

Zienswijzennota ontwerp-exploitatatieplan Noortveer

Zienswijze

Het ontwerp exploitatieplan heeft van 13 juni t/m 23 augustus 2018 ter inzage gelegen. Op het ontwerp exploitatieplan zijn zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid

Reclamant 1 gold op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde als mede-eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatatieplan Noortveer (hierna: ontwerpexploitatatieplan). Inmiddels geldt reclamant 1 als eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatatieplan. Ingevolge artikel 8.2, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt hij daarom als belanghebbende bij de indiening van een zienswijze tegen het ontwerpexploitatatieplan Noortveer.

Reclamant 3 geldt niet als (mede-)eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatatieplan. Met reclamant 3 is voorts geen anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het exploitatieplan. Uit het als bijlage 16A bij het ontwerpexploitant behorende taxatierapport voor inbrengwaarden volgt dat reclamant 3 geldt als gebruiker van de aanwezige kas, die is gelegen op de gronden die zijn aangeduid als eigendom 2 van het ontwerpexploitatatieplan (zie bijlage 3 Eigendommenkaart, behorende bij het ontwerpexploitatatieplan). In de zienswijze wordt nagelaten aan te geven dat voor reclamant 3 anderszins sprake is van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatatieplan is betrokken. Voor zover de zienswijze is gericht tegen (onderdelen van) de exploitatieopzet behorende tot het ontwerpexploitatatieplan, wordt reclamant 3 gezien het vorenstaande niet aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatatieplan en mitsdien niet-ontvankelijk verklaard in de namens hem ten aanzien van dat onderdeel ingediende zienswijze. Voor zover de zienswijze is gericht tegen (onderdelen van) de regels van het ontwerpexploitatatieplan, wordt reclamant 3 aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatatieplan en mitsdien ontvankelijk verklaard in de namens hem ten aanzien van dat onderdeel ingediende zienswijze.

Reclamant 4 geldt eveneens niet als (mede-)eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatatieplan. Met reclamant 4 is voorts geen anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het exploitatieplan. Uit de zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan volgt dat reclamant 4 geldt als gebruiker van de aanwezige kas, die is gelegen op de gronden die zijn aangeduid als eigendom 2 van het ontwerpexploitatatieplan (zie bijlage 3 Eigendommenkaart, behorende bij het ontwerpexploitatatieplan). In de zienswijze wordt nagelaten aan te geven dat voor reclamant 4 anderszins sprake is van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatatieplan is betrokken. Voor zover de zienswijze is gericht tegen (onderdelen van) de exploitatieopzet behorende tot het ontwerpexploitatatieplan, wordt reclamant 4 gezien het vorenstaande niet aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatatieplan en mitsdien niet-ontvankelijk verklaard in de namens hem ten aanzien van dat onderdeel ingediende zienswijze. Voor zover de zienswijze is gericht tegen (onderdelen van) de regels van het ontwerpexploitatatieplan, wordt reclamant 4 aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatatieplan en mitsdien ontvankelijk verklaard in de namens hem ten aanzien van dat onderdeel ingediende zienswijze.

Reclamant 2 geldt eveneens niet als (mede-)eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatatieplan. Met reclamant 2 is voorts geen anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het exploitatieplan. Reclamant 2 geldt als vennoot van reclamant 3 alsmede als bestuurder van reclamant 4. In de zienswijze wordt nagelaten aan te geven dat voor reclamant 2 anderszins sprake is van een

belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatieplan is betrokken. Voor zover de zienswijze is gericht tegen (onderdelen van) de exploitatieopzet behorende tot het ontwerpexploitatieplan, wordt reclamant 2 gezien het vorenstaande niet aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan en mitsdien niet-ontvankelijk verklaard in de namens hem ten aanzien van dat onderdeel ingediende zienswijze. Voor zover de zienswijze is gericht tegen (onderdelen van) de regels van het ontwerpexploitatieplan, wordt reclamant 2 aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan en mitsdien ontvankelijk verklaard in de namens hem ten aanzien van dat onderdeel ingediende zienswijze.

Reclamant 1, reclamant 2, reclamant 3 en reclamant 4 worden hierna gezamenlijk aangeduid als 'reclamanten'.

Het ontwerpexploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 13 juli tot en met 23 augustus 2018. De namens reclamanten ingediende zienswijze is gedateerd op 23 augustus 2018 (faxbericht en per post verzonden). De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 23 augustus 2018. De namens reclamanten ingediende zienswijze is mitsdien tijdig ingediend.

Reclamant 1 is mitsdien ontvankelijk in de namens hem ingediende zienswijze. Reclamant 2, reclamant 3 en reclamant 4 zijn mitsdien ontvankelijk in de namens hen ingediende zienswijze voor zover de zienswijze niet is gericht tegen de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan.

Reactie	Commentaar
Reclamant 1.	
a. Reclamant 1 geeft aan dat in paragraaf 5.6.2 van het ontwerpexploitatieplan sprake is van drie subsidies die van toepassing zijn op de te verhalen kosten. Ten aanzien van de bijdrage Investeringsbudget Landelijk gebied is in het ontwerpexploitatieplan aangegeven dat deze naar verwachting in 2020 bij de start van de inrichting van de openbare ruimte wordt ontvangen. Reclamant 1 geeft aan dat onduidelijk is hoe geborgd is dat deze inkomsten worden ontvangen en aan welke voorwaarden deze subsidies verbonden zijn. Reclamant 1 verzoekt om nadere onderbouwing van deze subsidie. Ten aanzien van de bijdrage Investeringsbudget Landelijk gebied van € 941.372,00 geeft reclamant 1 aan dat ook voor deze bijdrage onduidelijk is hoe de ontvangst daarvan is geborgd en welke voorwaarden aan de subsidie zijn verbonden. Daarnaast vraagt reclamant 1 zich af op welke wijze de verdeling van de subsidie over de bestemmingsplannen heeft plaatsgevonden en welk beleid daaraan ten grondslag ligt. Ten aanzien van het provinciale verwervingssubsidie is in het ontwerpexploitatieplan uitgegaan van een subsidie van € 211.832,00 op basis van een budget van € 900.000,00. Daarbij is aangegeven dat wordt verwacht dat ten aanzien van eigendom 2 naar verwachting niet zal worden voldaan aan de subsidievoorwaarden. Reclamant 1 geeft aan dat het onduidelijk is hoe in het ontwerpexploitatieplan deze kosten wel of niet zijn verwerkt. Niet duidelijk is hoe – indien de subsidies niet toegekend worden – dit is meegenomen in het totaalbedrag en wat de gevolgen zijn voor de exploitatie. Reclamant 1 geeft voorts aan dat geen afweging is gemaakt of de subsidies niet als staatssteun vallen aan te merken. De gronden worden immers door een ontwikkelaar ontwikkeld. Voorts is onduidelijk of het plan wel haalbaar is, indien de subsidies niet toegekend kunnen worden doordat er sprake is	Ingevolge artikel 6.12 Wro dient de raad, gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten voor de gronden waarop zogenaamde aangewezen bouwplannen zijn voorzien, niet anderszins is verzekerd en/of er een noodzaak is tot het stellen van regels over zogenaamde locatie-eisen (zie artikel 6.12, tweede lid Wro). Deze beide situaties doen zich voor, waardoor sprake is van de plicht een exploitatieplan vast te stellen (zie paragraaf 1.2 ontwerpexploitatieplan). De exploitatieopzet, als onderdeel van het ontwerpexploitatieplan, geldt als een rekenkundig model, waarin de uitwerking is opgenomen van de in afdeling 6.4 Wro opgenomen regels over verhaal van kosten. Het saldo van de kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan geeft inzicht in de maximaal te verhalen kosten. Voor het overige biedt de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan geen inzicht in de financiële gevolgen van de exploitatie en daarmee in de financiële of economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan. Voor zover in de zienswijze wordt gesteld dat getwijfeld wordt aan de economische uitvoerbaarheid van het plan, is deze zienswijze, voor zover deze is gericht tegen het ontwerpexploitatieplan, ongegrond. Het exploitatieplan heeft niet de functie om de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aan te tonen. Ingevolge artikel 6.16 Wro juncto artikel 6.2.7 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen voor de toepassing van het kostenverhaal door de gemeente te ontvangen subsidies en bijdragen op de te verhalen kosten in mindering te worden gebracht. In de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan is hieraan uitvoering gegeven. Onderdeel van de zienswijze is hoe wordt geborgd dat de in het ontwerpexploitatieplan opgenomen subsidies ook daadwerkelijk worden ontvangen. De totale verhaalbare kosten bedragen € 7.124.620,00 (netto contante waarde 1-1-2018), waarop in mindering wordt gebracht de raming van de subsidies, zijnde € 1.213.839,00 (netto contante waarde 1-1-2018). Aldus bedragen

Reactie	Commentaar
van staatssteun De totale opbrengsten op netto contante waarde per 1 januari 2018 bedragen immers € 8.456.657,00. De totale verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 januari 2018 bedragen € 7.124.620,00. Daarbij is de totale geraamde subsidie voor het plangebied blijkens het ontwerpexploitatieplan € 1.213.839,00. Als gevolg daarvan zou bij het wegvallen van de subsidie een zeer klein verschil tussen de totale opbrengsten en de totaal verhaalbare kosten zijn, waarbij het de vraag is in hoeverre het plan dan nog haalbaar is.	de totale te verhalen kosten € 5.910.781,00 (netto contante waarde 1-1-2018). Verwezen wordt naar paragraaf 5.7 van het ontwerpexploitatieplan. Voor zover reclamant 1 in deze zienswijze bedoelt te stellen dat een raming van de opbrengsten uit subsidies dient te worden verlaagd, is dit standpunt onbegrijpelijk te achten. Het verlagen van de raming van de opbrengsten uit subsidies zou ertoe leiden dat de aan eigendom 2 toe te rekenen exploitatiebijdrage zou worden verhoogd. Reclamant 1 wordt, indien het vooralsnog niet opnemen van een raming van eventuele opruimingskosten al leidt tot strijd met een geschreven of ongeschreven rechtsregel, hierdoor niet benadeeld (vgl. artikel 6:22 Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Wat betreft de status van de toepassing van de drie verschillende subsidieregelingen is in paragraaf 5.6.2 van het ontwerpexploitatieplan inzage verstrekt in de stand van zaken. Indien in de toekomst de uitgangspunten hiervoor wijzigen, zal dit worden verwerkt in een volgende herziening van het exploitatieplan. Wat betreft het Investeringsbudget Landelijk Gebied (inrichtingsbijdrage) is een bijdrage van € 65.485,00 toegekend ten behoeve van het gebied Noortveer. Deze bijdrage maakt onderdeel uit van een aan de gemeente toegekende bijdrage Investeringsbudget Landelijk Gebied van € 630.750,00. De verdeling van de gemeentelijke bijdrage Investeringsbudget Landelijk Gebied over de verschillende deelgebieden binnen de gemeente is vastgesteld bij raadsbesluit van 23 april 2015 (nr. 4500). De bijdrage is gekoppeld aan de uitvoering van de inrichting van onderdelen van de openbare ruimte. In het ontwerpexploitatieplan is ervan uitgegaan dat in 2020 met de aanleg wordt aangevangen. In de raming van de opbrengsten is er eveneens van uitgegaan dat de bijdrage in 2020 wordt ontvangen. In de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan is de bijdrage afgerond naar € 65.000,00. Bij gewijzigde vaststelling zal de raming worden aangepast naar € 65.485,00. Wat betreft het Investeringsbudget Landelijk Gebied (verwervingsbijdrage) is een bijdrage van € 941.372,00 toegekend ten behoeve van het gebied Noortveer. Deze bijdrage maakt onderdeel uit van een aan de gemeente toegekende bijdrage in de verwervingskosten van € 3.015.500,00 in de gehele

Reactie	Commentaar
	Duivenvoordecorridor binnen de gemeente Voorschoten, en heeft betrekking op circa 118.000 m² te verwerven oppervlakte (gemiddeld € 25,55 per m²). Uit het overzicht Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten (bijlage 14 van het ontwerpexploitatieplan) blijkt dat de aan het plangebied Noortveer toegerekende bijdrage inmiddels door de gemeente is ontvangen. Wat betreft de provinciale verwervingssubsidie is rekening gehouden met een subsidie van € 211.832,00. Aan de gemeente is een provinciale subsidie toegekend van maximaal 50% van het exploitatietekort van de ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor in de gemeente Voorschoten met een maximum van € 900.000,00. In de subsidieaanvraag is onder meer de verwerving van eigendom 1.2 en 2, gelegen binnen het gebied van het exploitatieplan, begrepen. Van de subsidie van € 900.000,00 kan € 402.898,00 worden toegerekend aan het exploitatieplangebied. De omvang van het subsidiebedrag van € 211.832,00 is gerelateerd aan de eerdere verwerving door de gemeente van eigendom 1.2. In paragraaf 5.6.2 van het ontwerpexploitatieplan is aangegeven dat er rekening mee wordt gehouden dat eigendom 2 niet tijdig zal worden verworven om te voldoen aan de subsidievoorwaarden. Het gevolg hiervan is dat een bedrag van € 191.066,00 niet in de subsidievaststelling zal worden betrokken. In de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan is om die reden geen rekening gehouden met dit subsidiebedrag. Voor zover reclamant 1 in zijn zienswijze bedoelt te stellen dat in het ontwerpexploitatieplan een afweging had moeten worden gemaakt of de opgenomen subsidies zouden kunnen worden aangemerkt als een vorm van ongeoorloofde staatssteun, wordt het volgende opgemerkt. Zoals hiervoor aangegeven, vormt de exploitatieopzet van het exploitatieplan een juridische rekentool, die tot doel heeft inzicht te verstrekken in de omvang van kostenverhaal. Ingevolge artikel 6.16 Wro geldt daarbij de plicht om in verhaalbare kosten te ontvangen subsidies en bijdragen van derden op de te verhalen kosten in mindering te brengen. In die zin kan van ongeoorloofde staatssteun geen sprake zijn. De stellingname dat de gronden door een ontwikkelaar worden ontwikkeld, heeft voorts niets van doen met de functie en inhoud van het ontwerpexploitatieplan.

Reactie	Commentaar
is van de Kniplaan, door deskundigen is overwogen dat de bestemming en het gebruik van de weg niet verandert. De gronden zijn derhalve gewaardeerd op € 1,00 de massa. Dit uitgangspunt is volgens reclamant 1 onjuist. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Binnen die bestemming toegelaten functies van parkeervoorzieningen kunnen een geheel andere waarde vertegenwoordigen dan een weg.	gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, waarbij het als bijlage 16A opgenomen taxatierapport van 6 juni 2018 wordt vervangen door het definitieve taxatierapport d.d. 6 september 2018. Het onderdeel van het definitieve taxatierapport waarin de reactie op de zienswijze is opgenomen, is eveneens als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd. Samengevat volgt uit de reactie van de taxateur op de zienswijze dat de vigerende bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is, waarbinnen parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de bestemming niet. Voor de waardering is uitgegaan van de werkelijke waarde. De taxateur geeft aan dat geen aanleiding wordt gevonden om tot een andere waardering te komen.
C. Reclamant 1 geeft aan dat voor eigendom 1.2 (zoals aangeduid op de als bijlage 3 bij het ontwerpexploitatieplan behorende eigendommenkaart) door de taxateur is uitgegaan van een inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling. Daarbij is door de taxateur een inschatting gemaakt van de staat van opstallen op het moment van aankoop. In het taxatierapport is aangegeven dat de taxateur niet met zekerheid kan vaststellen wat de staat van de opstallen ten tijde van de aankoop was en daarvoor een aanname heeft moeten doen. De taxateur is daarbij uitgegaan van € 32,50 per m² opstand en € 27,50 per m² voor de grond. Deze is vergeleken met referentietransacties, waaruit blijkt dat deze kosten aan de onderzijde van de referentietransacties liggen. Reclamant 1 geeft aan dat, doordat de taxateur slechts van aannamen is uitgegaan, het niet in de rede had gelegen om de onderzijde van de referentietransacties aan te houden. Daarnaast is ook een van de aannames, waardoor de waarde te laag wordt vastgesteld, dat de kassen slechts geschikt zouden zijn voor de specifieke teelt van strelitzia's. Deze aanname is echter niet nader onderbouwd.	Zoals aangegeven vormt de raming van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatieplangebied een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze waarde dient te worden bepaald door een of meerdere onafhankelijke taxateurs, met inachtneming van de regels die daarover in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan Gloudemans te Rosmalen tot het ramen van de getaxeerde waarde. Het taxatierapport, gedateerd 6 juni 2018, is als bijlage 16A bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen. Nu de zienswijze zich richt op de getaxeerde inbrengwaarde, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 6 september 2018, is opgenomen in de vorm van een aanvulling op het eerder opgestelde taxatierapport. Dit leidt tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, waarbij het als bijlage 16A opgenomen taxatierapport van 6 juni 2018 wordt vervangen door het definitieve taxatierapport d.d. 6 september 2018. Het onderdeel van het definitieve taxatierapport waarin de reactie op de zienswijze is opgenomen, is eveneens als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen. Door de

Reactie	Commentaar
Reclamant 1 geeft aan dat deze aannames niet in lijn liggen met het werkelijke bedrag dat de door de gemeente is betaald voor de gronden. Uit de akte van 28 februari 2013 volgt dat een koopprijs is betaald van € 3,5 mln. Ingevolge de taxatie zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan, komt de totale inbrengwaarde uit op € 2,13 mln. Dit is vele malen lager dan het werkelijk betaalde bedrag. Reclamant 1 geeft aan dat, hoewel bij de inbrengwaarde niet mag worden uitgegaan van de werkelijke koopprijs maar dat dient te worden uitgegaan van het bedrag op basis waarvan de schadeloosstelling is bepaald, geldt dat in dit geval het bedrag van € 3,5 mln. op basis van schadeloosstelling tot stand is gekomen. Reclamant 1 geeft aan dat onduidelijk is hoe de taxateur tot een vele malen lager bedrag is gekomen, waarbij de getaxeerde waarde niet is onderbouwd maar gebaseerd op verscheidene aannames over de staat van de kassen, de teelt die daarin plaatsvond en de onderkant van de waarde van referentieobjecten. Reclamant 1 merkt daarbij op dat een zeer beperkt gedeelte van de totale grond die is overgedragen voor € 3,5 mln., gelegen was buiten het plangebied. Op dit gedeelte stond echter een verouderde kas en deze kas was ook lager dan op het gedeelte gelegen in het plangebied Noortveer. Daardoor zou er slechts een beperkt gedeelte van de € 3,5 mln. kunnen worden toegerekend aan de gronden gelegen buiten het plangebied Noortveer. Reclamant 1 geeft aan dat de inbrengwaarde van perceel 1.2 (gemeente Voorschoten) vele malen hoger zou moeten liggen dan de nu getaxeerde inbrengwaarde. In dat geval is voorts niet duidelijk in hoeverre het ontwerpplan haalbaar is.	taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd. Samengevat volgt uit de reactie van de taxateur op de zienswijze: - Uitgegaan dient te worden van een raming van de inbrengwaarde, waardoor een volledige opname niet noodzakelijk is. Er is altijd sprake van een bepaalde onzekerheidsmarge. De taxateur geeft aan alles te hebben gedaan om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de voormalige kas om tot een zorgvuldige waardering te komen. Uit de zienswijze blijkt niet dat de taxateur van verkeerde uitgangspunten is uitgegaan. - Wat betreft de oorspronkelijke aankoop volgt uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de betaalde prijs niet van belang is, maar dat dient te worden uitgegaan van een onafhankelijke taxatie. Als gevolg van tijdsverloop en economische omstandigheden kan de waarde van een onroerende zaak veranderen. De transactie waarnaar wordt verwezen, had betrekking op drie percelen, waarvan 1.15.26 ha betrekking had op een glastuinbouwbedrijf buiten het exploitatieplangebied en 1.82.30 ha lag binnen het exploitatieplangebied. De taxateur geeft aan dat dit niet kan worden gezien als 'een beperkt gedeelte'. Het gedeelte dat is gelegen buiten het exploitatieplangebied, kan niet worden meegenomen in de waardering van de binnen het exploitatieplangebied gelegen gronden. Voor zover reclamant 1 concludeert dat de getaxeerde waarde overeenkomt met de transacties aan de onderzijde van de bandbreedte, dient er rekening mee te worden gehouden dat de getaxeerde onroerende zaak een verouderd bedrijf betreft. Gelet op de ligging, grootte en glasopstanden bevindt de waarde zich inderdaad aan de onderzijde van de bandbreedte. De taxateur geeft aan dat geen aanleiding wordt gevonden om tot een andere waardering te komen. Ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze dat gericht is op de vraag of het ontwerpplan haalbaar is, is deze zienswijze, voor zover deze is gericht tegen het ontwerpexploitatieplan, ongegrond. Dit om

Reactie	Commentaar
	reden dat het ontwerpexploitatieplan niet de functie heeft om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen.
d. Reclamant 1 geeft aan dat voor eigendom 2 (zoals aangeduid op de als bijlage 3 bij het ontwerpexploitatieplan behorende eigendommenkaart) door AAB NL een taxatie is verricht door te kijken naar referentietransacties. Deze taxatie d.d. 21 augustus 2018 is als bijlage bij de zienswijze gevoegd. In die taxatie is aangegeven dat het object een zeer teeltspecifieke technische opzet heeft, waarbij de opzet volledig is uitgevoerd voor de teelt van potplanten in breedkapkassen met stegdoppel kasdek en een (deels) geautomatiseerd rolcontainersysteem met eb/vloedsysteem. Daarbij heeft AAB NL verschillende referentieobjecten beoordeeld. Daaruit blijkt dat zowel de grond- als de kasprijs van deze verkooptransacties vele malen hoger ligt dan beoordeeld is door Gloudemans in het bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen taxatierapport. Als gevolg daarvan zijn er gegronde redenen te twifelen aan de taxatie van Gloudemans. De taxatie van AAB NL heeft ook plaatsgevonden met inachtneming van een volledige schadeloosstelling op grond van artikel 40 e.v. onteigeningswet. Als waardepeildatum is, zoals in de taxatie van Gloudemans, uitgegaan van 1 januari 2018. Reclamant 1 geeft aan dat een bestuursorgaan in beginsel een advies ten grondslag mag leggen aan een besluit, maar dan dient het bestuursorgaan zich er wel van de vergewissen dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen. Daarnaast is het bestuursorgaan verplicht om te beoordelen of het advies inhoudelijk concludent is. In dit geval zijn er, aldus reclamant 1, redenen om te twifelen aan de wijze waarop de taxatie van Gloudemans tot stand is gekomen. Hij verwijst naar bladzijde van 7 van bijlage 1 bij het taxatierapport van Gloudemans. Reclamant 1 geeft aan dat aannames zijn gemaakt waaruit blijkt dat onduidelijk is welke keuze een maatman zou maken. Reclamant 1 herhaalt dat er redenen zijn te twifelen aan uitgangspunten van de taxatie van perceel 1.2. Deze redenen worden echter wederom gebruikt als uitgangspunt bij de	Zoals aangegeven vormt de raming van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatieplangebied een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze waarde dient te worden bepaald door een of meerdere onafhankelijke taxateurs, met inachtneming van de regels die daarover in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan Gloudemans te Rosmalen tot het ramen van de getaxeerde waarde. Het taxatierapport, gedateerd 6 juni 2018, is als bijlage 16A bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen. Nu de zienswijze zich richt op de getaxeerde inbrengwaarde, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 6 september 2018, is opgenomen in de vorm van een aanvulling op het eerder opgestelde taxatierapport. Dit leidt tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, waarbij het als bijlage 16A opgenomen taxatierapport van 6 juni 2018 wordt vervangen door het definitieve taxatierapport d.d. 6 september 2018. Het onderdeel van het definitieve taxatierapport waarin de reactie op de zienswijze is opgenomen, is eveneens als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd. Samengevat volgt uit de reactie van de taxateur op de zienswijze: - Het door reclamant 1 overgelegde partijdeskundig waardeadvies betreft geen onafhankelijke taxatie. Voorts volgt uit het rapport alleen wat de waarde volgens belanghebbende zou moeten zijn. Uit het partijdeskundig waardeadvies blijkt niet waarom de door taxateur gehanteerde en onderbouwde uitgangspunten niet correct zouden zijn. - De taxateur geeft aan bij de taxatie gebruik te hebben gemaakt van 14 referentietransacties. Bij het selecteren van de referenties is voornamelijk gezocht naar vergelijkbare bedrijven. Daarbij is er rekening mee gehouden dat de afgelopen jaren een aanzienlijke schaalvergroting heeft plaatsgevonden. Hierdoor valt

Reactie	Commentaar
taxatie van perceel nr. 2. Door deze zeer ruime mate van onzekerheid kan niet zonder meer worden vastgesteld dat het advies inhoudelijk concludent is. Daarnaast is, aldus reclamant 1, onduidelijk waarom de grondprijs blijkens de detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieplan (bijlage 13A), voor perceel 1.2 hoger is per m² dan voor perceel 2. Aan perceel 1.2 is een vierkante meterprijs toegekend van € 28,59 per m². Aan perceel 2 is een vierkante meterprijs toegekend van € 27,50 per m². Het is onduidelijk waardoor dit verschil wordt verklaard. Dat blijkt ook niet uit de taxatie van Gloudemans. Indien met deze taxatie en grondwaarden rekening wordt gehouden, is nog de vraag of het exploitatieplan haalbaar is. Het verschil tussen de taxatie van Gloudemans en AAB NL is immers € 935.308,00.	de getaxeerde onroerende zaak op geen enkele wijze te vergelijken met grotere moderne bedrijven. Bij de vergelijking dient niet alleen rekening te worden gehouden met de teeltmogelijkheden maar ook met andere factoren, zoals het bouwjaar, de omvang etc. De getaxeerde kas is ouder dan de gemiddelde leeftijd van de referenties die in het partijdeskundig waardeadvies zijn gehanteerd. Ook is sprake van verschillen ten aanzien van de omvang en de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Ten aanzien van de in het referentieonderzoek opgenomen grondprijzen wordt opgemerkt dat deze grotendeels afkomstig zijn uit de uitsplitsing van de koopsom in een akte van levering. Deze uitsplitsing wordt echter gemaakt om fiscale redenen en geeft geen beeld van de marktwaarde van de verschillende onderdelen. Wat betreft de in het partijdeskundig waardeadvies wordt nader ingegaan op de vergelijkbaarheid van de transacties Madeweg 72 te Monster en Hollewatering 21 te Kwintsheul. c. Indien inhoudelijk naar het rapport wordt gekeken, en meer bijzonder naar de omschrijving van de onroerende zaak, dan sluit dit aan bij oudere omschrijvingen van de onroerende zaak die de taxateur heeft ingezien. Uit het partijdeskundig waardeadvies volgt dat er sindsdien geen wezenlijke investeringen hebben plaatsgevonden. d. Er is sprake van een raming van de inbrengwaarden, waaraan aannamen ten grondslag liggen. In het taxatierapport is dit inzichtelijk gemaakt door de onzekerheden als gevolg van de raming uit te schrijven, zodat de keuzen en onzekerheden voor iedereen duidelijk zijn in het kader van de zorgvuldigheid. Het biedt belanghebbende de gelegenheid inhoudelijk te reageren indien aannamen niet juist zouden zijn. Bij gebrek aan informatie is uitgegaan van reconstructie van het bedrijf. Nu dit uitgangspunt ook is gehanteerd in het partijdeskundig waardeadvies, blijkt deze aanname correct te zijn. De taxateur geeft aan dan ook geen aanleiding te zien andere uitgangspunten te hanteren. e. De taxateur geeft aan dat het partijdeskundig waardeadvies nog aanleiding geeft tot het maken van een aantal opmerkingen. Het verschil tussen het partijdeskundig waardeadvies en de taxatie inbrengwaarde wordt grotendeels verklaard doordat de taxateur

Reactie	Commentaar
	heeft gekeken naar vergelijkbare verouderde kassen en niet heeft gekozen voor een gecorrigeerde vervangingswaarde. Uit de referenties volgt de lagere waarde. Daarnaast valt op dat in het partijdeskundig waardeadvis is uitgegaan van volledige nieuwbouw in plaats van de goedkopere optie om een vergelijkbaar bestaand bedrijf te kopen en dat waar nodig aan te passen. De taxateur geeft aan dat geen aanleiding wordt gevonden om tot een andere waardering te komen. Wat betreft de verwijzing naar bijlage 13A (detailuitwerkingen kosten exploitatieplan) is gebleken dat bij het onderdeel 'inbrengwaarden' voor eigendom 1.2 de bedragen zoals opgenomen in de kolom 'grond' respectievelijk 'opstal', onjuist vanuit het taxatierapport van bijlage 16A zijn overgenomen. Het bedrag van € 521.138,00 dat in de kolom 'grond' is opgenomen, betreft de opstalwaarde. Het bedrag van € 498.850,00 dat is opgenomen in de kolom 'opstal', betreft de grondwaarde. De bedragen dienen derhalve te worden omgedraaid in het kostenoverzicht. Dit geldt zowel voor bijlage 13A als 16B van het ontwerpexploitatieplan. Voorts heeft deze omissie doorwerking naar de tabel opgenomen in paragraaf 5.5.1 van het ontwerpexploitatieplan. Deze omissie zal bij gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan worden hersteld. De totale inbrengwaarde voor eigendom 1.2 blijft daardoor ongewijzigd. Op basis van deze wijziging bedraagt de grondwaarde voor eigendom 1.2 en 2 € 27,50 per m², dit overeenkomstig het taxatierapport. De te wijzigen indeling van bijlage 13A en 16B en de tabel in paragraaf 5.5.1 leidt voor het overige niet tot aanpassing van de raming van de te verhalen kosten, de omslag van de kosten en/of de berekende exploitatiebijdrage. Ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze dat gericht is op de vraag of het ontwerpexploitatieplan haalbaar is, is deze zienswijze ongegrond te achten. Dit om reden dat het ontwerpexploitatieplan niet de functie heeft om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen.

Reactie	Commentaar
e. Reclamant 1 geeft aan dat, met verwijzing naar paragraaf 5.4 van het ontwerpexploitatieplan, het onduidelijk is waarom wordt uitgegaan van 19 bouwpercelen. Dit is niet geborgd in het bestemmingsplan. Daarbij is slechts aangegeven dat er maximaal 2.000 m² grondoppervlakte voor woningen mag worden gerealiseerd. Het is reclamant 1 dan ook onduidelijk hoe de woningcategorieën in het programma tot stand zijn gekomen en of daarmee het exploitatieplan op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Voor zover de gemeenteraad meent dat de uitgiftecategorieën gebaseerd kunnen worden op het stedenbouwkundig plan, geldt dat dit plan geen bindende waarde heeft. Het is dan ook onduidelijk op welke wijze de uitgiftecategorieën geborgd zijn en op welke wijze de opbrengsten van deze uitgiftecategorieën zorgvuldig zijn berekend en toebedeeld.	Voor de omslag van de verhaalbare kosten dient de exploitatieopzet inzicht te bieden in de marktconforme uitgifteopbrengsten van het binnen het exploitatieplangebied gelegen uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbare gebied is gelegen binnen de bestemming Wonen-1 en Wonen-2, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en nader uitgewerkt in de als bijlage 4 bij het ontwerpexploitatieplan behorende ruimtegebruikskaart. Voor de opstelling van de exploitatieopzet geldt de wettelijke fictie dat de gemeente heeft te gelden als enige grondexploitant voor de ontwikkeling van het exploitatieplangebied. Dit is vastgelegd in artikel 6.13, vierde lid Wro. De toepassing van deze wettelijke fictie brengt met zich, dat voor de indeling van het uitgeefbare gebied naar het aantal bouwpercelen (en dito het aantal woningen) alsmede voor de indeling naar woningtypologieën (vrijstaand, tweekappers en driekappers) aansluiting is gezocht bij het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is, als onderdeel van de kwaliteitsomschrijving, opgenomen als bijlage 11D van het ontwerpexploitatieplan. De uitwerking daarvan is opgenomen op de kaart uitgiftecategorieën, die als bijlage 5 bij het ontwerpexploitatieplan is opgenomen. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de uitgiftewaarde van de te vervaardigen bouwpercelen, dit in verband met de wettelijke systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening zoals opgenomen in artikel 6.18 Wro. De indeling naar bouwpercelen en uitgiftecategorieën is daardoor een onderdeel in de onderbouwing van de omslagmethode. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 van het ontwerpexploitatieplan, heeft de indeling naar bouwpercelen en uitgiftecategorieën een niet-bindend karakter. Dit laat onverlet dat, vanuit de toepassing van de in artikel 6.13, vierde lid Wro opgenomen wettelijke fictie, door de gemeente aansluiting kan worden gezocht bij het stedenbouwkundig plan. De uitgifteprijs per uitgiftecategorie zijn, zoals aangegeven in paragraaf 5.6.1 van het ontwerpexploitatieplan, met inachtneming van het vigerende grondprijsbeleid van de gemeente, in samenwerking met een externe makelaar gewaardeerd. Gezien het vorenstaande is er sprake van een zorgvuldige onderbouwing en berekening van de uitgifteopbrengsten en van de omslagmethode.
f. De kosten voor bodemsanering zijn geraamd op € 35.000,00.	In paragraaf 5.5.3.1 van het ontwerpexploitatieplan is aangegeven dat de raming van € 35.000,00 betrekking heeft op de kosten van

Reactie	Commentaar
Reclamant 1 vraagt zich af waarop deze kosten zijn gebaseerd. De bodemonderzoeken dateren, zo volgt uit blz. 26 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, uit 2010 voor het perceel in eigendom van de gemeente en uit 1998 voor het perceel in eigendom van reclamant 1. Daarbij is geconstateerd dat er verontreiniging is aangetroffen. Deze rapporten zijn inmiddels echter gedateerd. Als gevolg daarvan kan bij de exploitatiebijdrage niet een redelijke inschatting worden gemaakt van de daadwerkelijke saneringskosten. De totale oppervlakte van eigendom 1.2 en 2 is 36.837 m². Onduidelijk is of dit is meegenomen in de stelpost saneringskosten.	sanering van verontreiniging van bebouwde percelen, asphalt, grond onder asphalt, en asbest. Daarbij is aangegeven dat ten tijde van de opstelling van het ontwerpexploitatieplan geen uitgebreid bodemonderzoek kon worden verricht voor de gronden onder de bestaande bebouwing van het perceel van reclamant 1. De raming is gebaseerd op ervaringscijfers van de gemeente ten aanzien van sanering in de nabijheid van het exploitatieplangebied. Uit paragraaf 4.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de samenvattende conclusie van de uitgevoerde bodemonderzoeken is dat in de grond en het grondwater plaatselijk lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, waarbij nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Indien een geval van ernstige verontreiniging zou worden aangetroffen, wordt functiegericht gesaneerd. Voor zover reclamant 1 in deze zienswijze bedoelt te stellen dat een hogere raming van kosten van bodemsanering in het ontwerpexploitatieplan dient te worden opgenomen, is dit standpunt onbegrijpelijk te achten. Verhoging van de kostenpost bodemsanering zou ertoe leiden dat de aan eigendom 2 toe te rekenen exploitatiebijdrage zou worden verhoogd. Reclamant 1 wordt, indien er al sprake zou zijn van een te lage raming van de kosten van bodemsanering, hierdoor niet benadeeld (vgl. artikel 6:22 Awb).
g. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (blz. 26) volgt dat er een vooronderzoek is verricht naar de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Een deel van het bestemmingsplangebied is daarbij aangemerkt als 'verdacht gebied stelling'. In dat kader is geadviseerd om een detectieonderzoek uit te voeren. Uit de exploitatieopzet (bijlage 13A van het ontwerpexploitatieplan) volgt dat rekening is gehouden met de kosten van detectieonderzoek. Er is echter geen rekening gehouden met de kosten van het eventueel opruimen van aangetroffen niet-gesprongen explosieven. In het ontwerpexploitatieplan had om die reden een raming voor de kosten van het opruimen van explosieven dienen te worden opgenomen.	Zoals door reclamant 1 is aangegeven, is in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.2) een beschrijving opgenomen van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek naar de eventuele aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Overeenkomstig de aanbevelingen uit dat vooronderzoek is in het ontwerpexploitatieplan een raming opgenomen voor uit te voeren detectieonderzoek. De stelling van reclamant 1 dat een raming van detectieonderzoek in een plangebied waarvan een gedeelte als 'verdacht gebied stelling' wordt aangemerkt, met zich dient te brengen dat ook een kostenpost wordt opgenomen voor de ruiming van eventuele aangetroffen niet-gesprongen explosieven, is voorbarig. Indien uit detectieonderzoek zou volgen dat er sprake is van aangetroffen niet-gesprongen explosieven, dan zal worden nagegaan of dit dient te leiden tot herziening van het exploitatieplan. Voor zover reclamant 1 in deze zienswijze bedoelt te stellen dat een raming van kosten van het opruimen van eventuele niet-gesprongen

Reactie	Commentaar
	explosieven in het ontwerpexploitatieplan dient te worden opgenomen, is dit standpunt onbegrijpelijk te achten. Het opnemen van een dergelijke kostenpost zou ertoe leiden dat de aan eigendom 2 toe te rekenen exploitatiebijdrage zou worden verhoogd. Reclamant 1 wordt, indien het vooralsnog niet opnemen van een raming van eventuele opruimingskosten al leidt tot strijd met een geschreven of ongeschreven rechtsregel, hierdoor niet benadeeld (vgl. artikel 6:22 Awb).
h. In de risicoanalyse planschade van SAOZ van juni 2018 is een beoordeling van planschade opgenomen. Reclamant 1 geeft aan dat daarin percelen ontbreken. Daaronder valt het perceel, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B nummer 8280, dat in het exploitatieplangebied is aangeduid als eigendom 2 (zie eigendommenkaart, bijlage 3 ontwerpexploitatieplan). Reclamant 1 geeft aan dat, zoals door SAOZ terecht wordt opgemerkt, volgt uit artikel 6.1, zesde lid Wro dat bij de beoordeling van indirecte planschade een uit te werken bestemming niet in de vergelijking tussen het ouden en het nieuwe planologische regime mag worden betrokken en geen grond is voor tegemoetkoming in de planschade. Er is meermaals een uit te werken bestemming aan het perceel gegeven. Daarmee is denkbaar dat er om een tegemoetkoming in de planschade kan worden verzocht, omdat er een planologische verslechtering is ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied Natuurgebieden, zoals dat onherroepelijk is geworden op 27 mei 1977. Reclamant 1 geeft aan dat het daarmee aannemelijk is dat er voor eigendom 2 planschade wordt geleden. Als gevolg van de wijziging van de bestemming van 'Bijzondere agrarische doeleinden', waarbinnen kassen konden worden opgericht en verder twee bedrijfsgebouwen waren toegestaan, is er nu een nadelige wijziging. Er is immers nu sprake van de bestemming Groen, Wonen-1, Verkeer-Verblijfsgebied en Water, waarbij reclamant 1 beperkt wordt in zijn uitbreidings- en bebouwingsmogelijkheden.	Ingevolge artikel 6.2.4 sub I Bro behoort de tegemoetkoming van planschade tot de wettelijk verhaalbare kostensoorten. Door adviesbureau SAOZ is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in het ontwerpexploitatieplan. Verwezen wordt naar paragraaf 5.5.9 van het ontwerpexploitatieplan. De planschaderisicoanalyse is als bijlage 17 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen. De zienswijze van reclamant 1, nu deze betrekking heeft op zogenaamde 'directe planschade' (i.c. voor eigendommen gelegen binnen het exploitatieplangebied), gaf aanleiding deze voor te leggen aan de taxateur van de inbrengwaarden met het verzoek om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 11 september 2018, is opgenomen als bijlage 2 bij deze zienswijzennota. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingelast en ingehaald beschouwd. Samengevat volgt uit de reactie van de taxateur op de zienswijze dat er sprake is van een samenloop tussen directe planschade en de inbrengwaardetaxatie. Indien naar de planschaderisicoanalyse en het huidige feitelijke gebruik van het eigendom wordt gekeken, blijkt dat het huidige gebruik in hoofdlijnen overeenkomt met de maximale planologische invulling van het bestemmingsplan dat in 1977 onherroepelijk is geworden. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik, wat blijkt uit de inbrengwaardetaxatie en uit het partijdeskundig waardeadvies dat in opdracht van belanghebbende is opgesteld. Beide taxaties zijn verricht conform artikel 40b tot en met 40f onteigeningswet. Indien er naast de inbrengwaarde een afzonderlijke post directe planschade

Reactie	Commentaar
Reclamant 1 verwijst voorts naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 juli 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:2613), waar het gaat om de relatie tussen planschade en onteigening. Op dit moment is er geen concreet zicht op onteigening van de gronden van reclamant 1. Daarnaast heeft planschade betrekking op een ander peilmoment. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat reclamant 1 planschade lijdt door de vaststelling van het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan. Deze mogelijke planschade is niet door SAOZ in kaart gebracht. Nu niet duidelijk is wat de hoogte is van een planschadevergoeding, is ook de haalbaarheid van het exploitatieplan niet geborgd.	zou worden opgenomen, zou er sprake zijn van een dubbeltelling, waardoor het kostenverhaal niet meer klopt. Mocht de eigenaar in de toekomst desondanks een tegemoetkoming in de planschade worden uitgekeerd, dan zou op dat moment de inbrengwaarde op basis van artikel 40f onteigeningswet dienen te worden geactualiseerd. De taxateur geeft aan dat de zienswijze niet leidt tot een wijziging in de geraamde inbrengwaarde. Hiervan uitgaande is er geen aanleiding in de exploitatieopzet van het exploitatieplan uit te gaan van de toevoeging van een raming voor directe planschade.
i. De kosten voor het vrijmaken van de gronden van zakelijke lasten wordt op nihil geschat, zo volgt uit paragraaf 5.5.1.2 van het ontwerpexploitatieplan. Reclamant 1 geeft aan dat dit vermoedelijk is gebaseerd op paragraaf 1.4 van bijlage 1 van het taxatierapport van Gloudemans, waarin wordt vermeld dat volgens de informatie van het kadaster het perceel niet is belast met zakelijke rechten. Uit de leveringsakte van 28 februari 2013 van het kadastraal perceel, gemeente Voorschoten, sectie B nummer 11262, blijkt echter dat er wel degelijk sprake is van beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden zijn. Reclamant 1 geeft als voorbeeld aan dat er sprake is van een erfdienstbaarheid van uitweg. Reclamant 1 geeft aan dat onduidelijk is in hoeverre er in het ontwerpexploitatieplan rekening is gehouden met deze aspecten en of er mogelijk kosten voortvloeien uit de zakelijke rechten. Niet kan worden volstaan met de constatering dat de kosten nihil worden geraamd omdat er geen zakelijke rechten zouden zijn.	Zoals hiervoor aangegeven, vormt de raming van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatieplangebied een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze waarde dient te worden bepaald door een of meerdere onafhankelijke taxateurs, met inachtneming van de regels die daarover in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan Gloudemans te Rosmalen tot het ramen van de getaxeerde waarde. Het taxatierapport, gedateerd 6 juni 2018, is als bijlage 16A bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen. Ingevolge artikel 6.2.3 sub c Bro behoren de kosten van het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten tot de kostensoort 'inbrengwaarde'. Nu de zienswijze zich richt op de getaxeerde inbrengwaarde, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 6 september 2018, is opgenomen in de vorm van een aanvulling op het eerder opgestelde taxatierapport. Dit leidt tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, waarbij het als bijlage 16A opgenomen taxatierapport van 6 juni 2018 wordt vervangen door het definitieve taxatierapport d.d. 6 september 2018. Het onderdeel van het definitieve taxatierapport waarin de reactie op de zienswijze is opgenomen, is eveneens als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze.

Reactie	Commentaar
	De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd. Samengevat volgt uit de reactie van de taxateur op de zienswijze dat voor taxateurs niet met zekerheid is na te gaan hoe het recht van overpad loopt. Indien naar de feitelijke situatie wordt gekeken, blijkt dat de woning met huisnummer 287a over dit perceel haar uitweg heeft, waardoor het erop lijkt dat de erfdienstbaarheid betrekking heeft op deze woning. Uitgaande van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de ontsluiting van deze woning naar de Veurseweg. Hierdoor is in het plan reeds rekening gehouden met dit zakelijk recht. Voor de notariële vastlegging van de wijziging wordt door de taxateur uitgegaan van een kostenpost van € 1.000,00, die wordt toegevoegd aan de inbrengwaarderaming voor het eigendom 1.2. Het taxatierapport is daarop aangepast. De zienswijze leidt tot aanpassing van de inbrengwaarde van eigendom 1.2, i.c. een verhoging met € 1.000,00. Nu in de raming van de totale inbrengwaarde rekening is gehouden met een afronding, leidt deze aanpassing niet tot een verhoging van de totale inbrengwaarde van eigendom 1.2. Wel leidt het tot een wijziging van de ramingen van de onderdelen van de inbrengwaarde. Het exploitatieplan zal in dat kader gewijzigd worden vastgesteld.
j. Reclamant 1 geeft aan dat het ontwerpexploitatieplan niet het volledige gebied van het ontwerpbestemmingsplan Noortveer beslaat. Een gedeelte van 0,04 ha valt buiten het plangebied van het ontwerpexploitatieplan. Het is onduidelijk welke bovenplanse kosten hieruit voortvloeien en of deze in het ontwerpexploitatieplan zijn opgenomen. Mogelijk zijn er ook andere bovenplanse voorzieningen die moeten worden meegenomen in het exploitatieplan. In het ontwerpexploitatieplan is dit niet gemotiveerd.	Op de kaart exploitatieplangebied (bijlage 1 van het ontwerpexploitatieplan) is de afbakening van zowel het ontwerpexploitatieplan als van het ontwerpbestemmingsplan Noortveer aangegeven. Daaruit volgt dat in het noordwestelijke deel van het bestemmingsplangebied een gedeelte van het plangebied niet in het ontwerpexploitatieplan is opgenomen. De constatering van reclamant 1 dat het hier gaat om een gedeelte ter grootte van circa 0,04 ha, is juist. In paragraaf 1.1 van het ontwerpexploitatieplan is aangegeven, dat het hier gaat om het gedeelte van het gebied van het ontwerpbestemmingsplan waar sprake is van de inpassing van bestaande te handhaven verkeersvoorzieningen (i.c. een gedeelte van een bestaand fietspad inclusief tunneltalud). Voor de afbakening van een exploitatieplangebied geldt dat dient te worden uitgegaan van de gronden die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan

Reactie	Commentaar
	waar sprake is van de ontwikkelmogelijkheden van zogenaamde aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Bro) alsmede het gedeelte waar sprake is van daarvoor aan te leggen werken en uit te voeren werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Voor het gedeelte van 0,04 ha geldt dat daar eerder voorzieningen zijn gerealiseerd, waarbij sprake is van een conserverende bestemming. Voorts worden de kosten van het aangelegde fietspad met tunnel niet in het kostenverhaal binnen het onderhavige exploitatieplangebied betrokken. De stelling van reclamant 1 dat onduidelijk is welke bovenplanse kosten er voortvloeien uit het niet betrekken van het gedeelte van 0,04 ha in het exploitatieplangebied, is, zonder nadere onderbouwing, onbegrijpelijk te achten. Dit geldt eveneens voor de stelling dat er mogelijk ook andere bovenplanse voorzieningen zouden zijn die moeten worden meegenomen in het ontwerpexploitatieplan. Reclamant 1 stelt dat het ontwerpexploitatieplan in dit kader niet is gemotiveerd. Niet valt in te zien op welke wijze een motivering dient plaats te vinden in het ontwerpexploitatieplan van kostenelementen (i.c. bovenplanse kosten) die zich niet voordoen. Voor zover reclamant 1 in deze zienswijze bedoelt te stellen dat een raming van kosten van bovenplanse voorzieningen in het ontwerpexploitatieplan dient te worden opgenomen, is dit standpunt onbegrijpelijk te achten. Het opnemen van een dergelijke kostenpost zou ertoe leiden dat de aan eigendom 2 toe te rekenen exploitatiebijdrage zou worden verhoogd. Reclamant 1 wordt, indien het vooralsnog niet opnemen van een raming van eventuele opruimingskosten al leidt tot strijd met een geschreven of ongeschreven rechtsregel, hierdoor niet benadeeld (vgl. artikel 6:22 Awb).
Reclamanten 1 t/m 4	
a. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de gemeenteraad te motiveren waarom in het exploitatieplan is	Ingevolge artikel 6.13, eerste lid onder c sub 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden en verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen en koppelingen hiertussen.

Reactie	Commentaar
gekozen voor een faseringsregeling, maar eveneens waarom in het specifieke geval voor die fasering is gekozen. Daarbij komt aan de gemeenteraad een ruime mate van beleidsvrijheid toe (zie ABRvS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3699). In dit geval is gekozen om eerst deelgebied B, de gronden in eigendom van de gemeente, te ontwikkelen en daarna deelgebied A, de gebieden die de gemeente beoogt te verwerven. Dit bevoordeelt de gemeente Voorschoten, doordat deze gebieden als eerste ontwikkeld kunnen worden. De fasering mag, aldus de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, niet zodanig zijn ingericht dat de gemeente een fasering enkel vanuit het oogpunt de gemeente te bevoordelen kan opstellen (zie de hiervoor aangehaalde uitspraak). De motivering is in dit geval summier, er wordt enkel gesteld dat het vanuit verkeersveiligheid, bereikbaarheid en woongerief van belang is om eerst het deelgebied B bouwrijp te maken. Het is onduidelijk wat er onder deze aspecten wordt verstaan. Er zijn weinig praktische argumenten, nu deelgebied A al rechtstreeks aan de Kniplaan gelegen is. De overlast voor deelgebied A zal daarmee beperkt zijn, nu er ook aan de achterzijde van deelgebied A een ontsluiting is geprojecteerd, weg van de bebouwing.	Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 en 4.2 van het ontwerpexploitatieplan, doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels in het exploitatieplan over koppelingen tussen werken, werkzaamheden en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Deze koppelingsregeling is vastgelegd in artikel 2 van de regels van het ontwerpexploitatieplan (zie hoofdstuk 6 ontwerpexploitatieplan). In het ontwerpexploitatieplan zijn geen regels opgenomen over een bindende fasering. Ten behoeve van de toepassing van de regels is het exploitatieplangebied opgedeeld in twee deelgebieden: - deelgebied A: dit deelgebied wordt gevormd door de uitgeefbare gronden met bijbehorende openbare ruimte, gelegen aan de Kniplaan; - deelgebied B: dit deelgebied wordt gevormd door de uitgeefbare gronden met bijbehorende openbare ruimte, gelegen aan de zuidzijde van het exploitatieplangebied. Onderdeel van de openbare ruimte in deelgebied B is de aan te leggen woonstraat, met inbegrip van de aan te leggen twee bruggen over de aan te passen watergang, en met inbegrip van de beide ontsluitingen van de woonstraat naar de Kniplaan. In artikel 2.3 van de regels van het ontwerpexploitatieplan is bepaald, dat met het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied A niet mag worden aangevraagd respectievelijk dat geen omgevingsvergunningen voor het bouwen met betrekking tot een in deelgebied A gelegen bouwperceel op te richten gebouw mag worden verleend dan nadat voor de volledige oppervlakte van het uitgeefbare gebied in deelgebied B omgevingsvergunningen voor het bouwen voor op te richten gebouwen zijn verleend en die vergunningen ook onherroepelijk in werking zijn getreden. Zoals in paragraaf 4.2 is aangegeven, zou, zonder vaststelling van de vorenstaande koppelingsregeling, direct na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Noortveer de situatie kunnen ontstaan dat omgevingsvergunningen voor het bouwen voor woonbebouwing in deelgebied A en/of B worden ingediend. Dit is in het licht van een gestructureerde ontwikkeling van het plangebied niet gewenst. Van belang is dat de aanleg van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte in deelgebied B, waartoe behoort de

Reactie	Commentaar
	aanleg van de woonstraat in bruikbare vorm, en de verlening van de omgevingsvergunningen voor het bouwen voor de in dit deelgebied voorziene woningen hebben plaatsgevonden, voordat met de ontwikkeling van deelgebied A wordt aangevangen. De aanleg van de woonstraat in bruikbare vorm in deelgebied B betekent dat de aan te leggen woonstraat dient te zijn voorzien van de twee aan te leggen bruggen en van de beide ontsluitingen naar de Kniplaan. De vereiste dat de omgevingsvergunningen voor het bouwen voor de op te richten woonbebouwing in deelgebied B onherroepelijk in werking dienen te zijn getreden, betekent dat met de bouw van die woningen kan worden aangevangen. Op deze wijze wordt bereikt dat het bouwverkeer dat betrokken is bij het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de openbare ruimte en de bouw van de woningen in deelgebied B, op een gestructureerde en (verkeers)veilige wijze dit deelgebied kan bereiken en de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Na de verlening van de omgevingsvergunningen in deelgebied B kan worden begonnen met het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de openbare ruimte in deelgebied A en kunnen de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen in deelgebied A worden verleend. Voor de bewoners van de dan inmiddels gebouwde woningen in deelgebied B betekent dit, dat de aangelegde woonstraat niet zal worden gebruikt voor bouwverkeer voor de ontwikkeling van deelgebied A en dat verdere overlast zo veel mogelijk is beperkt. Dit komt ten goede aan de bereikbaarheid en het woongerief van de toekomstige bewoners in deelgebied B. Ook bevordert deze aanpak dat de overlast en verkeersonveilige situaties voor de toekomstige bewoners van de woningen in deelgebied A zo veel mogelijk worden beperkt. Zodra de woningen in deelgebied A worden gebouwd, is de omvang van het bouwverkeer dat betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied B, aanmerkelijk beperkt. De koppelingsregeling heeft, gezien het vorenstaande, niet tot doel de gemeente, als grondeigenaar van een gedeelte van de gronden in het exploitatieplangebied, vanuit financieel oogpunt te bevoordelen. De redenen die ten grondslag liggen aan de koppelingsregeling, maken dat deze in alle gevallen aan de orde zouden zijn, ongeacht wie de eigenaar is van de gronden in deelgebied A en/of B. Daarbij wordt opgemerkt dat in artikel 9.4 van de regels van het

Reactie	Commentaar
	ontwerpexploitatieplan is voorzien in een regeling voor binnenplanse afwijking van de koppelingsregeling van artikel 2.3, op grond waarvan de start van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied respectievelijk de openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen in deelgebied A kan worden vervroegd, op zodanige wijze dat de uitvoering van deze werken en werkzaamheden c.q. de verlening van omgevingsvergunningen in deelgebied A gelijk oploopt met die van deelgebied B. Voorwaarde daarbij is dat door de aanvrager van de omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken genoegzaam is aangetoond dat er sprake is van een integrale en gezamenlijke ontwikkeling van deelgebied A en B, dit onverminderd de toepassing van de koppelingsregelingen van artikel 2.1 en 2.2. In aanvulling op de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt voorts nog het volgende opgemerkt. De toepassing van de koppelingsregeling van artikel 2.3, zoals thans is opgenomen in het ontwerpexploitatieplan, leidt ertoe dat met het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte in deelgebied A eerst mag worden aangevangen dan nadat voor het geheel van het uitgeefbare gebied in deelgebied B omgevingsvergunningen voor het bouwen voor de op te richten gebouwen zijn verleend en die vergunningen onherroepelijk in werking zijn getreden. De verlening van omgevingsvergunningen in deelgebied B is ingevolge de koppelingsregeling van artikel 2.2 eerst mogelijk dan nadat, onder meer, de woonstraat in bruikbare vorm is aangelegd. Voor de aanleg van de woonstraat in bruikbare vorm is vereist dat de kassen op eigendom 2 deels zijn gesloopt. De toepassing van de koppelingsregeling van artikel 2.3 heeft dan echter tot gevolg dat het resterende deel van de kas niet mag worden gesloopt. Dit is niet wenselijk. Om die reden wordt voorgesteld het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de koppelingsregeling in artikel 2.3 zodanig wordt gewijzigd dat het verbod tot het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte in deelgebied A niet betrekking heeft op de daarvan deel uitmakende werken en werkzaamheden inzake: a. de sloop van bestaande opstallen, opstanden etc.; b. het doen van onderzoeken (zoals detectie niet-gesprongen explosieven, bodemonderzoek, archeologisch onderzoek);

Reactie	Commentaar
	c. het saneren van bodemverontreiniging. Als gevolg van de voorgestelde wijziging van de regels dient ook de toelichting op de regels (hoofdstuk 4) te worden aangepast.
b. Reclamanten concluderen dat het ontwerpexploitatieplan onvoldoende is gemotiveerd, niet haalbaar is en derhalve niet vastgesteld kan worden.	Uit de reactie op de zienswijze volgt dat de inhoud van de ingebrachte zienswijze betrokken wordt bij het door uw raad te nemen besluit over de vaststelling van het exploitatieplan Noortveer. Wat betreft de inhoud van de verschillende onderdelen van de zienswijze wordt verwezen naar onze reactie op die onderdelen van de zienswijze, zoals hiervoor is opgenomen.

Conclusie:

1. de zienswijze, voor zover deze is ingediend namens reclamant 2, reclamant 3 en reclamant 4 en voor zover deze is gericht op de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan, niet ontvankelijk te verklaren;
2. het exploitatieplan Noortveer naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
 - a. bijlage 13A (Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet) en bijlage 16B (Samenvattend overzicht taxatiewaarden per eigendom), wat betreft de aanpassing van de ramingen van de onderdelen 'grond' respectievelijk 'opstal' voor eigendom 1.2 (zie onderdeel 16);
 - b. aanpassing van de raming van de inrichtingsbijdrage Investeringsbudget Landelijk Gebied van € 65.000,00 naar € 65.485,00 in de exploitatieopzet en de daarop betrekking hebbende bijlagen van het exploitatieplan (zie onderdeel 2);
 - c. bijlage 13A (Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet), bijlage 16A (Taxatierapport inbrengwaarde) en bijlage 16B (Samenvattend overzicht taxatiewaarden per eigendom), wat betreft de aanpassing van de ramingen van de kosten van het vrijmaken van de gronden van zakelijke lasten (zie onderdeel 31) en de verwerking van reactie van de taxateur op de zienswijze, voor zover deze betrekking heeft op het onderdeel inbrengwaarde van de gronden;
 - d. hoofdstuk 5 (De exploitatieopzet) alsmede de bijlagen 10 (Invulling ministeriële regeling plankosten), 13A (Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet), 14 (Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet), 15 (Overzicht ruimtegebruik per eigendom), 18 (Jaarschijven exploitatieopzet), 19 (Overzicht macroaftopping), 20 (Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied), 21 (Overzicht gewogen eenheden per eigendom) en 22 (Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom), voor zover het betreft de doorwerking van de aanpassingen genoemd onder a tot en met c;
 - e. aanpassing van artikel 2.3 van de regels en van de toelichting op de regels van het exploitatieplan, om te bereiken dat het verbod uit de koppelingsregeling niet betrekking heeft op de werkzaamheden inzake sloop, onderzoek en bodemsanering (zie onderdeel 37).
3. vast te stellen dat de zienswijze voor het overige geen aanleiding geeft tot aanpassing van het exploitatieplan.