

Rapport zienswijzen

***Ontwerp exploitatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o., tweede
herziening***

23 november 2020

Vastgesteld door de raad op
Registratienummer: 20int05499

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerp-exploitatieplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
3.1 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen van het ontwerp-exploitatieplan
4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerp-exploitatatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. tweede herziening.

2. Procedure ontwerp-exploitatatieplan

Op grond van artikel 6.15 lid 3 jo. 6.14 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is op deze herziening afdeling 3.4 Awb van toepassing, hetgeen betekent dat het ontwerp-exploitatatieplan gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in het Gemeente Nieuws en Staatscourant. Belanghebbenden waren in de gelegenheid om vanaf 2 juni t/m 15 juli een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Indiener 1

Samenvatting

1.1 Te verwerven eigendommen

Eigendommen van indiener staan in het exploitatieplan opgenomen als 'te verwerven'. Indiener vraagt zich af welke consequenties het college daaraan verbindt nu er meerdere malen aandacht is gevraagd voor de positie van Indiener en het college desondanks niet bereid is tot aankoop over te gaan. Namens de gemeenteraad is er ten overstaan van de Raad van State een toezegging gedaan dat tot aankoop en zo nodig onteigening over zou worden gegaan. In de "Samenwerkingsovereenkomst Betuws Bedrijvenpark" is het uitgangspunt van verwerving/ontteigening vastgelegd. Indien het college niet bereid is en blijft tot aankoop over te gaan dient dit gevolgen te hebben voor de vaststelling van de herziening van het exploitatieplan.

1.2 Waardebepaling

Indiener is van mening dat de waarde van de eigendommen van Indiener veel te laag is ingeschat.

Installaties

Blijkens het taxatierapport zijn de gebouwen vanaf de gevel getaxeerd. De taxateur heeft derhalve geen kennis genomen van de in de gebouwen aanwezige gebouw-gebonden installaties. Deze installaties omvatten een belangrijk deel van de marktwaarde van het onroerend goed. Omdat de taxatie op dit punt onvolledig is, mag het taxatierapport niet als basis dienen voor besluitvorming. Indiener heeft gelet op artikel 6.19 sub a Wro een direct en rechtstreeks belang bij een correcte waardebepaling.

Inbrengwaarde is mede van belang voor een correcte vaststelling van de exploitatiebijdrage. Hertaxatie dient derhalve plaats te vinden volgens Indiener.

Onteigeningswaarde

Indiener meent dat gelet op het bepaalde in artikel 6.14 lid 5 tweede volzin Wro, niet kan worden volstaan met een taxatie overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Immers zowel uit het exploitatieplan, de destijds met de projectontwikkelaar gesloten overeenkomst alsmede de namens de gemeente gedane uitspraken ten overstaan van de Raad van State kan niet anders worden geconcludeerd dat het hier gronden betreft die op onteigeningsbasis worden verworven. In dat geval is de

inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Daarmee staat vast dat de in opdracht van de gemeente verrichte (gevel) taxatie ontoereikend is en het exploitatieplan dientengevolge moet worden herzien.

1.3 Structurele onderdelen

Indiener verzoekt om aan te geven welke structurele overige wijzigingen/onderdelen (behoudens de waardering) de aanleiding zijn geweest tot de tweede herziening, waaruit deze bestaan en welke consequenties deze hebben voor het exploitatieplan.

Er bestaat naar de mening van Indiener geen goede reden om latere faseringen nu al in exploitatie te brengen omdat fase I nog niet uitontwikkeld is. Indiener verzoekt het college aan te geven waarom daartoe is overgegaan en wat de gevolgen daarvan zijn voor het onderhavige exploitatieplan.

1.4 Nadere informatie

Verzoek van Indiener om de aan deze ontwerp-herziening en de daaromtrent genomen besluiten ten grondslag liggende ambtelijke en externe adviezen te doen toekomen teneinde een volledig beeld te kunnen vormen.

Reactie college:

1.1 Te verwerven eigendommen

Dat de gronden in het exploitatieplan als te verwerven zijn opgenomen schept geen plicht tot verwerving. In een exploitatieplan wordt ten behoeve van een correct kostenverhaal uitgegaan van de fictie van verwerving van alle gronden. Verwerving wordt door de exploitant van Park 15 ook nagestreefd met het oog op een efficiënte planuitvoering. In de samenwerkingsovereenkomst met de exploitant van Park 15 is ook bepaald dat partijen zich inspannen om tot minnelijke verwerving te komen. Dat is gebeurd en heeft inmiddels geleid tot overeenstemming tussen exploitant van Park 15 en Indiener. Het college is hierover op 7 oktober jl. schriftelijk geïnformeerd door Indiener. Op dit moment wordt derhalve ook geen aanleiding gezien voor toepassing van het instrument van onteigening.

1.2 Waardebepaling

Installaties

De taxatie is uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur die niet is betrokken bij de minnelijke verwerving. De taxateur heeft in het rapport, ook ten aanzien van de toestand van installaties en voorzieningen aangegeven of en hoe deze bij de taxatie worden meegenomen, welke benadering strookt met een bij taxaties als de onderhavige gebruikelijke benadering. Niet opstal gebonden installaties en voorzieningen worden buiten beschouwing gelaten.

Onteigeningswaarde

We veronderstellen dat Indiener heeft bedoeld te verwijzen naar artikel 6.13 lid 5, tweede volzin Wro. Hierin staat dat wanneer geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. De overige bepalingen omtrent (volledige) schadeloosstelling zijn derhalve niet van overeenkomstige toepassing. Het exploitatieplan vermeldt niet dat zál worden onteigend. Wel dat (fictief) van minnelijke verwerving van alle gronden wordt uitgegaan. Zoals hiervoor ook al is aangegeven is er overeenstemming tussen de exploitant van Park 15 en Indiener. Er is dus geen aanleiding (nu) uit te gaan van een onteigening, zodat taxatie op onteigeningsbasis inclusief de daarbij behorende volledige schadeloosstelling, niet aan de orde is. Dat is enkel het geval wanneer is onteigend of wordt onteigend (ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839, r.o. 2.22.4).

1.3 Structurele onderdelen

Het is juist dat de fasering is gewijzigd (in verband met de mogelijke doorontwikkeling op korte termijn). Dat betekent ook een wijziging van de daarbij behorende koppeling en de

betreffende bijlage met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Hoewel de wijziging beperkt is, betreft het een structureel onderdeel.

Het enkele feit dat de gronden van Indiener nog niet zijn ontwikkeld betekent niet dat de doorontwikkeling van fase II niet kan worden gestart. De oorspronkelijke fasering is aangebracht om ervoor te zorgen dat de kosten van aanleg van infrastructuur en andere voorzieningen zich niet over het gehele plangebied zouden uitspreiden (met daartegenover versnipperde opbrengsten) en om een samenhangende, volgordelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Dat impliceert geenszins dat pas met de volgende fase wordt begonnen als de voorgaande voor 100% is gerealiseerd. De aanvankelijke koppeling zag op een percentage van 80%. Voorkomen diende immers te worden dat een enkele (kleinere) ontwikkeling die niet van de grond komt, de gehele planontwikkeling ophoudt.

1.4 Nadere informatie

Aan de ontwerp-herziening liggen geen ambtelijke en externe adviezen ten grondslag waaromtrent besluiten zijn genomen, anders dan kenbaar uit de ter inzage gelegde stukken. Het is niet duidelijk op welke andere stukken het informatieverzoek van Indiener ziet.

4. Aanpassingen van het ontwerpexploitatieplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Geen

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Geen

5. Conclusie

Er is één schriftelijke zienswijze op het ontwerp-exploitatatieplan binnen de termijn ontvangen. Voor de ontvankelijkheid geldt voorts dat de indiener belanghebbende dient te zijn. Als belanghebbende bij een exploitatieplan wordt in elk geval aangemerkt degene die een overeenkomst over grondexploitatie heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden of diegene die eigenaar is van die gronden (artikel 8.2, lid 4 Wro). De indiener is eigenaar van een van de gronden als opgenomen in het exploitatieplan en hiermee ontvankelijk.

Tegen de herziene onderdelen van het exploitatieplan (ook wanneer deze niet structureel zijn) kunnen bij een herziening van het exploitatieplan zienswijzen worden ingediend. Dat kan ook tegen niet-herziene onderdelen, maar dan moet sprake zijn van nieuwe feiten en omstandigheden die met zich brengen dat ook die onderdelen herzien moeten worden (ECLI:NL:RVS:2016:1641 r.o 6.2). De onderdelen 1 en 2 van de zienswijze richten zich tegen niet-herziene onderdelen. De vereiste motivatie ontbreekt echter, zodat deze onderdelen in zoverre niet-ontvankelijk zijn. In het voorgaande is voor de volledigheid wel op deze onderdelen ingegaan.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-exploitatatieplan noch bestaat er aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren.