

Gemeente IJsselstein, gebied Panoven-Baronieweg

Nota zienswijzen en planaanpassingen Ontwerp-exploitatieplan Panoven-Baronieweg

Inleiding

Van 19 februari 2015 tot en met 1 april 2015 heeft het ontwerp-exploitatieplan Panoven-Baronieweg ter inzage gelegen.

Naar aanleiding hiervan zijn een tweetal zienswijzen ingediend:

1. Stibbe Advocaten en notarissen namens “Familie Spelt”:
 - Dhr. A.J.Spelt, wonende op het adres Hogedijk 15 te IJsselstein;
 - Mevr. G.Spelt. wonende op het adres Koperwiekweg 40 te IJsselstein;
 - Mevr. A.A.Spelt, wonende op het adres Johann Knoopstraat 21 te IJsselstein;
2. Rentmeesterskantoor Ceelen, namens “Familie Spelt”:
 - Dhr. A.J.Spelt, wonende op het adres Hogedijk 15 te IJsselstein;
 - Mevr. G.Spelt. wonende op het adres Koperwiekweg 40 te IJsselstein;
 - Mevr. A.A.Spelt, wonende op het adres Johann Knoopstraat 21 te IJsselstein;

Beide zienswijzen zijn binnen de daarvoor aangewezen termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

Stibbe Advocaten heeft inzake de taxatie van de inbrengwaarden nog een aanvullende zienswijze ingediend. Deze aanvullende zienswijze is binnen de daarvoor gestelde extra termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. Deze aanvullende zienswijze wordt in deze nota behandeld als integraal onderdeel van zienswijze 1.

In deze nota zal ingegaan worden op de 2 bovengenoemde zienswijzen.

Zienswijze 1, Stibbe advocaten, namens de Familie Spelt

De volgorde, die in de zienswijze aangehouden wordt ten aanzien van de verschillende onderdelen, wordt hieronder ook aangehouden. Per onderdeel wordt eerst een samenvatting gegeven, waarna een **reactie** volgt.

Samenvatting onderdeel 1. INLEIDING

De Familie Spelt is eigenaar van meerdere percelen grond in en buiten het exploitatiegebied. Het betreft percelen grond, die zijn gelegen aan Panoven en Hogedijk te IJsselstein.

Reclamanten richten zich tegen ALLE ONDERDELEN van het ontwerp exploitatieplan. Dit zal hieronder nader toegelicht worden.

Reactie op onderdeel 1. INLEIDING

Dit onderdeel wordt ter kennisgeving aangenomen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan.

Samenvatting onderdeel 2. PROCEDURELE ASPECTEN

2.1. Kennisgeving

De Familie Spelt is eigenaar van meerdere percelen grond in en buiten het exploitatiegebied, zoals ook in de toelichting van het ontwerp exploitatieplan wordt vermeld. Op basis van artikel 6.14 lid 1 Wro had de Familie Spelt als één van de eigenaren van grond in het exploitatiegebied in kennis gesteld moeten worden van het ontwerp exploitatieplan. Dat is echter niet gebeurd.

2.2. Ter inzage gelegde stukken

In de toelichting van het ontwerp exploitatiegebied staat, dat voor de verantwoording van de gehanteerde taxatiesystematiek wordt volstaan met een verwijzing naar het taxatierapport, dat als bijlage 2 bij het taxatierapport is gevoegd. Het taxatierapport bevindt zich echter niet bij de ter inzage gelegde stukken. Daarmee ontbreekt een essentieel onderdeel van het ontwerp exploitatierapport, hetgeen in strijd is met artikel 3.11 Awb.

Reactie op onderdeel 2. PROCEDURELE ASPECTEN

De gemeente heeft inderdaad verzuimd de familie Spelt in kennis te stellen van het ontwerp exploitatieplan. Wel heeft de gemeente de vertegenwoordigers van de familie in kennis gesteld. Uit het feit dat deze zienswijze namens de familie Spelt is ingediend, volgt dat zij (tijdig) van het bestaan van het ontwerp exploitatieplan op de hoogte is geraakt, waardoor zij als belanghebbenden niet zijn geschaad.

Dat het taxatierapport niet ter inzage is gelegd is eveneens een omissie. Dit rapport is echter alsnog verstrekt en de gemeente heeft daarop twee weken extra de tijd gegeven voor het indienen van een aanvullende zienswijze, hetgeen de indieners ook hebben gedaan.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan.

Samenvatting onderdeel 3. EXPLOITATIEGEBIED

Het is onduidelijk welke gronden van de Familie Spelt precies binnen de begrenzing van het exploitatiegebied vallen. Daardoor zijn ook de gevolgen voor de Familie Spelt onduidelijk.

Volgens de toelichting is de Familie Spelt eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente IJsselstein, sectie H, nr. 195 ter grootte van 7.950 m2. De kadastrale aanduiding is echter inmiddels achterhaald.

Reactie op onderdeel 3. EXPLOITATIEGEBIED

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de recent gewijzigde kadastrale aanduiding van het perceel van de familie Spelt gecorrigeerd. Tevens is een aangepaste kaart van het exploitatiegebied bijgevoegd waarin de kadastrale ondergrond voor de gronden van de familie Spelt is weergegeven.

De zienswijze leidt op dit punt tot de volgende aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan:

- **De correctie van de kadastrale aanduiding van het perceel van familie Spelt.**
- **Het aanpassen van de kaart met de begrenzing van het exploitatiegebied (bijlage 1), zodanig dat de kadastrale ondergrond voor de gronden van de familie Spelt zichtbaar is.**

Samenvatting onderdeel 4. REGELS

4.1. Fasering

In artikel 2.1. wordt gesproken over het oostelijk en westelijk gelegen uitgeefbare gebied. Onduidelijk is waar deze gebieden zich precies bevinden en wat de begrenzing is van deze gebieden.

In artikel 2.1. is aangegeven, dat voor de uitvoering van de werkzaamheden en de uitgifte van bedrijfskavels de periode van 2014 tot en met 2017 wordt aangehouden. Waarom is voor deze periode gekozen? Betwijfeld wordt of die planning wel haalbaar is omdat de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft. 2014 is al verstreken, dus er is uitgegaan van een gedateerd tijdvak.

4.2. Eisen werken en werkzaamheden

In artikel 3.1. wordt bepaald, dat de aanleg van kabels en leidingen plaatsvindt door de nutsbedrijven in de aangewezen leidingstroken onder de van toepassing zijnde voorwaarden en eisen. Wat wordt er verstaan onder de “nutsbedrijven”? Waar bevinden zich de leidingstroken en welke voorwaarden en eisen zijn er van toepassing?

In artikel 3.2. wordt bepaald, dat de openbare ruimte moet voldoen aan het Kwaliteitshandboek IJsselstein (2008) van de gemeente. Wat wordt hieronder verstaan? Onduidelijk is hoe de openbare ruimte ingericht zal worden.

4.3. Uitvoeren werken en werkzaamheden

Niet duidelijk is of er wel rekening wordt gehouden met de omgeving bij het uitvoeren van de werken en werkzaamheden.

4.4. Verbodsbepalingen

In artikel 5.4. wordt bepaald, dat B&W ontheffing kunnen verlenen van overige voorschriften en verboden van het exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. De vraag is of een dergelijk handelswijze wel aanvaardbaar is.

Reactie op onderdeel 4. REGELS

Om tegemoet te komen aan de door indieners aangedragen onduidelijkheid over het oostelijk en westelijk gelegen uitgeefbare gebied is een grondgebruikskaart toegevoegd met daarop de deelplannen 1 (oostelijk deel) en 2 (westelijk deel) expliciet aangegeven.

Naar aanleiding van de zienswijze inzake het tijdvak is een nadere motivering in het exploitatieplan opgenomen.

Voor de ligging van de kabels en leidingen is een nadere toelichting opgenomen, waarbij de definitie Het Kwaliteitshandboek IJsselstein (2008) betreft het handboek dat binnen de gemeente IJsselstein wordt gehanteerd als programma van eisen voor het bouwrijp maken van ontwikkellocaties en de inrichting van de openbare ruimte.

Naar aanleiding van de zienswijze inzake artikel 5.4 is de definitie hiervan aangepast. Daar is nu de volgende tekst opgenomen: 'Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 5.1 tot en met 5.3, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4. Awb, ter inzage is gelegd.'

De zienswijze leidt op dit punt tot de volgende aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan:

- **De oostelijke en westelijke uitgeefbare gebieden zijn nu als deelplannen 1 en 2 expliciet op een grondgebruikskaart vastgelegd.**
- **Het tijdvak in het exploitatieplan is voorzien van een nadere motivering.**
- **Over de ligging van kabels en leiding is een nadere toelichting opgenomen.**
- **De definitie van artikel 5.4 is aangepast.**

Samenvatting onderdeel 5. TOELICHTING

5.1. Uitgangspunten

- *Procedure en rechtsgevolgen*
 - *De Familie Spelt is NIET ingelicht over het ontwerp exploitatieplan;*
 - *Wanneer wordt voor de percelen, waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen?*
- *Begrenzing exploitatieplan*
 - *Het inrichtingsplan, waarop de exploitatieopzet is gebaseerd, ontbreekt. Hierdoor wordt niet duidelijk hoe het gebied wordt ingericht;*
 - *Een grondgebruikskaart ontbreekt. Daardoor te weinig duidelijkheid over het voorgenomen grondgebruik en de begrenzing van de gronden, die de gemeente nog moet verwerven.*
- *Grondverwerving*
 - *De gemeente verwijst voor het nog te verwerven deel van de gronden naar het perceel, kadastraal bekend gemeente IJsselstein, sectie H, nr 195 ter grootte van 7.950 m². De kadastrale aanduiding is achterhaald. Wat wil de gemeente nu precies verwerven?*

5.2. Omschrijving werken en werkzaamheden

- *Het is niet duidelijk welke werkzaamheden moeten plaats vinden in het kader van het woonrijp maken. De omschrijving is heel globaal. Welke werkzaamheden zijn op welke locaties gepland? Veel onduidelijk ook door ontbreken van inrichtingsplan en/of grondgebruikskaart.*

5.3. Exploitatieopzet

- *Grondgebruik en programma*
 - *Het is onduidelijk welke gronden precies bedoeld worden bij de opsomming van gronden, die in eigendom zijn van de Familie Spelt;*
 - *Het toekomstige grondgebruik en het programma wordt niet gespecificeerd. Daarom is niet na te gaan of de verdeling tussen uitgeefbare en openbare gronden wel juist is. Deze informatie is van belang voor de opbrengsten van de exploitatieopzet en voor de exploitatiebijdrage;*
 - *Niet duidelijk is waar het programma precies uit bestaat en waar zij geprojecteerd zijn in het exploitatiegebied.*
- *Kosten*
 - *Het is niet duidelijk hoe de inbrengwaarde precies bepaald is en wat de hoogte is van de afzonderlijke kostenposten. Daarbij wordt herhaald, dat de inbrengwaarden gebaseerd zijn op het taxatierapport, dat niet als bijlage bij de stukken ter inzage heeft gelegen. De inbrengwaarde is gelijk aan de schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet. Niet duidelijk is waaruit deze schadeloosstelling bestaat en hoe deze tot stand gekomen is. Trouwens: zal er uiteindelijk wel onteigend worden? Hoe dan ook, de inbrengwaarde voor de Familie Spelt is te laag;*
 - *Wegens het ontbreken van een inrichtingsplan kan niet beoordeeld worden hoe de kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn bepaald. Hoe zijn de percentages, die vastgesteld zijn voor de proportionaliteit bepaald? Hoe zijn de verhoudingen bepaald?;*
 - *In paragraaf 4.2.3. wordt ingegaan op de herinrichting van het kruispunt Baronieweg. De beschrijving van de werkzaamheden wijkt echter af van hetgeen in paragraaf 3.3. is aangegeven. Vanwaar deze discrepantie? De genoemde bedragen wijken deels af van bijlage 4 (onderbouwing kosten). Hoe zit het met de percentages voor de proportionaliteit? Die zijn niet inzichtelijk;*
 - *De plankostenscan (bijlage 5) gaat uit van verschillende onjuiste gegevens. Voorbeeld: er wordt nog uit gegaan van 3 te verwerven percelen, maar ook van een gevestigd voorkeursrecht. Verder wordt er uit gegaan van een beperkt aantal onderzoeken. Daaruit blijkt, dat de plankostenanalyse onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen;*
 - *De planschaderisicoanalyse is gebaseerd op een ouder plan. De beschrijving van de nieuwe situatie die daarin is opgenomen wijkt af van het huidige ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan. De planschaderisicoanalyse kan daarom niet gebruikt worden als uitgangspunt voor het ontwerp exploitatieplan. Daarom zijn ook de kosten voor planschade onjuist geraamd;*
- *Opbrengsten*
 - *Onduidelijk is waar de twee uitgeefbare gebieden (oost en west) precies liggen. De begrenzing is onduidelijk alsmede de onderlinge verhouding;*
 - *Onduidelijk is waartoe de kosten buiten het plangebied dienen. Waarom zijn deze aan de exploitatieopzet toegevoegd? Waar is het genoemde subsidiebedrag op gebaseerd?*
- *Parameters en fasering*
 - *Waarom is als peildatum 1 januari 2014 gekozen en 1 januari 2018 als einddatum?;*
 - *Hoe zijn de uitgifteprijsen bepaald en hoe de verdeling van de grondopbrengst? Niet duidelijk is wat bedoeld wordt met het volgende: "De verdeling van de grondopbrengst van het*

westelijk deel tussen Gemeente IJsselstein en Familie Spelt volgt de verhouding van het grondeigendom in het bouwvlak". Omdat niet duidelijk is wat de verhouding is tussen het westelijk en het oostelijk deel kan het voorgaande zonder nadere toelichting niet begrepen worden.

- *Exploitatiebijdrage*
 - *De vraag wordt gesteld of de exploitatiebijdrage voor de Familie Spelt wel correct is. Deze wordt immers bepaald door de inbreng van gronden, de inbrengwaarden, het uitgeefbare deel van de gronden, de kosten en de opbrengsten. Daarover bestaan nog teveel onduidelijkheden, zodat niet na te gaan is of de berekening wel correct is.*

Reactie op onderdeel 5.TOELICHTING

Dat de gemeente inderdaad heeft verzuimd de familie Spelt in kennis te stellen van het ontwerp exploitatieplan is reeds bij onderdeel 2 van deze zienswijzennota aangegeven.

Het moment waarop de aantekening wordt ingeschreven, hoeft niet in het exploitatieplan te worden weergegeven.

Een kaart van het voorgenomen grondgebruik is een facultatief onderdeel van het exploitatieplan.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is deze kaart nu extra toegevoegd. Daarmee is de verdeling tussen openbare gronden en uitgeefbare gronden eveneens inzichtelijk.

Naar aanleiding van de zienswijze is de kadastrale aanduiding van het perceel van de familie Spelt gecorrigeerd. Tevens is een aangepaste kaart van het exploitatiegebied bijgevoegd waarin de kadastrale ondergrond voor de gronden van de familie Spelt is weergegeven, zodat duidelijk is af te leiden welke grond de gemeente wil verwerven. Deze punten zijn ook reeds benoemd bij onderdeel 3 van deze zienswijzennota.

Met het toevoegen van de aanduiding van de twee deelplannen in de kaart (zie onderdeel 4 van deze zienswijzennota) zijn de gegevens over de verdeling van het bouwprogramma inzichtelijk.

In de toelichting in het exploitatieplan is aangegeven dat de proportionaliteit is gebaseerd op de verwachte verkeersintensiteit, waarbij de gegevens zijn gebaseerd op de toelichting bij het bestemmingsplan.

De discrepantie in de beschrijving van de werkzaamheden is in het exploitatieplan nu toegelicht. De afwijking van het bedrag betrof een typefout in het exploitatieplan, in plaats van € 721.000 stond er € 731.000. In de bijlage stond het juiste bedrag. De percentages zijn inzichtelijk in de bijlagen.

In de plankostenscan wordt uitgegaan van de situatie dat de gemeente het gehele gebied actief ontwikkelt. Er zijn reeds twee percelen verworven en het derde perceel dient nog verworven te worden. Dat verklaarde het aantal van drie verwervingen. Bij nader inzien is in de plankostenscan nu uitgegaan van het aantal percelen dat bij vaststelling van het exploitatieplan nog verworven dient te worden. Hoewel er in het verleden Wvg gevestigd is geweest, is het bij nader inzien niet terecht deze op te voeren in dit exploitatieplan. Dat is nu aangepast in de plankostenscan.

Voor het rapport inzake planschade uit 2012 heeft de deskundige zich gebaseerd op de globale indelingstekening die als bijlage bij dat rapport is gevoegd. Wij zijn wel van mening dat een planschaderisicoanalyse gebaseerd moet zijn op actuele gegevens omtrent de planologische situatie. Daarom is het betreffende rapport door de deskundige herzien. De deskundige komt tot de conclusie dat er door het nieuwe bestemmingsplan Panoven-Baronieweg alleen voor de woonpercelen Maria Montessoristraat 4 en Hogedijk 15 sprake kan zijn van een waardevermindering welke het als forfaitair minimum in aanmerking te nemen maatschappelijk risico te boven gaat. Dit betreft bedragen van € 11.200 respectievelijk € 5.000.

Er is geen sprake van kosten van buiten het plangebied die worden toegerekend aan dit exploitatieplan. De aanduiding subsidie voor kosten buiten het plangebied was in het ontwerp

exploitatieplan onjuist. Dit betreft de subsidie voor de kosten van de herinrichting van de Baronieweg. Deze vallen binnen het plangebied. In paragraaf 4.2.3 van het ontwerp exploitatieplan stond dat overigens correct verwoord.

Naar aanleiding van de opmerking over parameters en fasering verwijzen wij hier naar onderdeel 4 van deze zienswijzennota waarin is aangegeven dat voor het tijdvak een nadere motivering in het exploitatieplan is opgenomen.

Om tegemoet te komen aan de aangedragen onduidelijkheid over de verdeling van de grondopbrengst in deelplan 2 over beide grondeigenaren is de toelichting hierop uitgebreid en verduidelijkt.

De zienswijze leidt op dit punt tot de volgende aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan:

- **De kaart met het voorgenomen grondgebruik is extra toegevoegd.**
- **De correctie van de kadastrale aanduiding van het perceel van familie Spelt (reeds benoemd bij onderdeel 3).**
- **Het aanpassen van de kaart met de begrenzing van het exploitatiegebied (bijlage 1), zodanig dat de kadastrale ondergrond voor de gronden van de familie Spelt zichtbaar is (reeds benoemd bij onderdeel 3).**
- **De plankostenscan is herzien op de onderdelen verwervingen en Wvg. De herziening leidt tot een aangepast bedrag voor plankosten.**
- **De deskundige heeft de eerder uitgebrachte rapportage over planschade herzien. De herziening leidt tot een aangepaste raming van de kosten voor planschade.**
- **De wijziging van de plankosten en de kosten voor planschade heeft een directe impact op het kostenverhaal in de exploitatieopzet, waarmee dienovereenkomstig ook de exploitatieopzet en de kostentoedeling zijn aangepast.**
- **Op een aantal punten, zoals de discrepantie tussen de beschrijving van de werkzaamheden, het tijdvak en de verdeling van de grondopbrengsten in deelplan 2 is het exploitatieplan voorzien van een nadere toelichting of motivering.**

Samenvatting aanvullende zienswijze

- *Het is onduidelijk in hoeverre andere kostenramingen zijn betrokken bij de bepaling van de inbrengwaarde.*
- *Er is geen onderzoek verricht naar inschrijvingen en beslagen of naar erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden. Er is bij het opstellen van het taxatierapport niet gesproken met de mogelijke belang- of rechthebbenden. Het taxatierapport is in zoverre niet zorgvuldig.*
- *De kadastrale aanduiding van het perceel, kadastraal bekend gemeente IJsselstein, sectie H, nr 195 ter grootte van 7.950 m² is achterhaald. Onduidelijk is daarom welke gronden precies in het taxatierapport zijn betrokken.*
- *De familie Spelt kan zich niet vinden in de waardering omdat van onjuiste uitgangspunten is uitgegaan. Zo lijkt in ieder geval ten onrechte uitgegaan van de eliminatie van het toekomstig planologisch regime, waardoor de waar van de grond te laag begroot is.*
- *Ten aanzien van de begrote schadeloosstelling is niet toegelicht welke bedragen aan de afzonderlijke componenten zijn toegekend, waardoor niet kan worden nagegaan of het totaalbedrag wel juist is. Verder is een aantal componenten (zoals financieringskosten en deskundigenkosten) buiten beschouwing gelaten, waardoor de hoogte van de bijkomende schade te laag is begroot.*

Reactie op onderdeel aanvullende zienswijze

De opmerkingen over het wel of niet meewegen (eliminatie) van het toekomstig planologisch regime hebben mede geleid tot een herziening van de taxatie. In de herziening van de taxatie is extra motivatie opgenomen over het al dan niet gebruiken van andere kostenramingen.

Er is inderdaad geen nader onderzoek verricht naar erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden, enzovoorts. Dat vanuit het uitgangspunt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object. Noch uit de wet, noch uit jurisprudentie volgt dat een taxateur wiens opdracht het is om de inbrengwaarden vast te stellen, verplicht is om te spreken met mogelijke belang- of rechthebbenden.

Naar aanleiding van de zienswijze is de kadastrale aanduiding van het perceel van de familie Spelt gecorrigeerd.

Bij de herziening van de taxatie is aan de raming van de schadeloosstelling een component deskundigenkosten toegevoegd. Volgens de taxateur is geen sprake van een component financieringskosten in de schadeloosstelling.

De zienswijze leidt op dit punt tot de volgende aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan:

- **De taxateur heeft de eerder uitgebrachte taxatie herzien. De herziening van de taxatie leidt tot aangepaste inbrengwaardes.**
- **Deze inbrengwaardes hebben een directe impact op het kostenverhaal in de exploitatieopzet, waarmee dienovereenkomstig ook de exploitatieopzet en de kostentoedeling zijn aangepast.**
- **In de taxatie is nadere motivatie opgenomen over het al dan niet gebruiken van andere kostenramingen.**
- **De correctie van de kadastrale aanduiding van het perceel van familie Spelt (reeds benoemd bij onderdeel 3).**

Zienswijze 2, Rentmeesterskantoor Ceelen, namens de Familie Spelt

Opgemerkt dient te worden, dat Stibbe advocaten namens dezelfde leden van de Familie Spelt een zienswijze heeft ingediend (zie zienswijze 1)

De volgorde, die in de zienswijze van Ceelen aangehouden wordt ten aanzien van de verschillende onderdelen, wordt hieronder ook aangehouden. Per onderdeel wordt eerst een samenvatting gegeven, waarna een **reactie** volgt.

Samenvatting algemeen gedeelte

Aangegeven wordt, dat de Familie Spelt tot oktober 2014 in overleg is geweest met de gemeente over de verkoop dan wel ontwikkeling binnen het plangebied. De gesprekken zijn echter niet op een constructieve wijze voortgezet. Het enige contact sindsdien bestaat uit een brief van Wijn en Stael advocaten. Ze zijn dan ook verrast door het nieuwe ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan. Omdat het nieuwe ontwerp exploitatieplan een beter uitgewerkte opgave van kosten bevat is een deel van de bezwaren van de Familie Spelt tegen het voorgaande ontwerp exploitatieplan weggenomen. Wel is het vreemd, dat de kosten van het bouw- en woonrijp maken nu zijn afgenomen van € 1.410.000,00 naar € 658.345,00, terwijl het exploitatieplan nu ook de reconstructie van de Baronieweg omvat.

Reactie op het algemene gedeelte

De opmerkingen over de het niet voortzetten van de gesprekken en het verrast zijn door het nieuwe ontwerp exploitatieplan worden ter kennisgeving aangenomen.

Naar aanleiding van de zienswijze op het vorige ontwerp exploitatieplan zijn de kosten in de exploitatieopzet voorzien van een meer adequate onderbouwing. Dit wordt in deze zienswijze bevestigd. Ook bleek uit een zorgvuldige analyse van de kostenramingen dat sprake was van overlap tussen de ramingen voor het kruispunt en het bouw- en woonrijp maken. Deze overlap is in het huidige ontwerp exploitatieplan gecorrigeerd. Dat verklaart de afname van de kosten in de exploitatieopzet.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan.

Samenvatting onderdeel 1. Inleidend

Aangegeven wordt, waaraan een exploitatieplan dient te voldoen. Vervolgens wordt geconstateerd, dat het huidige ontwerp exploitatieplan niet voldoet aan de wettelijke eisen. De bezwaren, die gericht zijn tegen de exploitatieopzet in het algemeen en bepaalde kostensoorten worden hierna uiteengezet.

Reactie op onderdeel 1. Inleidend

Op de argumenten op basis waarvan indieners in deze zienswijze tot de conclusie komen dat het huidige ontwerp exploitatieplan niet voldoet aan de wettelijke eisen, wordt in het vervolg van deze nota per punt afzonderlijk ingegaan.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan.

Samenvatting onderdeel 2. Exploitatieopzet algemeen

De bezwaren tegen de exploitatieopzet hebben ook betrekking op alle onderdelen en bijlagen van het exploitatieplan, die met deze exploitatieopzet samenhangen. De (toelichting op) de exploitatieopzet is zeer algemeen en globaal van aard. Er worden bijvoorbeeld alleen totaalbedragen weergegeven van de inbrengwaarden en enkele andere exploitatiekosten. Een nadere onderbouwing hiervan ontbreekt. De Familie Spelt vindt, dat zij hierdoor in haar belangen wordt geschaad. De gemeenteraad beslist op deze manier over het geld, dat de eigenaren in het plangebied moeten uitgeven bij de ontwikkeling van hun percelen. Dan mogen zij ook verwachten, dat de gemeente volledig transparant is. De raming van alle genoemde bedragen dient inzichtelijk te worden onderbouwd. Daarnaast dient inzage te worden gegeven in de bedragen, die al zijn uitgegeven en die nog moeten worden uitgegeven. Deze informatie ontbreekt ten onrechte. Er wordt geen motivatie gegeven voor het ontbreken van de financiële gegevens. Daarom is het exploitatieplan onvoldoende gemotiveerd.

Reactie op onderdeel 2. Exploitatieplan algemeen

In een bijlage bij het ontwerp exploitatieplan is een nadere onderbouwing van de bedragen in de exploitatieopzet opgenomen. Dit betreft een voor de huidige planfase adequate onderbouwing. Bij de jaarlijkse herzieningen van dit exploitatieplan zullen gaandeweg de uitvoering de nu geraamde budgetten plaats maken voor de werkelijk gerealiseerde uitvoeringskosten. Omdat bij vaststelling van dit exploitatieplan de peildatum en netto contante waarde datum uit het ontwerp exploitatieplan (1 januari 2014) reeds circa anderhalf jaar is verstreken is in het exploitatieplan nu een peildatum en netto contante waarde datum van 1 januari 2015 gehanteerd. In het exploitatieplan is toegelicht dat de werkzaamheden aan het kruispunt Baronieweg reeds in 2014 zijn gestart, maar dat de vergunde opdracht nog niet volledig is afgerond. Derhalve is de nu opgenomen aanneemsom gebaseerd op het gunningsbedrag. Bij de eerstvolgende herziening van dit exploitatieplan na afronding van de opdracht zullen de werkelijk gerealiseerde kosten in het exploitatieplan worden opgenomen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan.

Samenvatting onderdeel 3. Inbrengwaarden

Het taxatierapport heeft niet ter inzage gelegen. Dit wordt gezien als een ernstige omissie. Op verzoek heeft de gemeente het rapport alsnog verstrekt. Omdat het rapport op 30 maart om 19.30 uur is ontvangen is het niet mogelijk geweest het rapport goed te bestuderen. Wel is geconstateerd, dat de getaxeerde inbrengwaarden zeer laag zijn.

De taxateur heeft de enige referentietransactie voor de waardebepaling op basis van de comparatieve methode ten onrechte buiten beschouwing gelaten. Dit is gedaan omdat de gemeente bij de koop aanvullende (bouw) afspraken heeft gemaakt. De taxateur is niet in het bezit van deze nadere afspraken en kan om die reden deze transactie niet gebruiken als referentie. Reclamanten vinden, dat de taxateur gewoon geïnformeerd had kunnen worden door de gemeente. De door de gemeente aan ontwikkelaar betaalde prijs van € 73,68 per m2 kan volgens hen gezien worden als een normale koop in dit gebied, waarbij rekening moet worden gehouden met de waarde van de bouwclaim voor de ontwikkelaar. Eliminatie is hier NIET aan de orde, omdat van een bestemmingsplan of onteigening op dat moment geen sprake was.

Reclamanten achten de overige vergelijkingstransacties, die aangehaald worden niet relevant, omdat zij geen betrekking hebben op een binnenstedelijke ontwikkelingslocatie voor het bedrijventerrein.

Niet begrepen wordt, waarom er een grondquote van 25% van de uitgifteprijs als ruwe bouwgrondwaarde gehanteerd wordt. Dit is een indicatieve vuistregel. Bovendien wordt met de term

grondquote het aandeel van de grondprijs in een vrij op naam prijs bedoeld van nieuw gebouwd onroerend goed. Dus volstrekt onbegrijpelijk.

Vervolgens wordt het taxatierapport aangehaald, dat opgesteld is naar aanleiding van het voorgaande ontwerp exploitatieplan. Toen werd gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Niet ingezien wordt hoe op basis van deze methode een inbrengwaarde van exact € 46,46 is berekend. De exploitatieopzet geeft namelijk een positief resultaat van iets meer dan € 2,1 mln. Waarbij een inbrengwaarde van € 46,46 gehanteerd wordt. Er blijft dus ca. € 2,1 mln. en € 46,46 residueel over. De opbrengst van € 2,1 mln. Komt neer op een bedrag van € 118,97 per m² bruto plangebied (dat thans geen openbare bestemming heeft). Wanneer er een residuele grondwaarde berekening gemaakt zou worden met dezelfde uitgangspunten als het exploitatieplan, dan zou dit leiden tot een residuele grondwaarde van (€50,00 + € 118,97 =) € 168,97 per m². Dit dan nog zonder rekening te houden met nog komende opmerkingen ten aanzien van de exploitatieopzet. Wanneer die ook nog in acht genomen worden dan zal het resultaat nog verder toenemen en daardoor dus ook de residuele waarde.

Reclamanten vinden echter, dat de residuele grondwaardeberekening hier niet aan de orde is. Eigenlijk zou de vermogenswaarde vastgesteld moeten worden met toepassing van artikel 40b t/m 40f van de Onteigeningswet. Daarbij is de residuele grondwaarde wel een indicatie. De vermogenswaarde kan volgens de reclamanten ook op basis van de comparatieve methode vastgesteld worden door vergelijking met de gemeentelijke transactie, rekening houdend met de bouwclaim en de uitwerking van het plan.

Reactie op onderdeel 3 Inbrengwaarden

Dat het taxatierapport niet ter inzage is gelegd is inderdaad een omissie. Dit rapport is echter alsnog verstrekt en de gemeente heeft daarop twee weken extra de tijd gegeven voor het indienen van een aanvullende zienswijze. Hiervan is door Rentmeesterskantoor Ceelen geen gebruik gemaakt.

De opmerkingen over het in de waardering wel of niet meewegen (eliminatie) van de transactie tussen de oorspronkelijke eigenaar, de ontwikkelaar en de gemeente hebben mede geleid tot een herziening van de taxatie. Gelet op de Afdelingsuitspraak van 18 februari 2015 (met zaaknummer 201404016/1/R6) heeft de gemeente voorts ook ambtshalve besloten tot een herziening van de inbrengwaardetaxatie. In de herziening van de taxatie is ook een nadere motivering opgenomen van de in de zienswijze aangehaalde indicatieve vuistregel inzake de grondquote.

De zienswijze gaat ook uitgebreid in op de residuele grondwaardeberekening, maar komt uiteindelijk tot de stelling dat die hier niet aan de orde is. Deze waarderingsmethodiek was in de taxatie die ten grondslag lag aan het ontwerp exploitatieplan niet toegepast. In de herziening van de taxatie is deze methode nu overigens wel toegepast. De motivatie daarvoor is opgenomen in het taxatierapport.

De zienswijze leidt op dit punt tot de volgende aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan:

- **De taxateur heeft de eerder uitgebrachte taxatie herzien. De herziening van de taxatie leidt tot aangepaste inbrengwaardes.**
- **Deze inbrengwaardes hebben een directe impact op het kostenverhaal in de exploitatieopzet, waarmee dienovereenkomstig ook de exploitatieopzet en de kostentoedeling zijn aangepast.**

Samenvatting onderdeel 4. Overige kostensoorten

Voor diverse kostensoorten ontbreekt de getalsmatige onderbouwing. Bijvoorbeeld voor de kosten van onderzoek, kabels en leidingen. Hier wordt bij onderdeel 8 en 9 nog verder op ingegaan.

Reclamanten willen graag kennis kunnen nemen van de getalsmatige onderbouwingen van de exploitatiekosten. Zij verzoeken dan ook om informatie, iets waar ze recht op menen te hebben op basis van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 juni 2011 (nr. 200905555/1/R1 (Emmen)). De Afdeling heeft toen geoordeeld, dat er geen gewichtige redenen bestonden tot beperking van de kennisneming (van de getalsmatige onderbouwing van de exploitatiekosten). Gevoeligheden (bijvoorbeeld ten aanzien van aanbestedingen) achtte de Afdeling onvoldoende. De gedachtegang, die hier gevolgd wordt is duidelijk: zonder de getalsmatige onderbouwing kan niet worden beoordeeld of de kostensoorten zijn geraamd met de vereiste zorgvuldigheid. Zolang deze cijfermatige onderbouwing niet inzichtelijk is kan er volgens de reclamanten geen rechtmatig exploitatieplan worden vastgesteld.

Reactie op onderdeel 4. Overige kostensoorten.

In een bijlage bij het ontwerp exploitatieplan is een nadere onderbouwing van de bedragen in de exploitatieopzet opgenomen. Dit wordt door de indieners in hun inleidende reactie (onderdeel 1) zelf bevestigd. Naar onze stellige overtuiging is de nu opgenomen onderbouwing voor de huidige planfase een adequate onderbouwing. Bij de jaarlijkse herzieningen van dit exploitatieplan zullen gaandeweg de uitvoering de nu geraamde budgetten plaats maken voor de werkelijk gerealiseerde uitvoeringskosten.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan.

Samenvatting onderdeel 5. Verzoek om informatie; aanvulling zienswijze

Zoals reeds aangekondigd bij onderdeel 4 verzoekt de Familie Spelt alsnog de nodige informatie te verstrekken. Het gaat om alle informatie, waaronder uiteraard de getalsmatige onderbouwing van de inbrengwaarden (taxatierapport!) en overige kostensoorten, die zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

De Familie Spelt behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om deze zienswijze aan te vullen binnen een door de gemeente te stellen termijn nadat de gevraagde informatie is verstrekt.

Reactie op onderdeel 5. Verzoek om informatie; aanvulling zienswijze.

Zoals bij onderdeel 3 reeds is aangegeven, is het taxatierapport alsnog verstrekt en de gemeente heeft de indieners daarop twee weken extra de tijd gegeven voor het indienen van een aanvullende zienswijze. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Zoals bij onderdeel 4 reeds is aangegeven, is de nu opgenomen onderbouwing voor de huidige planfase een adequate onderbouwing. Aan het verzoek om aanvullende informatie wordt derhalve geen gehoor gegeven.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan.

Samenvatting onderdeel 6. Exploitatieopzet; diverse kostensoorten

Een aantal kostenposten roepen reeds nu vragen op. Daar wordt bij de volgende onderdelen nader op ingegaan. Dat betekent niet, dat de Familie Spelt zich kan verenigen met de overige kostenposten. Het bouw- en woonrijp maken kan niet worden bestreden zonder kennisname van de achterliggende onderbouwing. Reclamanten herhalen, dat zij zich het recht voor behouden om ten aanzien van dergelijke kostenposten een (nadere) zienswijze in te dienen.

Reactie op onderdeel 6. Exploitatieopzet; diverse kostensoorten.

Zoals bij onderdeel 4 reeds is aangegeven, is de nu opgenomen onderbouwing voor de huidige planfase een adequate onderbouwing. Aan het verzoek om aanvullende informatie wordt derhalve geen gehoor gegeven.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan.

Samenvatting onderdeel 7. Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 1.029.317,00. Niet wordt duidelijk gemaakt hoe die kosten zijn samengesteld. De Familie Spelt had verwacht, dat er een gedetailleerde toelichting aan dit bedrag ten grondslag zou liggen, maar dat is niet het geval.

Onduidelijk is welk bedrag voor welke werken en werkzaamheden is geraamd. Volstaan wordt nu met een niet nader gespecificeerde, algemene opsomming van werken en werkzaamheden (ook buiten het exploitatiegebied?).

Reclamanten achten de onderbouwing van de kostenposten onvoldoende. Een enkele verwijzing naar bijvoorbeeld "een civieltechnische kostenraming" is onvoldoende, vooral omdat die raming niet ter inzage heeft gelegen. Ook de post "openbare verlichting en straatmeubilair" van € 18,00 per m2 verharding (bijlage 3) geeft te denken. Hier had toch een concreet bedrag berekend kunnen worden op basis van het inrichtingsplan. Kortom: Het is niet na te gaan in hoeverre kosten terecht worden toegerekend, dan wel correct zijn begroot.

Reactie op onderdeel 7. Bouw- en woonrijp maken.

Het in de zienswijze genoemde bedrag van € 1.029.317,00 is niet correct, waarschijnlijk betreft dit een bedrag uit het vorige ontwerpexploitatieplan. In het huidige ontwerp exploitatieplan gaat het om een bedrag van € 391.374,00. Zoals bij onderdeel 4 reeds is aangegeven, is de nu opgenomen onderbouwing voor de huidige planfase een adequate onderbouwing. Bij de jaarlijkse herzieningen van dit exploitatieplan zullen gaandeweg de uitvoering de nu geraamde budgetten plaats maken voor de werkelijk gerealiseerde uitvoeringskosten.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan.

Samenvatting onderdeel 8. Plankosten

De plankosten zijn geraamd op € 431.314,00. Ze zijn forfaitair vastgesteld op basis van het ontwerp van de Regeling Plankosten 2010. Reclamanten beschouwen de Regeling Plankosten 2010 niet als geldend recht. De Wro en het Bro bieden thans geen verplichting voor de toepassing van deze regeling. Zij verzetten zich dan ook tegen deze wijze van berekening en vinden het bedrag aan plankosten te hoog.

Reclamanten vinden, dat er een gespecificeerde raming van de plankosten opgesteld dient te worden op basis van daadwerkelijk te verrichten werkzaamheden. Beperk de tijd, die aan deze werkzaamheden wordt verricht en maak zo beperkt mogelijk gebruik van inzet van derden.

Volgens de Familie Spelt leidt de scan tot onevenredig hoge kosten. Hoe verhouden de kosten van stedenbouw (€ 4.410,00) zich bijvoorbeeld tot de procedurekosten van het bestemmingsplan (€ 52.313,00). Spelt kent geen separaat stedenbouwkundig plan, waarvan de kosten kunnen worden toegerekend aan het exploitatiegebied.

Reclamanten vinden de kosten voor civiele en cultuurtechniek (€ 113.095,00) te hoog alsmede de kosten voor management (€ 80.535,00). Een nadere motivering ziet Spelt graag tegemoet. De vrees bestaat, dat de kosten, die gemaakt zijn ten behoeve van het plan "Panoven-Hogedijk" onterecht zijn doorbelast naar "Panoven-Baronieweg".

Reactie op onderdeel 8. Plankosten

De indieners gaan er aan voorbij dat een plankostenberekening volgens de plankostenscan die behoort bij de ontwerp-Ministeriele regeling plankosten 2010 een door de rechtspraak meermalen geaccepteerde methode vormt. De plankostenscan is juist bedoeld om dit onderdeel in de exploitatieopzet meer objectief te maken. Indien door de gemeente een raming zou worden opgesteld van reeds gerealiseerde en nog te realiserende plankosten zou het plankostenbedrag in de exploitatieopzet aanzienlijk hoger worden dan de huidige uitkomst van de plankostenscan. Het stopzetten van de eerdere procedure voor bestemmingsplan en exploitatieplan is daar een van de redenen van. Door het hanteren van de plankostenscan wordt juist voorkomen dat kosten ten behoeve van het plan Panoven-Hogedijk onterecht voor rekening komen van het plan Panoven-Baronieweg.

Er is voor het project wel degelijk een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit betreft het plan dat ten grondslag ligt aan de grondgebruikskaart die nu als extra bijlage is toegevoegd aan het exploitatieplan.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan.

Samenvatting onderdeel 9. Planschade

De kosten voor planschade zijn gebaseerd op een rapport uit 2012 door een extern planschadeadviseur. Dit rapport is achterhaald en gebaseerd op het plan "Panoven-Hogedijk". De Familie Spelt is benieuwd tot welk oordeel de deskundige zou komen indien het plan "Panoven-Baronieweg" de basis was geweest.

De planschadekosten zijn geraamd op € 30.800,00. Het is niet duidelijk hoe die kosten zijn samengesteld. Reclamanten zijn van oordeel, dat planschade wordt veroorzaakt door de bouwmogelijkheden en door de infrastructurele aanpassingen. Bij dit laatste zou ook gekeken moeten worden naar de toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Reactie op onderdeel 9. Planschade

Voor het rapport inzake planschade uit 2012 heeft de deskundige zich gebaseerd op de globale indelingstekening die als bijlage bij dat rapport is gevoegd. Wij zijn wel van mening dat een planschaderisicoanalyse gebaseerd moet zijn op actuele gegevens omtrent de planologische situatie. Daarom is het betreffende rapport door de deskundige herzien. De deskundige komt tot de conclusie dat er door het nieuwe bestemmingsplan Panoven-Baronieweg alleen voor de woonpercelen Maria Montessoristraat 4 en Hogedijk 15 sprake kan zijn van een waardevermindering welke het als forfaitair minimum in aanmerking te nemen maatschappelijk risico te boven gaat. Dit betreft bedragen van € 11.200 respectievelijk € 5.000.

De zienswijze leidt op dit punt tot de volgende aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan:

- **De deskundige heeft de eerder uitgebrachte rapportage herzien. De herziening leidt tot een aangepaste raming van de kosten voor planschade.**
- **De wijziging van de kosten voor planschade heeft een directe impact op het kostenverhaal in de exploitatieopzet, waarmee dienovereenkomstig ook de exploitatieopzet en de kostentoedeling zijn aangepast.**

Samenvatting onderdeel 10. Conclusie zienswijze ontwerpexploitatieplan

De Familie Spelt is van mening, dat het exploitatieplan niet zorgvuldig is voorbereid en niet deugdelijk is gemotiveerd. Bovendien is het ontwerpexploitatieplan op een aantal onderdelen niet in overeenstemming met de Wro en het Bro. Daarom verzoekt de Familie Spelt om niet over te gaan tot vaststelling van het exploitatieplan.

Zij wacht verder op de beslissing ten aanzien van de verstrekking van aanvullende informatie.

De Familie Spelt is bereid om de zienswijze nader toe te lichten en houdt zich beschikbaar om alsnog een overeenkomst te sluiten. Maar het stoort hen wel, dat de gemeente bij de ter inzage legging van het plan heeft aangekondigd een verzoek tot onteigening te gaan doen. Zij vermoeden, dat de gemeente geen intentie heeft om tot een minnelijke overeenstemming te komen.

Reactie op onderdeel 10. Conclusie zienswijze ontwerpexploitatieplan

Op de bezwaren tegen een aantal specifieke onderdelen is in de voornoemde onderdelen ingegaan. De overige punten uit dit onderdeel van de zienswijze worden voor kennisgeving aangenomen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen in het ontwerp exploitatieplan.

Aanpassingen

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen van het ontwerp exploitatieplan:

- De correctie van de recent gewijzigde kadastrale aanduiding van het perceel van Familie Spelt.
- Het aanpassen van de kaart met de begrenzing van het exploitatiegebied (bijlage 1), zodanig dat de kadastrale ondergrond voor de gronden van Familie Spelt zichtbaar is.
- De kaart met het voorgenomen grondgebruik is extra toegevoegd als bijlage 2. Daarop zijn de oostelijke en westelijke uitgeefbare gebieden nu als deelplannen 1 en 2 expliciet aangeduid.
- De taxateur heeft de eerder uitgebrachte taxatie herzien. De herziening van de taxatie leidt tot aangepaste inbrengwaardes. In de taxatie is nadere motivatie opgenomen over het al dan niet gebruiken van andere kostenramingen.
- De plankostenscan is herzien op de onderdelen verwervingen en Wvg. De herziening leidt tot een aangepast bedrag voor plankosten.
- De deskundige heeft de eerder uitgebrachte rapportage over planschade herzien. De herziening leidt tot een aangepaste raming van de kosten voor planschade.
- De wijziging van de inbrengwaardes, de plankosten en de kosten voor planschade heeft een directe impact op het kostenverhaal in de exploitatieopzet, waarmee dienovereenkomstig ook de exploitatieopzet en de kostentoedeling zijn aangepast.
- Het tijdvak in het exploitatieplan is voorzien van een nadere motivering.
- Over de ligging van kabels en leiding is een nadere toelichting opgenomen.
- De definitie van artikel 5.4 is aangepast.
- Op een aantal punten, zoals de discrepantie tussen de beschrijving van de werkzaamheden, het tijdvak en de verdeling van de grondopbrengsten in deelplan 2 is het exploitatieplan voorzien van een nadere toelichting of motivering.