages en beleidsuitgangspunten niet is gepubliceerd, reden waarom de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan kan vernietigen.</p> <p>l. Reclamant heeft de stellige indruk dat, met name de in fase 1 aan te leggen weg, zeer ruim is gedimensioneerd. Met betrekking tot de kostenverdeling merkt reclamant op dat er geen enkel ruimtelijk besluit is genomen over Harselaar-Zuid en dat gelet daarop de kosten niet in deze mate kunnen worden toegerekend.</p>	

m.	Reclamant merkt op dat onbekend is hoeveel groen verloren gaat en dat evenmin bekend is of de Boswet van toepassing is.
n.	Wat betreft de opbrengststijging merkt reclamant op dat het een onhoudbaar uitgangspunt is deze op 0% te stellen.
o.	Reclamant merkt op dat het niet juist is dat alle plankosten in 2010 worden gemaakt en stelt dat de plankosten (behoudens de kosten van bestemmingsplan en exploitatieplan + onderzoeken) gespreid dienen te worden over de exploitatiejaren.
a.	<p><u>Gemeentelijke reactie:</u></p> <p>Tussen reclamant en de gemeente is in eerste instantie uitvoerig gesproken over tot stand koming van een exploitatieovereenkomst. Vervolgens zijn mede op verzoek van reclamant de gesprekken gevoerd met alle grondeigenaren in Harselaar Driehoek. Partijen hadden mondeling overeenstemming bereikt, de datum van ondertekening was vastgesteld. Uitsluitend reclamant weigerde zich vervolgens te conformeren aan de overeenkomst. In de overeenkomst is niet overeengekomen dat een exploitatieovereenkomst gesloten dient te worden <i>voorafgaand</i> aan de ter visie legging van het ontwerp-plan. Er is slechts overeengekomen in artikel 2 lid 5 dat 'een nadere exploitatieovereenkomst zal worden gesloten'. In artikel 7 lid 2 is zelfs overeengekomen dat partijen <i>na inwerkingtreding</i> van het bestemmingsplan ten aanzien van de gronden die onder meer benodigd zijn voor de ontsluiting van de Driehoek een nadere exploitatieovereenkomst zullen sluiten. Strijdigheid met de overeenkomst is derhalve niet aan de orde. Ook nu nog kan een exploitatieovereenkomst met reclamant worden gesloten. Overigens kan uit de zinsnede 'gronden die <u>onder meer</u> benodigd zijn voor de ontsluiting van de Driehoek' worden afgeleid dat de te realiseren ontsluiting op méér ziet dan uitsluitend de ontsluiting van het plangebied Harselaar Driehoek.</p> <p>b. In de begripsaanduiding in de overeenkomst wordt gesproken over een beplantingsplan. Bij de opsomming van de door reclamant aan te leveren gegevens (artikel 3) blijkt echter niets van een door reclamant aan te leveren beplantingsplan. Strijdigheid met de overeenkomst kan derhalve niet worden vastgesteld.</p> <p>c. De 2 hectare maakt geen onderdeel uit van het exploitatiegebied. Wel zijn de aan deze 2 hectare toe te rekenen kosten van bovenwijkse voorzieningen naar rato van oppervlakte toegerekend (4.1 toelichting algemene rekenmethodiek).</p> <p>d. In de overeenkomst is niet overeengekomen dat pas na verplaatsing van de betonwarenfabriek overlegd zou worden over de ontsluiting en de met het oog daarop te sluiten exploitatieovereenkomst. Overeengekomen is dat dit zou geschieden na inwerkingtreden van het bestemmingsplan (artikel 7 lid 2).</p> <p>e. Reclamant mocht niet verwachten – ook niet op basis van de overeenkomst van 2005 – dat niet een deel van zijn gronden als weg zou worden aangewend. Een bedrijventerrein kan immers niet worden ontwikkeld zonder wegenstructuur. Evenmin valt in te zien waarom voor de ondergrond van de weg een andere inbrengwaarde zou gelden dan voor andere grond in het plangebied.</p> <p>f. Reclamant onderbouwt zijn stelling niet of onvoldoende. De zienswijze is geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen.</p> <p>g. Door een onafhankelijke deskundige (Dasselaar Advies Rentmeesters BV) is de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied getaxeerd. De inbrengwaarde is gekoppeld aan de beoogde bestemming en dient bepaald te worden conform art. 40 van de Ontheffingswet. Dit taxatierapport was gedurende de ter visie legging van de plannen beschikbaar op de gemeentelijke website. Uit vergelijkingstransacties blijkt dat de ruwe bouwgrondprijs voor bedrijventerrein in de gemeente Barneveld circa € 45,- per m² bedraagt. De historische kostprijs is in dit verband irrelevant, een taxatie uit 2003 kan bezwaarlijk als actueel worden beschouwd.</p> <p>h. De stelling dat de overeenkomst uitsluitend is gesloten met het oog op verplaatsing van</p>

	<p>Bosch Beton kan niet worden onderbouwd. De overeenkomst sluit een omvangrijkere ontwikkeling dan uitsluitend verplaatsing van de betonwarenfabriek niet uit. Als één van de overwegingen in de overeenkomst is opgenomen: "Partijen hebben de intentie om in de Driehoek een aantrekkelijk en duurzaam bedrijventerrein te realiseren, waarbij de huidige aangrenzende bebouwingsgraad van Harselaar-Oost kan worden aangehouden, zonder dat daarbij afbreuk zal worden gedaan aan een veilige en hoogwaardige uitstraling". Afgezien van het feit dat reclamant zich in de overeenkomst niet verplicht om zijn betonwarenfabriek te verplaatsen naar Harselaar-Driehoek, kan uit de overeenkomst ook niet worden afgeleid dat de gemeente verplicht is een zo eng mogelijke bestemming op te nemen, die uitsluitend een betonwarenfabriek toestaat. De gemeente heeft een bredere bestemming opgenomen, op basis waarvan de uitgifteprijs is bepaald.</p> <p>i. De opbrengstprijs per m² is door een onafhankelijke deskundige bepaald (Midden Nederland Makelaars) met in achtname van het gemeentelijk uitgiftebeleid (in de vorm van voorwaarden). Er zijn in Barneveld wel degelijk transacties boven de € 200,- per m² tot stand gekomen. De uitgifteprijzen op bedrijventerrein 'Puurveen' te Kootwijkerbroek, feitelijk gelegen in de periferie, bedragen € 175,- tot € 250,- per m². Op bedrijventerrein Harselaar-West-West zijn de eerste transacties tot stand gekomen op een prijsniveau van boven de € 250,- per m². Dit taxatierapport was gedurende de ter visie legging van de plannen beschikbaar op de gemeentelijke website.</p> <p>j. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en – indien daarvan sprake is – de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt, waaronder bijvoorbeeld de kosten voor onderzoeken die door exploitant zijn gemaakt.</p> <p>k. De onderzoeken waren gedurende de ter visie legging van de plannen beschikbaar op de gemeentelijke website.</p> <p>l. Het profiel is niet omvangrijker dan gelet op het te verwachten aantal vervoersbewegingen en type voertuigen noodzakelijk wordt geacht. De ontwikkeling te Harselaar Zuid is beleidsmatig vastgesteld in het besluit van januari 2009 omtrent de structuurvisie Barneveld. Hierin is Harselaar-Zuid beschreven als te ontwikkelen bedrijfsterrein.</p> <p>m. De bestaande beplantingen in het plangebied (met name houtwallen) hebben een oppervlakte van circa 1,4 ha. Conform het provinciale beleid wordt 140% gecompenseerd, zijnde 2,0 ha.</p> <p>n. Reclamant acht de uitgifteprijzen exorbitant, zeker ook gelet op de huidige marktomstandigheden, maar pleit wel voor een jaarlijkse opbrengststijging. De gemeente heeft marktconforme uitgifteprijzen gehanteerd, maar gelet op de omstandigheden op de vastgoedmarkt wel besloten qua opbrengststijging een behoedzaam en realistisch scenario te hanteren.</p> <p>o. In de toelichting van de 'Regeling plankosten exploitatieplan' worden in 2.1 de uitgangspunten van de regeling beschreven, waarin is opgenomen dat de plankosten in hun geheel worden toegerekend op het moment waarop het exploitatieplan wordt vastgesteld en dat deze verder niet worden gefaseerd. Overigens wordt ook een significant deel van de plankosten vóór vaststelling van het exploitatieplan gemaakt. De plankosten worden gelet op de vaststelling van het plan in 2011 als kostenpost in 2011 opgevoerd.</p> <p>Conclusie: de zienswijze m.b.t. punt c geeft aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan. Ook is de toelichting op enkele punten aangepast.</p>
--	--

5.	Afvalverwerking Vink b.v.	Datum ontvangst: 25 november 2010 Registratienummer: 480175 Datum dagtekening: 24 november 2010
	Zienswijze:	

a.	Reclamant wenst dat het gehele exploitatiegebied als één fase wordt beschouwd, zodat alle percelen in het plangebied op hetzelfde moment kunnen worden bebouwd.
b.	Reclamant stelt dat de gedeeltelijk toegerekende kosten van diverse wegvakken in zuidelijke richting niet toegerekend kunnen worden aan de Driehoek en dat andere wegvakken buiten het plangebied voor een te groot percentage worden toegerekend aan Harselaar Driehoek. Verder stelt reclamant dat de kosten van doortrekking van de Mercuriusweg voor rekening van het plangebied Harselaar-Zuid behoren te komen en merkt hij op dat de toerekening aan Harselaar-Zuid in het geheel niet wordt genoemd, terwijl dit plangebied in dezelfde periode wordt ontwikkeld.
c.	Reclamant stelt dat de startdatum van de exploitatie aangepast dient te worden. Deze staat op 1 januari 2010.
d.	Reclamant merkt op dat niet duidelijk is op welke percelen de opgevoerde sloopkosten betrekking hebben en stelt zich voor dat elke eigenaar zijn eigen opstallen sloopt.
e.	Reclamant merkt op dat de gronden van grondeigenaar 4 voor de helft in eigendom zijn van grondeigenaar 3.
f.	Reclamant vindt de kosten van grondwerken en voorzieningen binnenplans te hoog. Hij merkt op dat een deel van de kosten die nu onder grondwerken zijn geraamd meestal als onderdeel van de kosten bouw- en woonrijpmaken in de exploitatie worden opgenomen, welke kosten voor rekening van de grondeigenaar komen. Reclamant stelt voor de eigenaren zelf de gronden bouwrijp te laten maken.
g.	Reclamant merkt op dat het taxatierapport uitgifteprijsen niet correspondeert met het ontwerpbestemmingsplan.
h.	Reclamant stelt dat er ten onrechte drie verkeersaansluitingen in de exploitatieopzet zijn opgenomen. In werkelijkheid zijn het er slechts twee.
i.	Reclamant stelt dat de kostenposten C200, C300 en C400 op pagina 6 van de exploitatieopzet niet toegerekend kunnen worden aan Harselaar Driehoek.
j.	Reclamant vraagt of met betrekking tot kostenpost J100 op pagina 4 van de exploitatieopzet de door de Provincie toegekende subsidie is verrekend.
k.	Reclamant stelt dat de in het exploitatieplan opgenomen kosten niet de door de grondeigenaren te betalen kosten zijn, maar dat de grondeigenaren de werkelijk gemaakte kosten dienen te betalen. Bij zelfrealisatie zijn alleen de kosten die betrekking hebben op het openbaar gebied voor rekening van de grondeigenaren op basis van nacalculatie.
	<u>Gemeentelijke reactie:</u>
a.	Het hele exploitatiegebied als één fase beschouwen brengt met zich mee dat ook het gehele bouwrijpmaken vooraf dient plaats te vinden. Dit is ongewenst. Daarom is er een koppeling opgenomen, inhoudende dat pas bouwvergunningen kunnen worden verleend nadat de benodigde ontsluiting is gerealiseerd. In posterieure overeenkomsten kunnen met grondeigenaren nadere afspraken worden gemaakt.
b.	Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek gedaan teneinde inzicht te verkrijgen in de toekomstige verkeersstromen om zodoende te kunnen komen tot een onderbouwde toerekening. Op basis van de verkeersbewegingen is een toerekening van kosten over diverse plangebieden gemaakt. Reclamant motiveert niet of onvoldoende waarom het door Goudappel Coffeng uitgevoerde onderzoek niet voldoet. Wat betreft de toerekening aan Harselaar-Zuid valt op te merken dat de kosten ten laste van Harselaar-Zuid in het exploitatieplan Harselaar-Zuid worden opgenomen. Overigens is op pagina 6 van de exploitatieopzet onder kostenpost C200 een bijdrage door Harselaar-Zuid aan Harselaar Driehoek opgenomen.
c.	Aanpassing van de startdatum is niet noodzakelijk, ondanks dat de vaststelling in 2011 zal

	<p>plaatsvinden.</p>
d.	<p>De sloopkosten zijn in het exploitatieplan inderdaad niet perceelsgewijs uitgesplitst. Bij het opstellen van een exploitatieplan dient de gemeente op basis van artikel 6.13 vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening uit te gaan van de fictie dat zij de totale ontwikkeling in eigen beheer ter hand neemt. Als een eigenaar echter zijn eigen opstallen zelf sloopt komen de daaraan toe te rekenen kosten in mindering op de bruto-exploitatiebijdrage.</p>
e.	<p>Dit is bekend. Omdat grondeigenaar 4 feitelijk twee verschillende juridische eigenaren omvat (en dus niet samenvalt met grondeigenaar 3) wordt dit als een afzonderlijke grondeigenaar beschouwd.</p>
f.	<p>Alle berekeningen zijn ramingen en gebaseerd op kengetallen. De werkelijke kosten zijn pas bekend na de aanbesteding en de uitvoering van de werken en werkzaamheden. Bij herziening van het exploitatieplan kan zo nodig bijstelling plaatsvinden, bijvoorbeeld na aanbesteding. Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente de totale ontwikkeling in eigen beheer ter hand neemt. Indien en voor zover de grondeigenaren opteren voor zelfrealisatie komen de daaraan toe te rekenen kosten in mindering op de bruto-exploitatiebijdrage.</p>
g.	<p>In het bestemmingsplan is de bebouwingsmogelijkheid enigszins verruimd ten opzichte van het oude plan. Het taxatierapport is hierop niet aangepast, omdat het verschil in taxatiewaarde beperkt is. Voor zover het tot verschillen zou leiden zou er sprake zijn van een toename.</p>
h.	<p>Het gaat om vier aansluitingen, die alle vier onderdeel uitmaken van de kosten van bovenwijkse voorzieningen.</p>
i.	<p>Dit betreffen geen kostenposten, maar bijdragen aan Harselaar Driehoek uit Harselaar-Zuid, gronden ten westen van de hoofdontsluiting en bestaand gebied.</p>
j.	<p>De subsidie ad € 155.328,- voor de realisatie verlengde Mercuriusweg is inderdaad verdisconteerd.</p>
k.	<p>De kosten zoals opgenomen in het exploitatieplan worden bij verlening van de bouwvergunning in rekening gebracht aan de aanvrager. Het exploitatieplan wordt jaarlijks herzien, daarin worden bijvoorbeeld aanbestedingsvoordelen meegenomen.</p> <p>Daarnaast geeft artikel 6.20 van de Wet ruimtelijke ordening aan dat de gemeente binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen een eindafrekening op dient te stellen. Als deze afrekening meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage dient de gemeente het meerdere terug te betalen aan de exploitant, of diens rechtsopvolger.</p> <p>Bij zelfrealisatie komen de daaraan toe te rekenen kosten in mindering op de bruto-exploitatiebijdrage.</p> <p>Conclusie: de zienswijze m.b.t. punt a geeft aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan. Ook is de toelichting op enkele punten aangepast.</p>