



Nota zienswijzen Ontwerpexploitatieplan “1^e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012”

Inhoudsopgave

Blz.

Hoofdstuk 1	Zienswijzen	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4	Eindconclusie zienswijzen	5

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een exploitatieplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (par. 1.2), een weergave van de ingediende zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het ontwerp exploitatieplan wordt overgegaan (par. 1.3) en een eindconclusie (par. 1.4).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 17 januari 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 19 januari 2017 het ontwerpexploitatieplan “1^e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>. Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpexploitatieplan in te dienen.

Het ontwerpexploitatieplan heeft korter dan 6 weken ter inzage geleden. In verband met deze procedurefout heeft het ontwerpexploitatieplan “1^e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012” vanaf 19 april 2017 6 weken ter inzage gelegen. Dit is vooraf bekend gemaakt in de Staatscourant en in het gemeenteblad van 17 april 2017. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>. Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpexploitatieplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende twee zienswijzen zijn ontvangen:

- 1. Eigenaar 41**
Brief d.d. 1 maart 2017 (I17.08189)
- 2. Eigenaren 21**
Brief d.d. 30 mei 2017 (I17.19829)

De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Reclamant 1. Eigenaar 41

Samenvatting

Reclamant is mede eigenaar van het perceel dat onderdeel uitmaakt van uitwerkingsgebied W-U5. Reclamant is het niet eens met de inbrengwaarde en de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied. De voorgestelde exploitatiebijdrage ziet reclamant als te hoog. Hiertoe voert reclamant de volgende argumenten aan:

1. De weergegeven taxatiewaarden van 2012 door Gloudemans is te laag vastgesteld. De taxatie is 5 jaar oud.

2. De grondprijzen door de gemeente zijn te laag vastgesteld. Een gedeelte van de gronden is aangewezen als groenstrook en hierdoor wordt het uitgeefbare oppervlakte verkleind. Dit is een nadeel voor de reclamant.

Reactie

Ad 1. Het is een juiste constatering dat het een taxatie van 5 jaar geleden betreft. De taxateur (GlouDEMANS) stelt dat ten tijde van het opstellen van het ontwerpexploitatieplan de waardering in huidige economische verkeer nog steeds van toepassing is.

Ad 2. Bij de berekening van de exploitatiebijdrage is een aanname gedaan van een mogelijke (en meest voor de hand liggende) ruimtelijke en programmatische invulling. Daarbij is per woningtype een (residuele) marktconforme prijs bepaald. Dit is gedaan op basis van referenties. De groenstrook is daarbij behouden en dus niet bestempeld als uitgeefbaar gebied vanwege de aanwezigheid van de dpo-leiding. Dit is niet nadelig voor de eigenaren. Ervan uitgaande dat de waardering in de taxatie de waarde in het huidige economisch verkeer betreft, leidt meer vierkante meters uitgeefbaar tot een hogere opbrengst-potentie en tot een hogere exploitatiebijdrage. Het gestelde nadeel is er niet.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpexploitatieplan.

Reclamant 2. Eigenaren 21

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar op het plan op de volgende punten:

1. Het huidige exploitatieplan voldoet niet meer aan de huidige normen, waarden en regelgeving;
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de invulling van de groenstrook op het niet door de gemeente in bezit zijnde perceel aan de Meerweg 48;
3. De groenstrook welke in het bezit is bij reclamant is door de gemeente wegbestemd. Reclamant heeft vraagtekens bij het feit dat hier geen aanbod voor koop of schadeloosstelling tegenover staat;
4. De exploitatiekosten zijn exorbitant hoog en worden te pas en te onpas flink verhoogd;
5. De ongelijkheid van het individu t.o.v. de gemeente;
6. De manier waarop alle gegevens van de eigenaren in het plan zijn opgenomen. In het vorige plan stonden ook de naam van de eigenaren en de foto's in het plan. Nu zijn de eigenaren nr's geworden, maar zeggen de foto's nog genoeg;
7. Bezwaar tegen de getaxeerde waarden zoals in het plan zijn opgenomen. Dit geeft geen goed beeld en al zeker geen rechten voor de gemeente;
8. Bezwaar tegen het plan, vanwege het star volgen ervan en er geen ruimte meer is voor een compromis;
9. In het huidige plan kan het voetpad in de groenstrook niet doorgetrokken worden vanwege het woonhuis en tuin van Meerweg 48. Waarom dan niet een aangeboden alternatief accepteren, waardoor de groenstrook anders wordt ingevuld en het voetpad dus iets omgelegd wordt en op het pad richting Kleihoogt of Oostmeerlaan aangesloten wordt;
10. Bezwaar tegen het feit dat ambtenaren moeite hebben om ook oog te hebben voor belang van het individu.

Reactie

Ad 1, 4. Afdeling 6.4 van de Wro, in combinatie met de Bro, geeft de gemeenten de mogelijkheden (en verplichtingen) om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op de grondeigenaren in het plan-

gebied. De wijze waarop het exploitatieplan is opgebouwd is vastgelegd in de Wro. Een exploitatieplan bestaat volgens artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening uit een kaart van het exploitatiegebied, een omschrijving van de werken en werkzaamheden en een exploitatieopzet. De exploitatieopzet bestaat op haar beurt weer uit een raming van de inbrengwaarden van de gronden, een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, een raming van de opbrengsten, de exploitatieperiode, de fasering (indien nodig) en de wijze van toerekening van de kosten. Ook aan het voorliggende ontwerpexploitatieplan met peildatum 1 januari 2016 is een exploitatieberekening toegevoegd, die is opgezet conform de wettelijk vastgelegde methodiek en gangbare rekenbedragen. De gehanteerde inbrengwaarde is onderbouwd door middel van een door een onafhankelijke deskundige uitgebracht taxatierapport.

Ten opzichte van het voorgaande exploitatieplan zijn actuele inzichten verwerkt ten aanzien van het bepalen van het exploitatiegebied en zijn actuele inzichten in ruimtelijke en programmatische invulling verwerkt. In de nieuwe opzet is het exploitatiegebied beperkt tot de 8 uitwerkingsgebieden uit het bestemmingsplan. De hele kostenstructuur van het exploitatieplan is hierop aangepast. De in deze eerste herziening berekende exploitatiebijdragen wijken af van de oorspronkelijk berekende exploitatiebijdrage, vanwege het verwerken van actuele inzichten.

Ad 2, 3. In het exploitatieplan wordt de bestemming niet gewijzigd cq vastgelegd. Dit wordt gedaan in het bestemmingsplan en kent haar eigen (wettelijke) kaders en procedure. Ter aanvulling zie antwoord 'Ad 5.'

Ad 5. De gemeente heeft het voorgenomen grondgebruik voor de exploitatiegebieden opgenomen in het bestemmingsplan en de uitwerkingsregels. Voor een aantal uitwerkingsgebieden is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Ten behoeve van deze ontwikkelingen zijn in het verleden met partijen contractuele afspraken gemaakt. Aangezien deze uitwerkingsgebieden grotendeels zijn gerealiseerd, is de ruimtelijke invulling bekend. Voor de overige uitwerkingsgebieden waarbij geen contractuele afspraken zijn gemaakt, waaronder het gebied van reclamant, is het kostenverhaal nog niet verzekerd. Aangezien de feitelijke programmatische en ruimtelijke invulling van deze uitwerkingsgebieden, per redactiedatum van dit exploitatieplan, nog niet bekend is, is uitgegaan van een normatieve ruimtelijke en programmatische invulling. Voor zover het gaat om ondergrond van de nieuwe openbare ruimte, gaat de wet er van uit dat de gemeente deze koopt van de eigenaar tegen de getaxeerde waarde.

Ad 6. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen alleen geanonimiseerde versies van exploitatieplannen ter inzage worden gelegd. Door het wijzigingen van persoonsgegevens in nummers zijn de gegevens in het exploitatieplan geanonimiseerd en niet direct herleidbaar tot personen. De foto's die opgenomen zijn in het exploitatieplan zijn niet direct herleidbaar tot personen en vallen onder niet direct identificerende gegevens.

Ad 7. Om de inbrengwaarde te bepalen heeft de gemeente expertise ingewonnen bij een onafhankelijke taxateur.

Ad 8, 9, 10. Deze punten uit de zienswijze hebben geen inhoudelijke betrekking op het exploitatieplan. Deze punten worden in de 'Nota zienswijzen Ontwerpexploitatieplan "1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012"' buiten beschouwing gelaten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpexploitatieplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpexploitatieplan.