

Zienswijzennota bestemmingsplan en exploitatieplan '7Poort'

27 november 2013



ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN EN EXPLOITATIEPLAN (incl. bijlagen) "7Poort"

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar
in de vergadering van 27 november 2013

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Overzicht ingebrachte zienswijzen
3. Verwerking zienswijzen bestemmingsplan
4. Verwerking zienswijzen exploitatieplan
5. Planaanpassingen, ambtshalve wijzigingen en overwegingen

BIJLAGEN

1. Tekstvoorstel Gasunie
2. Inspraakreactie concept detailhandelstructuurvisie d.d. 11 maart 2013
3. Aanvulling inspraakreactie concept detailhandelstructuurvisie d.d. 18 juli 2012
4. Persbericht Provincie "Rem op uitbreiding winkeloppervlak"
5. Persbericht Stadsregio "Regionale consensus over perifere detailhandel"
6. Nieuwsbericht Vastgoedmarkt "MAB trekt handen af van winkelproject Zevenaar"
7. Overzicht met een verbale en visuele beschrijving van de uitgevoerde / in uitvoering zijnde en nog uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp en woonrijp maken; aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte
8. Brief taxateur Grontmij d.d. 18 oktober 2013, kenmerk: 330524
9. Bijlage 8 Exploitatieplan
10. Hoofdstuk 5 Exploitatieplan
11. Bijlage 12 Exploitatieplan
12. Taxatierapport Grontmij, ambtshalve aanpassingen

SAMENVATTING

Voorgeschiedenis en aanleiding

Het oorspronkelijke bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" is vrij globaal bestemd. Echter, in de afgelopen jaren is gebleken dat er diverse uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en partiële herzieningen op zijn gemaakt. Dit levert een bijna onleesbare en onwerkbaar situatie op.

Hieruit is op te maken dat het bestemmingsplan nog te specifiek is voor de huidige vraag uit de markt. De noodzaak voor het voorliggende bestemmingsplan is door de vraag uit de markt bepaald. Logistieke bedrijven vragen om steeds grotere oppervlaktes. De gewenste kavelgroottes kunnen alleen ingepast worden als de interne ontsluitingsstructuur deels vervalt. Ook geven deze bedrijven geven aan dat zij hoger willen bouwen, omdat de technische en bouwkundige mogelijkheden dat nu aankunnen. Hiermee ontstaat de noodzaak om hogere bouwhoogtes toe te staan, waardoor er een extra bouwlaag kan worden gerealiseerd. Om deze redenen is ervoor gekozen om nu ruimer en hoger te bestemmen.

Om op deze vraag in te kunnen spelen zonder daarvoor keer op keer een ruimtelijke procedures te moet doorlopen, is het een noodzaak gebleken om dit in één keer aan te passen door middel van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdlijnen veranderingen in nieuwe bestemmings- en exploitatieregeling

Maximale bouwhoogte

Voor het noordelijke deel is sprake van een verhoging van de maximale bouwhoogte van 16 meter (bij recht) naar 20 meter (bij recht). Voor het zuidelijke deel geldt dat er op dit moment sprake is van een maximale bouwhoogte van 12 meter (bij recht). Dit is aangepast naar een verhoging van 14 respectievelijk 16 meter (bij recht). Er is daarmee sprake van een verandering in de bouwregeling, waarbij een extra bouwlaag gecreëerd kan worden.

De bedrijfsstraten in het zuidelijke deel komen als bestemming te vervallen

Het laten vervallen van de verkeers- en groenbestemmingen voor de bedrijfsstraten in het zuidelijke deel, zorgen ervoor dat er meer flexibiliteit in de bedrijfsbestemming komt.

Bebouwingspercentage

Er geldt nu een minimum bebouwingspercentage van 65% in het noordelijke deelgebied en 40% in het zuidelijke deelgebied. Het minimum bebouwingspercentage is voor de beide deelgebieden teruggebracht naar 40%.

Aanduiding kantoren

In het huidige bestemmingsplan is voor een bepaald gedeelte de aanduiding 'kantoren' opgenomen. De mogelijkheid tot het bouwen van kantoren (met uitzondering van zelfstandige kantoorfuncties) blijft, maar de zonering is komen te vervallen waardoor er meer vrijheid en flexibiliteit ontstaat.

Exploitatieplan

De vaststelling van een exploitatieplan geldt als een wettelijke verplichting. Ingevolge artikel 6.12 Wro moet de gemeenteraad in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, als in het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden zoals bedoeld in artikel 6.12 juncto artikel 6.2.1 Bro, zijn opgenomen. Zo biedt het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid dat hoofdgebouwen kunnen worden opgericht (bouwplanmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 6.2.1.b Bro) en dat bestaande gebouwen met ten minste 1000 m² bruto vloeroppervlakte kunnen worden uitgebreid (bouwplanmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 6.2.1.c Bro). Het algemene doel van het exploitatieplan is om het kostenverhaal veilig te stellen.

Hoofdlijnen inhoud zienswijzen

Detailhandel

Het beeld is ontstaan dat er detailhandel is toegevoegd aan het voorliggende bestemmingsplan in de vorm van 'gemengd' (ondergeschikte en ondersteunende

detailhandel) en 'volumineuze detailhandel'. Opgemerkt moet worden dat deze aanduidingen zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen.

Naar aanleiding van de zienswijzen en de concept detailhandelstructuurvisie is zowel de aanduiding 'detailhandel volumineus' alsook de aanduiding 'gemengd' van de plankaart gehaald. Daarmee is ondersteunende en ondergeschikte detailhandel uit het voorliggende bestemmingsplan geschrapt. De afwijkingsbevoegdheid voor productiegebonden detailhandel blijft behouden in het voorliggende plan.

Het begrip 'productiegebonden detailhandel' is omschreven in de begripsbepaling van het bestemmingsplan. In artikel 3 'Bedrijventerrein' is in de afwijkingsbevoegdheid voor productiegebonden detailhandel een maximale omvang in m² en % van de bruto vloeroppervlakte opgenomen. Tegen productiegebonden detailhandel bestaan dan ook geen overwegende planologische bezwaren. Verder is naar mening van het college productiegebonden detailhandel goed handhaafbaar.

Ontsluiting – Aansluiting A12

De aansluiting A12 is geen onderdeel van dit bestemmingsplan en zal naar verwachting door Rijkswaterstaat mogelijk worden gemaakt. Het geldende bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" houdt uiteraard wel rekening met de gewenste aansluiting op de A12.

Exploitatieplan

De zienswijze gaat praktisch in op alle onderdelen van het exploitatieplan. Hierop is een uitvoerige reactie geschreven. Dit heeft overigens wel geleid tot een ondergeschikte wijziging c.q. bijstelling van het exploitatieplan.

Conclusie

De ingebrachte zienswijzen hebben ertoe geleid dat er een aantal planaanpassingen moeten worden doorgevoerd. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Daarom wordt voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteitplan) heeft van 26 juli 2013 tot 6 september 2013 ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Het ontwerpexploitatieplan heeft van 2 augustus 2013 tot 13 september ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijnen zijn zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan behoeven volgens de Wet ruimtelijke ordening niet tegelijk als ontwerp ter inzage te liggen, maar moeten wel gelijktijdig worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn op één na tijdig binnengekomen en zijn inhoudelijk behandeld. De zienswijze die is ingediend door reclamant 5 is buiten de inzagetermijn ingediend en daarom niet ontvankelijk. De zienswijze is op 26 september 2013 besproken met reclamant. Hiervan is een verslag gemaakt en opgenomen in deze zienswijzennota.

Mondelinge toelichting

Er is voor gekozen om geen algemene hoorzitting te houden. Het houden van een hoorzitting is niet verplicht. Met enkele indieners van zienswijzen is gesproken.

Beoordeling zienswijzen

In hoofdstuk 3 is door de gemeente een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 is door de gemeente een reactie gegeven op de ingediende zienswijze op het exploitatieplan. Dit is als volgt vorm gegeven: in de linkerkolom is de zienswijze opgenomen en in de rechterkolom is de beoordeling opgenomen. Een zienswijze wordt als 'gegrond' verklaard als de zienswijze ertoe leidt dat het bestemmingsplan hierop wordt aangepast.

Aanpassingen

In hoofdstuk 5 is een overzicht van de aanpassingen die worden doorgevoerd in het vastgestelde bestemmingsplan. Dit zijn ambtshalve aanpassingen en aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

2. OVERZICHT INGEBRACHTE ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan				
	Naam	Adres	Ingekomen d.d.	Registratienr.
1	██████████ voorzitter A0Z, namens Algemeen Ondernemersverbond Zevenaar (hierna: <i>reclamant 1</i>)	Postbus 2036 6900 CA Zevenaar	4 september 2013	l13.008257
2	██████████ namens Klok Grondexploitatie B.V. en mede namens Van Arnhem Ontwikkeling B.V. en P.N.O. Pactum B.V. (hierna: <i>reclamant 2</i>)	Postbus 38 6650 AA Druten	4 september 2013	l13.008260
3	N.V. Nederlandse Gasunie (hierna: <i>reclamant 3</i>)	Postbus 19 9700 MA Groningen	9 september 2013	l13.008400
4	██████████ Lexence advocaten & notarissen, namens Select, Nyenburgstaete en Boschwijk (hierna: <i>reclamant 4</i>)	Peter van Anrooystraat 7 1076 DA Amsterdam	9 september 2013	l13.008394
5	██████████ voorzitter Parkmanagement 7Poort / coöperatie 7Poort U.A. (hierna: <i>reclamant 5</i>)	Postbus 169 6900 AD Zevenaar	12 september 2013	l13.008692
Exploitatieplan				
	Naam	Adres	Ingekomen d.d.	Registratienr.
6	██████████ namens Klok Grondexploitatie B.V. en mede namens Van Arnhem Ontwikkeling B.V. en P.N.O. Pactum B.V. (hierna: <i>reclamant 6</i>)	Postbus 38 6650 AA Druten	11 september 2013	l13.008623

3. VERWERKING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

Samenvatting zienswijzen	Beoordeling zienswijzen
1. <u>Reclamant 1.</u>	
a. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt <i>'volumineuze detailhandel inclusief de verkoop van brancheverwante artikelen'</i> toegestaan. Reclamant maakt momenteel bezwaar tegen elke verruiming van het toestaan van detailhandel buiten het centrum. In deze economisch roerige tijden zouden we al onze inspanningen rond detailhandel moeten richten op het behouden en versterken van ons mooie centrum. Detailhandel is allang geen groeimarkt meer, maar een verdringingsmarkt. Ontwikkelingen op de ene plek hebben direct effect op ontwikkelingen op een andere plek.	a. Reclamant refereert naar de aanduiding (dhv) 'detailhandel volumineus' die ten westen van het plangebied is opgenomen op de plankaart. Deze aanduiding wordt van de plankaart afgehaald, alsook uit de regels en de toelichting geschrapt. Dit is in de lijn van de concept detailhandel-structuurvisie, waarin vooralsnog wordt gekozen voor een concentratie van dergelijke detailhandel op specifieke locaties in Zevenaar, zoals het centrum, Tatelaar/Hengelder en Spoorallee. De beoogde vaststelling door de gemeenteraad van de detailhandelstructuurvisie is verwacht in 2014. Afhankelijk van de besluitvorming daarvan zal een definitief standpunt worden ingenomen over de detailhandel binnen de gemeente Zevenaar.
b. Zevenaar heeft weliswaar een vastgesteld bestemmingsplan (uit 2007) waarin volumineuze detailhandel mogelijk is in het deelgebied Spoorallee. Maar in de afgelopen jaren is de winkelmarkt zodanig veranderd (en zal nog veranderen) dat toevoeging van m ² winkeloppervlak ongewenst is. De vestiging van detailhandels-bedrijven in volumineuze goederen kan een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur tot gevolg hebben. Door het ontwikkelen van winkelareaal in de periferie vindt er namelijk vaak een ongewenste verplaatsing van m ² verkoopoppervlak vanuit centrummilieus plaats. Reclamant is van mening dat de (ruimtelijke) inspanningen er op gericht dienen te zijn om bestaande winkelgebieden te versterken.	b. De Spoorallee valt niet binnen de begrenzing van dit plangebied. Van deze opmerking is kennis genomen en voor het overige wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is gesteld onder a.
c. Er is geen beleidsmatige onderbouwing voor het toestaan van detailhandel op Spoorallee. De gemeente Zevenaar is momenteel bezig om voor de gehele gemeente een detailhandel-structuurvisie te formuleren. Deze visie is momenteel nog niet vastgesteld. Door het hierboven genoemde op te nemen in een nieuw bestemmingsplan voor 7Poort, loopt de gemeente wat reclamant betreft voor de	c. De Spoorallee ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en is derhalve niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Voor wat betreft de detailhandelstructuurvisie wordt verwezen naar het gestelde onder a.

muziek uit aangaande het al dan niet toestaan of verruimen van de mogelijkheden tot detailhandel op 7Poort. Naar inzien van reclamant zou dit een onderdeel moeten zijn van de nog te bepalen detailhandelstructuurvisie.	
d. Reclamant wil waarschuwen voor de kreet 'ondergeschikte detailhandel'. In de praktijk blijkt namelijk dat voorwaarden die gesteld worden aan 'ondergeschikte detailhandel' niet of moeilijk handhaafbaar zijn. Gevolg is dat ongewenste detailhandel-ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Dit sluit overigens aan bij het bezwaar van reclamant ten aanzien van het bestemmingsplan Tatelaar waarin internetverkoop en het hebben van een showroom op Tatelaar toegestaan wordt.	d. Net als de aanduiding 'detailhandel volumineus' wordt ook de aanduiding 'gemengd' eraf gehaald. Daarmee is ondersteunende en ondergeschikte detailhandel uit het voorliggende bestemmingsplan geschrapt. De afwijkingsbevoegdheid voor productiegebonden detailhandel blijft behouden in het voorliggende plan. Het begrip 'productiegebonden detailhandel' is omschreven in de begripsbepaling van het bestemmingsplan. In artikel 3 'Bedrijventerrein' is in de afwijkingsbevoegdheid voor productiegebonden detailhandel een maximale omvang in m² en % van de bruto vloeroppervlakte opgenomen. Tegen productiegebonden detailhandel bestaan dan ook geen overwegende planologische bezwaren. Verder is naar mening van het college productiegebonden detailhandel goed handhaafbaar. Voor wat betreft de zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan Tatelaar wordt verwezen naar de zienswijzennota van het bestemmingsplan Tatelaar.
e. Kort samengevat: eerst een integrale detailhandelstructuurvisie ontwikkelen met duidelijke en handhaafbare afbakening van wat wel en wat niet is toegestaan op de verschillende locaties in Zevenaar. Deze detailhandel-structuurvisie dient vervolgens als onderligger van het toekomstig detailhandelsbeleid en de ruimtelijke vertaling hiervan in de verschillende bestemmingsplannen. Reclamant is van mening dat de (ruimtelijke) inspanningen er op gericht dienen te zijn om de bestaande winkelgebieden te behouden en te versterken. Gelet op bovenstaande vraagt reclamant volumineuze detailhandel en ondergeschikte detailhandel in het plangebied niet toe te staan.	e. Korteheidshalve wordt verwezen naar 1a en 1d.
<i><u>Conclusie:</u> de zienswijze is voor wat betreft a en d gegrond en voor het overige ongegrond.</i>	

2. <u>Reclamant 2.</u>	
a. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte op de grondpositie van reclamant 12 meter. In het ontwerpplan wordt deze bouwhoogte verhoogt tot 14 respectievelijk 16 meter. De noodzaak daartoe ontbreekt echter, er zijn namelijk geen gegadigden die deze extra planologische ruimte nodig hebben. Het verhogen van de bouwhoogte heeft een andere reden, hierover later meer.	a. De noodzaak voor de verhoging van de bouwhoogte in het gehele bestemmingsplan is door de vraag uit de markt bepaald. Logistieke bedrijven geven aan dat zij hoger willen bouwen, omdat de technische en bouwkundige mogelijkheden dat nu aankunnen. Om op deze vraag in te kunnen spelen zonder daarvoor keer op keer een ruimtelijke procedure te moeten doorlopen, is het een noodzaak gebleken om dit in één keer aan te passen door middel van het voorliggende bestemmingsplan.
b. In het ontwerpplan wordt wat betreft de bedrijfsbestemming een flexibeler planregeling voorgesteld. Nadere beschouwing leert dat het in wezen slechts om de ligging van de interne ontsluitingsstructuur gaat. Die kan in theorie de grondpositie van reclamant gaan doorsnijden terwijl dat in het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk was. Reclamant protesteert hiertegen. Reclamant geeft aan nota bene destijds gronden aan de rand van haar grondpositie aan de gemeente overgedragen te hebben waarover de ontsluitingswegen zouden worden aangelegd. Dat is met de gemeente zo afgesproken. Sindsdien bestaat de grondpositie van reclamant dus uit 100% uitgeefbare grond. De gemeente schendt haar afspraken. Op de door reclamant goedkoop bij de gemeente ingeleverde grond (infrabestemming) kan door de bestemmingswijziging ineens promoveren tot uitgeefbare grond. Dit is een onaanvaardbare handelwijze van de gemeente. De planverbeelding en/of de planregels moeten zodanig worden aangepast dat de grondpositie van reclamant niet door ontsluitingswegen kan worden doorsneden. Reclamant leidt hierdoor bovendien onnodig en onterecht planschade die zij zeker op de gemeente zullen verhalen. De noodzaak c.q. motivering om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen ontbreekt wanneer het plan wordt geanalyseerd. Er is een bestemmingsplan van kracht dat actueel is en voldoet en die bovendien conform de gemaakte afspraken is.	b. Het oorspronkelijke bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" is vrij globaal bestemd. Echter, in de afgelopen jaren is gebleken dat er diverse uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en partiële herzieningen op zijn gemaakt. Dit levert een bijna onleesbare en onwerkbaar situatie op. Hieruit is op te maken dat het bestemmingsplan nog te specifiek is voor de huidige vraag uit de markt. Logistieke bedrijven vragen om steeds grotere oppervlaktes. De gewenste kavelgroottes kunnen alleen nog ingepast worden als de interne ontsluitingsstructuur deels vervalft. Daarom is ervoor gekozen om nu ruimer te bestemmen. Door één bouwvlak op te nemen voor de bestemming "Bedrijf" en in de regels ook de ontsluitingswegen mogelijk te maken, is het bestemmingsplan iets ruimer. Dat wil zeggen dat in de daadwerkelijke uitvoering wat meer 'ruimte' zit. Uiteraard wordt met reclamant afgesproken hoe de daadwerkelijke uitvoering zal plaatsvinden en zal met diens belangen rekening worden gehouden. Het klopt dat in het verleden transacties hebben plaatsgevonden tussen reclamant en gemeente. Die transacties hebben plaatsgehad op basis van de destijds geldende inzichten. Inmiddels zijn deze inzichten gewijzigd in verband met de vraag uit de markt mede in relatie tot de economische omstandigheden. Van het schenden van gemaakte afspraken dan wel het niet nakomen van contractuele verplichtingen is met het voorliggende bestemmingsplan zeker geen sprake. Indien reclamant verwacht dat er sprake is van een tegemoetkoming in planschade,

	dan staat het reclamant vrij hiervoor een verzoek in te dienen bij de gemeente. Het verzoek zal – indien ontvankelijk – in behandeling worden genomen door een extern en onafhankelijk adviesbureau.
c. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onvoldoende verzekerd. In het ontwerp-exploitatieplan is een fors tekort van 1,3 miljoen euro becijferd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nergens gesteld dat er een fors tekort is, laat staan dat wordt onderbouwd op welke wijze de gemeente dit tekort denkt te kunnen afdekken. In paragraaf 7.2.7 staat hierover niets, in de rest van hoofdstuk 7 evenmin.	c. De exploitatieopzet voor de grondexploitatie van het bedrijventerrein 7Poort is door de raad laatstelijk geactualiseerd bij de vaststelling van de jaarrekening 2012. Daaruit volgt dat er sprake is van een geprognoseerd tekort van € 3.386.405, dat wordt gedekt uit het vrij aanwendbaar deel van de Algemene reserve. Met de vaststelling van deze dekkingsmiddelen is er sprake van een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan. De stelling, inhoudende dat dit in paragraaf 7.2.7 niet is vermeld, is juist. In zoverre is de zienswijze gegrond te achten. Paragraaf 7.2.7 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangevuld met de volgende tekst: "In de grondexploitatie van 7Poort is aangetoond dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is". De relatie die reclamant legt met het tekort zoals dat volgt uit de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan, heeft niets van doen met de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De exploitatieopzet van een exploitatieplan is gebaseerd op een stelsel van regels gericht op de toepassing van kostenverhaal. Als uit die juridische exploitatieopzet van het exploitatieplan een tekort blijkt, dan heeft dat gevolgen voor de omvang van de van derden te verhalen kosten. Een tekort in een exploitatieopzet van het exploitatieplan heeft niet tot gevolg dat ook de interne grondexploitatie van de gemeente een (zelfde) tekort vertoont. Overigens zij opgemerkt dat in paragraaf 5.9 van het ontwerpexploitatieplan is aangegeven hoe het tekort van deze fictieve grondexploitatie wordt gedekt; een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2.11, sub m Bro.
d. De regionale weg naar Babberich zal wederom positief worden bestemd, maar de voorziene aansluiting op de A12 niet. Dat is inconsequent en onbegrijpelijk. Bovendien staat in het ontwerpexploitatieplan dat aanleg van de regionale weg niet zeker is (bladzijde 7). Maar opname van de regionale weg in het bestemmingsplan betekent toch dat de	d. De regionale weg is in dit bestemmingsplan niet als 'regionale weg' opgenomen. Wel is ervoor gekozen om de verkeersbestemming op deze locatie over te nemen. Hiermee is het mogelijk om op deze locatie een ontsluitingsweg te realiseren binnen de bestemming, wat binnen tien jaar kan worden gerealiseerd.

aanleg binnen de planperiode van tien jaar aan de orde is?	De aansluiting A12 is geen onderdeel van dit bestemmingsplan en zal naar verwachting door Rijkswaterstaat mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" houdt uiteraard wel rekening met de gewenste aansluiting op de A12.
e. Op de grondpositie van reclamant zal voor het eerst de dubbelbestemming archeologie komen te rusten. De grondpositie van reclamant kent slechts een lage verwachtingswaarde. Waarom wordt in ontwerpartikel 8.1.2 sub c dan toch een omgevings-vergunningplicht in het leven geroepen voor grondroeringen dieper dan 0,50 meter? Dat is helemaal niet diep, funderingen steken altijd dieper in de grond. Normaal gesproken wordt pas een vergunningplicht geïntroduceerd bij roeringen dieper dan 0,50 meter wanneer sprake is van een middelhoge verwachtingswaarde. Meer in het algemeen had gemeentelijk archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden, zie bladzijde 53 van de toelichting. De omstandigheid dat in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen (hetgeen overigens niet juist is) kan niet als excuus gelden. Ieder nieuw bestemmingsplan moet op zijn eigen merites worden beoordeeld.	e. In 2009 is het bestemmingsplan Archeologie voor het hele grondgebied van de gemeente Zevenaar vastgesteld en onherroepelijk geworden. Hiermee is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' ontstaan en deze ligt er derhalve al sinds 2009 op. Hiervoor zijn ook de deelonderzoeken gebruikt die in Zevenaar-Oost zijn gedaan naar archeologie. De vergunningplicht geldt voor ingrepen in de grond, waarbij de diepte <u>en</u> oppervlakte leidend zijn. Voor de lage verwachtingswaarde geldt de omgevingsvergunningplicht indien er sprake is van bodemingrepen van 2.500 m² én er dieper wordt gegraven dan 0,50 meter. Een (gemeentelijk) archeologisch onderzoek is niet aan de orde voor dit bestemmingsplan, omdat de grond niet geroerd wordt en aan de voorwaarden wordt voldaan zoals genoemd in de vorige alinea. Een dergelijk onderzoek is pas aan de orde als er een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend waarvoor de grond geroerd moet worden. Het overnemen van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" en een beschrijving in de toelichting zijn voldoende voor dit bestemmingsplan.
f. Wat betreft de grondpositie van reclamant wordt in essentie de bedrijfsbestemming gecontinueerd. Het betreft een conserverende bestemming. De geringe wijziging in bouwhoogte en de geringe flexibilisering doen daaraan niet af. Aanleiding om de maximale bouwhoogte in dit ontwerpplan eens te verhogen is er niet: de flexibilisering (infrastructuur wordt vrijgelaten) is op de grondpositie van reclamant niet toegestaan, zie hierboven. Om die reden is artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro van toepassing en is publiek-rechtelijk kostenverhaal niet aan de orde. Het bestemmingsplangebied is derhalve te groot uitgevallen, de grondpositie van reclamant hoort niet in het nieuwe plangebied thuis. De recente vigerende	f. Reclamant verwijst naar de overgangsrechtelijke bepaling waarin wordt bepaald dat de percelen die in het bestemmingsplan conserverend zijn bestemd overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro geen deel uit zouden moeten maken van het exploitatieplan. Wij zijn echter van mening dat de bestemming niet geheel conserverend is bestemd en derhalve wel mee moet worden genomen in het exploitatieplan. Daarbij wordt aanvullend opgemerkt dat de gronden van reclamant niet op zich staan, maar deel uitmaken van een groter geheel. Gelet op de functionele samenhang van de in het plangebied begrepen gronden is het uit planologisch oogpunt noodzakelijk dat ook de gronden

bestemming is adequaat en kan – en moet – op de grondpositie van reclamant gecontinueerd worden.	van reclamant deel uitmaken van het voorliggende bestemmingsplan.
g. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling komt aan de gemeenteraad in beginsel een grote mate van vrijheid toe aan het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. <i>"Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de gemeenteraad een begrenzing kan vaststellen die in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geoordeeld of anderszins in strijd is met het recht"</i> (vgl. o.a. ABRS 30 augustus 2006, JM 2006 / 116). De planbegrenzing is zodanig in strijd met een goede ruimtelijke ordening, dat de raad dit bestemmingsplan niet had mogen vaststellen. Onvoldoende is gemotiveerd waarom sommige gebieden niet (bijvoorbeeld Spoorallee en Landeweer) en sommige gebieden juist wel in het bestemmingsplan zijn betrokken (aansluiting A12 en regionale weg Babberich).	g. De begrenzing van onderhavig bestemmingsplan heeft een zodanige samenhang in die zin dat de marktvraag vooral op deze gronden betrekking heeft. De gemeente heeft zich dan ook als doel gesteld een nieuw goed leesbaar en in ruimtelijk opzicht flexibel bestemmingsplan voor dit deel van 7Poort op te stellen om in te kunnen spelen op die marktvraag. Dit is niet van toepassing voor de Spoorallee, de Landeweer, noch de Wal Masqué. Daarbij wordt opgemerkt dat er een functionele samenhang bestaat tussen de gronden van 7Poort noord en zuid wat betreft de planologische invulling. In de Spoorallee, de Landeweer en de Wal Masqué wordt niet een vergelijkbare planologische invulling voorgestaan, zodat er tussen die gebieden en het voorliggende bestemmingsplan geen sprake is van een onlosmakelijke samenhang. Voor een nadere toelichting op de planologische invulling van deze gebieden wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II". Voor wat betreft de aansluiting A12 en de regionale weg wordt verwezen naar het gestelde onder d.
h. In het ontwerpplan is onvoldoende verzekerd dat voldoende afstand wordt gehouden tussen het bedrijventerrein en de geluidgevoelige objecten rondom het bedrijventerrein. Bovendien had geluidonderzoek moeten worden verricht teneinde de minimaal aan te houden afstanden te kunnen bepalen.	h. De zonering in het oorspronkelijke plan is en blijft gehandhaafd. Dezelfde afstanden zijn derhalve gehanteerd omdat de inzichten daarover niet zijn gewijzigd. De wijzigingen ten opzichte van het vorige plan geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een geluidonderzoek.
i. De projectgegevens inzake luchtkwaliteit zijn wel degelijk significant gewijzigd, waardoor de voorgenomen ontwikkeling niet wettelijk uitvoerbaar is.	i. Het gebruik is niet gewijzigd, dus er is geen sprake van (significante) wijzigingen inzake luchtkwaliteit. Door bureau Tauw is op 28 maart 2013 een Quickscan luchtkwaliteit ingediend waarmee wordt ingestemd. Uit dit rapport blijkt dat de projectgegevens van 7Poort zoals opgenomen in het NSL niet significant zijn gewijzigd en is daarom wettelijk inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. Aan de wettelijke normen wordt dan ook voldaan.
j. De VNG-publicatie wordt onjuist toegepast. De bestaande toegestane milieuzonering is onjuist en had niet één op één mogen	j. De VNG-publicatie wordt gehanteerd als richtlijn en is daarmee een leidraad om bepaalde afstanden te hanteren.

worden overgenomen in het onderhavige ontwerpplan. Daar komt bij dat niet mag worden aangenomen dat voor twee woningen binnen de hindercontour de geluidhinder van de snelweg eventuele hinder vanuit het bedrijventerrein overstijgt. Er is geen enkel onderzoek naar verricht. Onderzoek is vereist.	Afhankelijk van het type bedrijf wordt bepaald welke afstanden in acht moeten worden genomen. De wijzigingen ten opzichte van het vorige plan geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een onderzoek. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord onder h.
k. Externe veiligheid – Risicovolle inrichtingen. Volgens de planwetgever voorziet het ontwerpplan in nieuwe ontwikkelingen. Op bladzijde 35 blijkt echter dat desondanks geen onderzoek naar hinder is verricht.	k. Het plan voorziet niet rechtstreeks in nieuwe ontwikkelingen, behoudens het rechtstreeks opnemen van het LPG-tankstation. De doeleindenomschrijving blijft gelijk. Er worden geen andere functies toegelaten. In die zin worden geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten. De nieuwe ontwikkelingen zoals deze moet worden gelezen is anders dan de nieuwe ontwikkelingen die worden geboden door het flexibeler maken van het bestemmingsplan. Dit was op basis van het vorige bestemmingsplan ook indirect mogelijk en de wijzigingen zijn zodanig dat dezelfde criteria kunnen worden gehanteerd voor wat betreft de externe veiligheid. Bij de verantwoording van het groepsrisico is in het bestemmingsplan aangegeven dat bij het LPG-tankstation wel bronmaatregelen kunnen worden toegepast, omdat dit tankstation nog gerealiseerd moet worden. Deze kunnen in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Over het nu voorliggende bestemmingsplan is qua externe veiligheid overeenstemming met de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden.
l. Externe veiligheid – Vervoer gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is niet goed geregeld. De gehanteerde effectafstanden op bladzijde 37-38 zijn bovendien onjuist.	l. De genoemde effectafstanden in het bestemmingsplan zijn overgenomen uit het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Deze effectafstanden worden door de VGGM gebruikt om bij het bevoegd gezag te motiveren waarom bepaalde maatregelen (bereikbaarheid, Waarschuwing- en AlarmSysteempalen, bluswater, etc.) getroffen zouden moeten worden. Deze afstanden worden bepaald door een rekenmethodiek. Er zit verschil in uitkomsten per rekenmethodiek. Voor het voorliggende bestemmingsplan zelf zijn deze afstanden niet relevant, omdat ze voornamelijk bedoeld zijn als richtlijnen voor de brandweer. Dus of de genoemde afstanden wel of niet juist zijn, is voor de bestemmingsplanprocedure niet van belang. Wat voor de

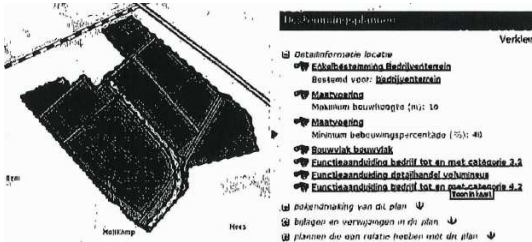
	bestemmingsplanprocedure wel relevant is, zijn de wettelijke normen zoals genoemd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (inclusief Basisnet weg en spoor), Bevi en Bevb. Aan deze normen wordt wel voldaan.
m. De watertoets is onjuist verricht. Bij de uitwerking van het watersysteem is onvoldoende rekening gehouden met de Waterovereenkomst Groot Holthuizen & Hengelder II. Het minimaal benodigde wateroppervlak is met 8,90 hectare te krap bemeten.	m De watertoets is verricht in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat deze onjuist zou zijn verricht. Het water dat mee is genomen in dit plangebied is nota bene vergroot ten opzichte van het vorige plan, derhalve kan het benodigde wateroppervlak in dit plan nooit krasser zijn geworden. Over het vorige en het nu voorliggende bestemmingsplan is overeenstemming met het waterschap. In de Waterovereenkomst waarnaar gerefereerd wordt, zijn ambities genoemd. Tussen het waterschap en de Gemeente Zevenaar is hierin afgesproken om de inrichting en het beheer van een duurzame waterhuishouding in het plangebied te waarborgen en afspraken te maken over een gecoördineerde aanpak vanuit de eigen taakopvatting. Wij zijn niet voornemens om daarvan af te wijken.
n. Ecologie – Gebiedsbescherming. Het plan oefent een nadelige invloed uit op het Natura 2000 gebied Gelderse Poort. Er had derhalve onderzoek naar die effecten moeten plaatsvinden. De omstandigheid dat in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen (hetgeen overigens niet juist is) kan niet als excuus gelden. Ieder nieuwe bestemmingsplan moet op zijn eigen merites worden beoordeeld.	n. Er heeft een beoordeling van de mogelijke effecten van het bestemmingsplan op het Natura 2000-gebied Gelderse Poort plaatsgevonden (notitie Tauw 11 juni 2013). De kortste afstand tussen het plangebied en de Gelderse Poort bedraagt 1275 meter. De afstand tot gevoelige habitattypen bedraagt circa 1900 meter. Gezien deze grote afstand zijn alleen mogelijke effecten van stikstofdepositie te verwachten. Andere effecten zijn uitgesloten. Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt in essentie (wat stikstofemissie betreft) dezelfde mogelijkheden als het vigerende bestemmingsplan. Uit artikel 19kd van de Natuurbeschermingswet volgt dat er in zo'n geval geen sprake is van significante gevolgen. De vaststelling van het nu voorliggende bestemmingsplan leidt daarom met zekerheid niet tot significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Gelderse Poort.
o. Ecologie – Soortenbescherming. De verrichte natuurtoetsen zijn te gedateerd. De actualisatie bestond slechts uit literatuuronderzoek en een oriënterend veldbezoek. Dat is onvoldoende onderzoek	o. Het nu voorliggende bestemmingsplan is vanuit de Flora en Faunawet uitvoerbaar. Recent is een natuurtoets uitgevoerd, waarin is geconcludeerd dat de realisatie van het bedrijventerrein doorgang kan

in het kader van soortenbescherming. Uit de actualisatie komt bovendien naar voren dat ten aanzien van allerlei beschermde soorten nader onderzoek vereist is, zelfs voor vogels zoals mussen en kerkuilen. In het plan op bladzijde 49 staat dat een actualisatieslag voor soortgericht onderzoek moet worden uitgevoerd. De uitkomsten van die onderzoeken zijn derhalve nog ongewis. Onvoldoende duidelijk is derhalve of het bestemmingsplan redelijkerwijs uitvoerbaar zal zijn.	vinden mits voorafgaand aan de werkzaamheden een actualisatieslag voor soortgerichte onderzoeken en eventuele ontheffingsaanvragen uitgevoerd zijn. Het betreft met name de mogelijke aanwezigheid van huismus, kerkuil, rugstreeppad en vleermuizen. Nader soortgericht onderzoek wordt per deelsluitwerking uitgevoerd, waaruit volgt of deze soorten daadwerkelijk ter plaatse voorkomen. Uit de analyse is gebleken dat het mogelijk is het bestemmingsplan uit te voeren zonder soorten te schaden. De daartoe noodzakelijke (mitigerende) maatregelen zijn realistisch en uitvoerbaar. Daarmee staat vast dat de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staan.
p. Ecologie – Milieueffectrapportage. Het gebruikte milieueffectrapport (mer) is gedateerd en de voorgenomen ontwikkelingen zijn zodanig gewijzigd in omvang en fasering dat opnieuw een mer(boordelings)plicht is ontstaan.	p. Op basis van de wijzigingen voor dit bestemmingsplan zijn er geen verplichtingen op grond van de regelgeving op het gebied van een milieueffectrapportage. Daarnaast is het plangebied kleiner dan 75 hectare, wat inhoudt dat er geen mer(boordelings)plicht is.
q. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. Ter plaatse is immers op sommige plaatsen sprake van verontreiniging. Hier dient (nader) onderzoek naar te worden verricht.	q. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een nieuw historisch bodemonderzoek uitgevoerd door Tauw, aangeleverd op 29 maart 2013. Wij stemmen in met dit rapport. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de bestemming 'Bedrijventerrein'. Nader onderzoek wordt verricht op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. De quickscan is voldoende om de haalbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen.
r. De hierboven naar voren gebrachte zienswijzen behoren ertoe te leiden dat moet worden afgezien van vaststelling van dit bestemmingsplan. Dat is niet bezwaarlijk, want voor dit plangebied geldt reeds een actueel en adequaat bestemmingsplan.	r. De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Voor dit plangebied is op dit moment een actueler en flexibeler bestemmingsplan gewenst.
<i>Conclusie: de zienswijze is voor wat betreft c gegrond en voor het overige ongegrond.</i>	
3. Reclamant 3.	
a. Reclamant geeft aan dat in het plangebied	a. Dit wordt onderschreven.

een tweetal aardgastransportleidingen liggen die bij hun bedrijf in beheer zijn.	
b. Reclamant geeft aan dat aangezien er in de bestemming Leiding-Leidingenstrook (artikel 7) alleen maar gasleidingen liggen, de benaming 'Leiding-Gas' de voorkeur heeft. Reclamant verzoekt daarom artikel 7 'Leiding-Gas' te noemen.	b. In de leidingenstrook die in het oostelijke deel van het plangebied is opgenomen liggen alleen gasleidingen. In de leidingenstrook die in het westelijke deel van het plangebied is opgenomen ligt alleen een ondergrondse hoogspanningsleiding. Het staat de gemeente vrij om in de benaming een keus te maken. Desondanks willen wij reclamant hierin tegemoet komen en zal de bestemming opgesplitst worden in 'Leiding-Hoogspanningsleiding' en 'Leiding-Gas'.
c. Voorrangsbepaling. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (of Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel 'Leiding-Gas' maakt hier onderdeel van uit. Reclamant verzoekt daarom het artikel 'Leiding-Gas' zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met (een) andere (dubbel)bestemming(en) voorrang krijgt. Reclamant geeft een voorbeeld: <i>"In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding-Leidingstrook' voorrang krijgt."</i>	c. Om te voldoen aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen zal de plankaart worden aangepast. De ligging van de leidingen worden weergegeven door middel van een figuur op de plankaart en de belemmeringenstrook is de strook die (nu nog) is opgenomen als bestemming 'Leiding-Leidingenstrook, maar die worden gesplitst conform het gestelde onder b. Een voorrangsbepaling is niet wenselijk en niet noodzakelijk. Er zijn al afscherpende maatregelen getroffen zodat de Verkeersbestemming kan worden ingevuld. Daar waar we van plan zijn de grond te roeren, zal eerst contact op worden genomen met reclamant.
d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In artikel 7 'Leiding-Leidingstrook' van de regels van het bestemmingsplan is bepaald, dat de op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden mede bestemd zijn voor ondergrondse gastransportleidingen. Naar mening van reclamant zijn de nu opgenomen bepalingen onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen te beperken. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv). Reclamant verzoekt daarom het artikel 'Leiding-Leidingstrook' zodanig aan te	d. Wij willen reclamant hierin tegemoet komen, het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

passen dat (alleen) bouwwerken ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan. Zoals het nu in de planregels staat, is het voor de Gasunie te beperkend. Reclamant geeft een voorbeeld: <i>"Op of in de in lid 2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid."</i>	
e. Beoordelingsvrijheid. Bij de onderdelen 7.3 en 7.4.3 wordt het woord 'onevenredig' gebruikt. Dit wil reclamant er graag uit hebben, reclamant doet namelijk geen enkele concessie wat de veiligheid van hun gasleidingen betreft.	e. Wij willen reclamant hierin tegemoet komen, het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
f. Vergunningenstelsel. In artikel 7 'Leiding-Leidingstrook' van de regels van het bestemmingsplan is bepaald, dat de op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden primair bestemd zijn voor (ondergrondse) gastransportleidingen. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren. Naar mening van reclamant zijn de nu opgenomen werken of werkzaamheden onvoldoende om een veilig of bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, tweede lid, sub b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Reclamant verzoekt daarom de activiteiten die zijn genoemd bij onderdeel 7.4.1 uit te breiden met de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden: • het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen; • het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair; • het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en	f. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast, in die zin dat het onderdeel 'voorrangsbepaling' niet is overgenomen en in de bestemmingsomschrijving tussen 'zijn mede' de volgende tekst is opgenomen: 'behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen'.

• aanleggen van drainage; • het permanent opslaan van goederen; • het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren. Reclamant geeft aan dat voor alle bovengenoemde opmerkingen over artikel 7 gebruik kan worden gemaakt van het meegestuurde tekstvoorstel (<i>toegevoegd als bijlage 1 bij deze zienswijzennota</i>). Alle opmerkingen die zijn gemaakt, zijn hierin verwerkt.	
g. Gezien het feit dat de leidingen zich bevinden in het gebied waarin de aanleg van de diverse infrastructurele voorzieningen worden gerealiseerd (o.a. een nieuwe weg), verzoekt reclamant de Gemeente Zevenaar over de mogelijke consequenties en eventueel te treffen maatregelen tijdig overleg te plegen met de tracébeheerder, de heer S. Balke te Deventer, telefoonnummer 06-29096239. Daarnaast dient er te allen tijde een KLIC-melding (tel: 0800-0080 www.klic.nl) plaats te vinden, daarmee wordt ook informatie verschaft over de ligging van andere kabels en leidingen. Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van dit plan, verzoekt reclamant hen de beoogde wijzigingen voor te leggen. Indien gewenst kan voor een nadere toelichting contact op worden genomen met reclamant.	g. Dit wordt onderschreven.
<i>Conclusie: de zienswijze is voor wat betreft b, c, d, e en f gegrond en voor het overige ongegrond.</i>	
4. Reclamant 4.	
a. Het ontwerpplan heeft betrekking op het bedrijvenpark 7Poort, met uitzondering van het gebied Spoorallee. Het ontwerpplan staat in het plangebied de realisatie van nieuwe detailhandel toe. Als eigenaren/verhuurders van winkelpanden in het centrum van uw gemeente, moeten alle cliënten als belanghebbende bij dit ontwerpplan worden beschouwd.	a. Het plan heeft betrekking op het bedrijvenpark 7Poort met uitzondering van Landeweer, Spoorallee en de Wal Masqué. Het voorliggende bestemmingsplan staat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe detailhandel toe. De aanduidingen voor 'detailhandel volumineus' en 'gemengd' worden van de plankaart gehaald. Korte tijdshalve verwijzen we naar de beantwoording onder reclamant 1 – sub a en d.
b. De detailhandel in Zevenaar heeft het niet makkelijk. Er is sprake van forse leegstand en een lage vloerproductiviteit (de omzet per jaar per vierkante meter	b. Zevenaar beschikt over een gevarieerd en ruim aanbod van detailhandel. Ons beleid is er op gericht de detailhandel te behouden en waar mogelijk te versterken.

winkelvloeroppervlak). Daar komt bij dat de bevolking van Zevenaar nagenoeg niet groeit. Tegelijkertijd is er in de regio rondom Zevenaar een groot concurrerend winkelaanbod beschikbaar, waarvoor ook nog eens (forse) uitbreidingsplannen bestaan.	Dat doet niet af aan het feit dat ook de detailhandel op dit moment onder druk staat. Van de overige constatering is kennis genomen.
c. Ondanks deze feiten, heeft uw gemeente een uitbreidingswens als het om detailhandel gaat. Voor cliënten is dit onbegrijpelijk. Reden waarom namens cliënten van reclamant op 18 juli 2012 (<i>toegevoegd als bijlage 2 bij deze zienswijzennota</i>) en 11 maart 2013 (<i>toegevoegd als bijlage 3 bij deze zienswijzennota</i>) inspraakreacties zijn ingediend op de concept detailhandelstructuurvisie, waarin de deur naar winkeluitbreiding in de gemeente werd opengelaten. Voor zover cliënten weten, is deze conceptstructuurvisie tot heden nog niet vastgesteld.	c. Korthedshalve wordt verwezen naar het gestelde onder a. De vaststelling van de detailhandelstructuurvisie is beoogd in 2014.
d. Wel is onderhavig ontwerpplan ter inzage gelegd, waarin een substantiële uitbreiding van de winkelmeters binnen de gemeente mogelijk wordt gemaakt. Zo staat het ontwerpplan in de noordwestelijke hoek van het plangebied – gelegen tegen het toekomstige gebied Spoorallee – de realisatie van volumineuze detailhandel toe, inclusief de verkoop van brancheverwante artikelen (artikel 3.1 van de regels). Het betreffende gebied is op de verbeelding hieronder in rood afgebeeld.  Figuur 1; Verbeelding Ontwerpplan met in rood het gebied waar volumineuze detailhandel is toegelaten.	d. Korthedshalve wordt verwezen naar het gestelde onder a, met dien verstande dat het voorliggend plan niet toeziet op het mogelijk maken van perifere detailhandel.
e. In een direct tegen de Spoorallee gelegen strook van 20 meter binnen dit rode gebied (gelegen boven de op de verbeelding weergegeven stippellijn) is bovendien "ondersteunende en ondergeschikte detailhandel" toegestaan (artikel 3.1 van de regels). In de toelichting staat hierover dat dit een "overgangszone vanuit het stationsgebied" betreft (paragraaf 3.2.5 van de toelichting). Verder staat het	e. Zoals hierboven is aangegeven wordt naast de aanduiding 'detailhandel volumineus' ook de aanduiding 'gemengd' eraf gehaald. Daarmee is ondersteunende en ondergeschikte detailhandel uit het voorliggende bestemmingsplan geschrapt. De afwijkingsbevoegdheid voor productiegebonden detailhandel blijft behouden in het voorliggende plan. Het

ontwerpplan overal op het bedrijvenpark middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid de realisatie toe van "productiegebonden detailhandel" (artikel 3.5 van de planregels).	begrip 'productiegebonden detailhandel' is omschreven in de begripsbepaling van het bestemmingsplan. In artikel 3 'Bedrijventerrein' is in de afwijkingsbevoegdheid voor productiegebonden detailhandel een maximale omvang in m ² en % van de bruto vloeroppervlakte opgenomen. Tegen productiegebonden detailhandel bestaan dan ook geen overwegende planologische bezwaren. Verder is naar mening van het college productiegebonden detailhandel goed handhaafbaar.
f. Om navolgende redenen menen cliënten van reclamant dat het ontwerpplan niet kan worden vastgesteld.	f. Zie reacties hierna.
g. Uit niets blijkt dat in het kader van het ontwerpplan onderzoek is gedaan naar de behoefte aan de hierin mogelijk gemaakte uitbreiding van detailhandel. Zeker gelet op de hiervoor beschreven (leegstand)problemen waarmee de bestaande detailhandel in Zevenaar al kampt, is dit onbegrijpelijk.	g. Nader onderzoek naar de behoefte van uitbreiding van detailhandel is niet van toepassing, zie onder a tot en met e.
h. Het achterwege laten van een onderzoek naar de behoefte is bovendien in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is immers vastgelegd dat bij het toestaan van nieuwe stedelijke ontwikkelingen – zoals detailhandel – in een bestemmingsplan de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen. Daarbij gaat het erom dat wordt gemotiveerd: 1. Dat de detailhandel voorziet in een actuele regionale behoefte; en 2. Dat die behoefte niet elders in de regio binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld; en 3. Dat de detailhandel passend kan worden ontsloten.	h. Nader onderzoek naar de behoefte van uitbreiding van detailhandel is niet van toepassing, zie onder a tot en met e.
i. In de plantoelichting wordt wel gesproken over de "SER-ladder", maar alleen in relatie tot de nieuwe bedrijfsbestemmingen en niet de nieuwe detailhandel (paragraaf 4.4.4 en 7.2 van de toelichting). Dat er sprake is van een "actuele regionale behoefte" aan de in het ontwerpplan opgenomen detailhandel is op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt, laat staan dat is aangetoond dat – als er al behoefte zou zijn – deze niet elders in de regio kan worden ingevuld. Overigens betwisten	i. Nader onderzoek naar de behoefte van uitbreiding van detailhandel is niet van toepassing, zie onder a tot en met e.

cliënten van reclamant dat er in Zevenaar en de omliggende regio een behoefte zou bestaan aan extra (volumineuze) detailhandelmeters. Als er een marktvraag zou zijn, dan hadden cliënten – als aanbieders van winkelvastgoed – daar als eerste van af geweten.	
j. Door ondanks het ontbreken van een aantoonbare behoefte nieuwe detailhandelmeters toe te staan, zullen de problemen in de bestaande winkelgebieden van Zevenaar worden vergroot. De leegstand zal nog verder toenemen, terwijl de vloerproductiviteit nog verder zal afnemen. In het kader van het ontwerpplan is hiermee – en met de samenhangende negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat in de bestaande winkelgebieden – op geen enkele wijze rekening gehouden. Al hierom kan het ontwerpplan niet worden vastgesteld.	j. Nader onderzoek naar de behoefte van uitbreiding van detailhandel is niet van toepassing, zie onder a tot en met e.
k. Door nieuwe perifere detailhandel in het plangebied toe te staan, is het ontwerpplan bovendien in strijd met de uitgangspunten van de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG). Hierin is immers bepaald dat in een bestemmingsplan geen nieuwe detailhandellocaties mogelijk worden gemaakt die ten koste gaan van de bestaande structuur. Naar de overtuiging van cliënten van reclamant zal de in het ontwerpplan toegelaten detailhandel precies dat effect hebben.	k. Nieuwe perifere detailhandel in het plangebied is niet van toepassing, zie onder a tot en met e.
l. Dat het ontwerpplan in strijd is met de provinciale regels, blijkt ook uit het recente bericht van de provincie Gelderland waarin de provincie benadrukt dat "in Gelderland per regio slechts ruimte is voor maximaal één grote locatie voor detailhandel buiten de stadscentra" (<i>toegevoegd als bijlage 4 bij deze zienswijzennota</i>). Volgens de provincie is in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen al een grote bestaande locatie, te weten Duiven. Behalve "Duiven" is er volgens de provincie dus géén ruimte voor nieuwe perifere detailhandel in de Zevenaarse regio. Door in het ontwerpplan nu toch een nieuwe perifere locatie voor (volumineuze) detailhandel te creëren, handelt de Gemeente Zevenaar volgens reclamant in strijd met de provinciale regels.	l. Nieuwe perifere detailhandel in het plangebied is niet van toepassing, zie onder a tot en met e.

m. Reclamant geeft aan dat de Gemeente Zevenaar onderdeel uitmaakt van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. In het in oktober 2006 vastgestelde Regionaal Plan 2005-2020 zijn afspraken over detailhandel gemaakt. Doelstelling van deze afspraken is het versterken van de bestaande hiërarchie van winkelcentra en de bestaande perifere detailhandelconcentraties. In hoofdstuk 10 van het Regionaal Plan zijn de afspraken vastgelegd om deze doelstelling te bereiken. De provincie heeft de afspraken in de toelichting op de RVG bondig samengevat: <i>"In de Stadsregio Arnhem-Nijmegen zijn grootschalige detailhandelsvestigingen alleen toegestaan in en direct aansluitend op de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Kronenburg/Gelredome en Dukenburg. Daarnaast is een zoekgebied PDV A325 opgenomen waarbinnen drie locaties in aanmerking komen voor de vestiging van bovenlokale winkel- en vrijetijdsvoorzieningen, te weten: Gelredome, Aamse poort en Ressen."</i>	m. Hiervan is kennis genomen.
n. Bedrijvenpark 7Poort wordt nergens in dit Regionaal Plan genoemd als één van de toegelaten nieuwe locaties. De in het ontwerpplan mogelijk gemaakte detailhandelontwikkeling past dan ook niet binnen deze regionale afspraken, waarbij ook de Gemeente Zevenaar partij is.	n. Nieuwe perifere detailhandel in het plangebied is niet van toepassing, zie onder a tot en met e.
o. Inmiddels zijn binnen de Stadsregio nog verdergaande afspraken gemaakt over perifere detailhandel. Gekozen is voor een beperkte en gefaseerde ontwikkeling met name in het middengebied tussen de steden en rondom Ikea in Duiven (<i>toegevoegd als bijlage 5 bij deze zienswijzennota</i>). Perifere detailhandel op 7Poort past hier niet binnen. Bij deze recentere afspraken staat de Gemeente Zevenaar kennelijk aan de zijlijn. Blijkens het persbericht neemt Zevenaar een "aparte positie" in en is de Gemeente Zevenaar met de uitkomst niet akkoord gegaan. Dat laat natuurlijk onverlet dat de Gemeente Zevenaar wel gebonden is aan de bovenbesproken afspraken uit het Regionaal Plan 2005-2020, waarmee de onderhavige detailhandelplannen ook al in strijd zijn.	o. Nieuwe perifere detailhandel in het plangebied is niet van toepassing, zie onder a tot en met e.
p. Nu iedere behoefte aan de in het ontwerpplan mogelijk gemaakte	p. Nieuwe perifere detailhandel in het plangebied is niet van toepassing, zie onder

uitbreiding van winkelmeters ontbreekt, is dit plan in zoverre niet uitvoerbaar. Daarbij wijzen cliënten van reclamant erop dat MAB, de oorspronkelijke ontwikkelaar van de retailplannen in 7Spoor, zich vanwege de veranderende marktomstandigheden begin dit jaar uit dit project heeft teruggetrokken.	a tot en met e. Van het overige gestelde is kennis genomen, met dien verstande dat MAB betrekking heeft op de Spoorallee wat buiten het plangebied van dit bestemmingsplan valt.
q. Subsidiair, als het ontwerpplan niet al om voornoemde redenen niet in stand kan blijven, geldt nog het volgende. Het ontwerpplan staat "volumineuze detailhandel" toe "inclusief de verkoop van brancheverwante artikelen". Wat onder dit laatste moet worden verstaan, wordt in het ontwerpplan niet toegelicht. Daar komt bij dat volgens de definitie onder volumineuze detailhandel ook detailhandel in met volumineuze goederen "direct samenhangende artikelen" wordt verstaan (artikel 1.62 van de regels). Aldus worden de detailhandel mogelijkheden op twee manieren in het ontwerpplan opgerekt. Cliënten van reclamant kunnen zich hierin niet vinden. Bovendien menen cliënten van reclamant dat er een rechtsonzekere situatie zal ontstaan nu niet duidelijk is wat onder "brancheverwante artikelen" moet worden verstaan en hoe zich dit verhoudt tot de "direct samenhangende artikelen" uit de definitiebepaling.	q. Nieuwe perifere detailhandel in het plangebied is niet van toepassing, zie onder a tot en met e.
r. Gelet op het voorgaande, komen cliënten van reclamant tot de conclusie dat het ontwerpplan niet ongewijzigd kan worden vastgesteld. Voor het toestaan van nieuwe detailhandel op deze perifere locatie ontbreekt iedere behoefte, terwijl een zorgvuldig onderzoek naar de gevolgen voor de bestaande detailhandel in Zevenaar niet is gedaan. Cliënten van reclamant verzoeken dan ook geen enkele vorm van nieuwe detailhandel in het plangebied mogelijk te maken.	r. Nieuwe perifere detailhandel in het plangebied is niet van toepassing, zie onder a tot en met e, alsook onder q.
<i><u>Conclusie:</u> de zienswijze is voor wat betreft e deels gegrond en voor het overige ongegrond.</i>	
5. Reclamant 5.	
a. Reclamant geeft aan de intentie van het bestemmingsplan te waarderen. Het streven naar een integraal, eigentijds en helder plan beschouwt reclamant als erg positief en onderstreept het belang van de samenhang en uniformiteit in	a. Dit wordt onderschreven. Op de suggesties is tijdens het gesprek ingegaan.

(bestemming)regels. Ook benadrukt reclamant het belang om in te spelen op de marktvraag, waarbij ondernemers – binnen de geschetste plankaders – zo optimaal mogelijk te worden gefaciliteerd. Desalniettemin roept het plan enkele vragen op bij reclamant en heeft enkele suggesties ter aanvulling en verbetering.	
b. Rechtszekerheid. Het voorliggende plan heeft een globaal karakter. In de toelichting op het plan wordt diverse keren aangegeven dat het plan richtinggevend is voor de accommodatie van de toekomstige ruimtebehoefte en dat het plan ruimte biedt voor flexibele detaillering bij de verdere ruimtelijke inrichting van 7Poort en concrete bouwprojecten. Reclamant onderschrijft dit belang en daarmee ook de vraaggestuurde, ondernemersgerichte aanpak die het plan uitstraalt.	b. Dit wordt onderschreven.
c. Rechtszekerheid. Tegelijkertijd stelt reclamant dat hierbij geen afbreuk gedaan mag worden aan de (omgevings)kwaliteiten die met het bedrijventerrein worden nagestreefd: mooie uitstraling, groen, veilig, goed bereikbaar, leefbaar, efficiënt en duurzaam. Dat zijn wat reclamant betreft de leidende principes waaraan bij de uitwerking van het plan geen concessies mogen worden gedaan. Het plan is echter zodanig ruim geformuleerd dat reclamant zich afvraagt hoe deze kwaliteiten in de praktijk kunnen en zullen worden gewaarborgd. Met andere woorden, welke concrete zekerheden kunnen aan het bestemmingsplan worden ontleend waarmee in de uitwerkingsfase wordt vermeden dat deze kwaliteiten aanleiding geven tot knelpunten? Met deze vraag wil reclamant zijn zorg uitspreken over de uitvoering. Reclamant benadrukt dat de voorgestane, duurzame identiteit van 7Poort, zoals ook beschreven in het beeldkwaliteitplan, het vertrekpunt dient te zijn bij alle uitvoeringsbesluiten. Reclamant wil voorkomen dat 7Poort verwordt tot een alledaagse eenheidsworst en het zou mooi zijn als op voorhand zeker is gesteld dat hierover in de praktijk geen enkele discussie gaat ontstaan.	c. Een duurzame en kwalitatieve opzet van bedrijventerrein 7Poort is nog steeds de opzet. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan de nodige kaders opgenomen in de vorm van groeninrichting, rooilijnen en bebouwingsvlakken. Het beeldkwaliteitplan is net als het bestemmingsplan enigszins bijgesteld naar aanleiding van de huidige marktvraag. Het beeldkwaliteitplan d.d. juni 2013 is nog steeds onlosmakelijk met het bestemmingsplan verbonden en hebben beiden nog steeds een ambitieniveau.
d. Zichtlocatie. Het zicht vanaf een doorgaande weg is voor veel bedrijven een belangrijke vestigingsplaatsfactor. Bedrijven kiezen er vaak voor om op een	d. De zichtlocaties van 7Poort liggen met name langs de centrale ontsluitingsweg in het midden van het plangebied. Voor de kavels langs de A12 is gekozen voor een gedeelte

zichtlocatie gevestigd te zijn. Dat geldt ook voor 7Poort. Van meet af aan heeft het in de bedoeling gelegen dat het aanzicht vanaf de A12 het visitekaartje van 7Poort zou worden. Echter, de kunstmatig opgeworpen grondwal op de grens van de A12 en het bedrijvenpark verhindert dit en maskeert het zicht in grote mate ('wal masqué'). Dit vindt reclamant een slechte zaak. Het zou wenselijk zijn om daaraan iets te doen en verbeteringen aan te brengen in zowel fysieke als ruimtelijke zin. Reclamant nodigt de Gemeente Zevenaar uit om aan deze wens tegemoet te komen en hiertoe een plan te ontwikkelen. Reclamant is als coöperatie graag bereid om daarin mee te denken.	zichtbaarheid en een gedeeltelijke 'maskering'. De achterliggende reden hiervan is dat de invulling met grote logistieke gebouwen langs de A12 niet het mooiste visitekaartje geeft. Enkele locaties langs de A12 zijn goed zichtbaar vanaf de A12, waardoor de bedrijven genoeg mogelijkheid hebben voor exposure met bijvoorbeeld lichtreclame. De glooiing van de Wal Masqué was zo bedoeld en dit is ook altijd zo gecommuniceerd met de bedrijven. Het weghalen van de Wal is geen optie, temeer omdat deze een groenbuffer- en verblijfsfunctie heeft voor onder meer het bedrijventerrein 7Poort.
e. Verkeer en parkeren (2.3.4 en 3.2.8). De bereikbaarheid is voor bedrijven van essentieel belang om goed te kunnen functioneren. Dat geldt voor zowel het eigen personeel als voor bezoekers en leveranciers. Reclamant hecht eraan dit in het kader van dit bestemmingsplan nog eens te benadrukken. Tevens spreekt reclamant de wens uit dat zowel de ontsluiting via de A12 als ook het station en de verkeerstunnel onder het spoor ten behoeve van het personeel zo spoedig mogelijk worden gerealiseerd.	e. De gemeente Zevenaar stelt alles in het werk om zowel de op- en afrit van de A12 als het station zo snel mogelijk gerealiseerd te krijgen. De op- en afrit van de A12 is echter een initiatief van Rijkswaterstaat. De realisatie van het station ligt op dit moment bij de Stadsregio en de provincie Gelderland. De verkeerstunnel ter plekke van het toekomstige station wordt al vooruitlopend op de komst van een station aangelegd (verwachte oplevering eind 2015). Het station past nog niet in de huidige dienstregeling, als het spoor robuust is, dan wordt herijkt of het station er komt.
f. Verkeer en parkeren (2.3.4 en 3.2.8). Het gemeentelijk beleid is erop gericht om op eigen bedrijfsterrein te parkeren. Parkeren aan de openbare straat is verboden. Niet uit te sluiten valt echter dat als bedrijven in de toekomst gaan groeien qua logistiek of personeel, zij niet meer uit de voeten kunnen met parkeren op eigen terrein. Daar zal dan een oplossing voor moeten worden bedacht, bijvoorbeeld door op het bedrijventerrein extra (centrale?) parkeerplekken te creëren. Die zouden 's nachts eventueel ook door vrachtauto's kunnen worden gebruikt. Naar de ondernemers toe zou het een handreiking zijn om hiertoe in het bestemmingsplan alvast voorzieningen op te nemen.	f. Het parkeren van personeel moet altijd op eigen terrein van de onderneming opgelost worden. Het vrachtwagenparkeren is een vraagstuk dat voor de hele gemeente Zevenaar en regio speelt. Op het niveau van de gemeente Zevenaar wordt hierop beleid gemaakt. Momenteel is het parkeerprobleem niet voldoende opportuun om daar concreet actie op te ondernemen. Mocht er in de toekomst overlast zijn, dan laat het bestemmingsplan in principe toe om een parkeerplaats voor vrachtwagens in te richten.
g. Energie (5.3.2). Het bestemmingsplan besteedt geen tot weinig aandacht aan duurzame energievoorziening. Voor nieuwe uitleggebieden zoals 7Poort kan daar vanaf het ontwerp rekening mee worden	g. Wij zijn van mening dat het initiatief voor duurzaamheidsmaatregelen moet liggen bij de ondernemers of een collectief van ondernemers (coöperatie 7Poort). De energiebehoefte van een bedrijf is

gehouden door bijvoorbeeld te sturen op CO₂ reductie en energieverbruik of een speerpunt te maken van de mogelijkheid van collectieve energieopwekking door middel van zon of wind. In het plan worden in algemene zin wel opmerkingen gemaakt over duurzaam i.c. compact bouwen en eisen met betrekking tot energie en CO₂, maar er is geen sprake van een duidelijke visie/ideaal of van duurzame stimulansen. Reclamant beseft dat zulke stimulansen al snel vallen buiten het kader van een ruimtelijk plan, maar het zou een toegevoegde waarde kunnen zijn als hierover in het bestemmingsplan wel iets wordt gezegd. Daarmee zouden de kansen op een CO₂ neutraal en daarmee een echt duurzaam bedrijvenpark kunnen worden vergroot. Reclamant doet een paar suggesties in de vorm van vraagstellingen: • Wordt in het acquisitietraject ook gekeken naar de energiebehoefte van de ondernemer en hoe die op een zo duurzaam mogelijke manier kan worden verwezenlijkt? • Kan bij nieuwbouwprojecten of verbouwingen waarvoor een vergunning is vereist de plaatsing van zonnepanelen verplicht worden gesteld of van gemeentewege worden gestimuleerd? • Kan de gemeente middelen beschikbaar stellen (wellicht in samenwerking met de provincie) voor een gemeentelijke zonnekaart/atlas? Daarmee kunnen bedrijven onmiddellijk de potentiële geschiktheid van hun dak voor opwekking van zonnestroom aflezen. Dit blijkt in andere gemeenten een effectief voorlichtingsinstrument ter stimulering van zonne-energie.	onderwerp van de acquisitie gesprekken, maar het is geen beleid van de gemeente Zevenaar om zonnepanelen verplicht te stellen. De suggestie van een zonnekaart nemen wij graag mee in ons verder milieubeleid en we denken graag mee met de ondernemer.
h. Inritten. Eén van de uitgangspunten in het beeldkwaliteitplan is dat er per kavel niet meer dan twee inritten worden aangelegd van maximaal 9.00 meter breed (pagina 47). Dit kan voor grote bedrijven met veel logistieke (in- en uitgaande) bewegingen veel beperkingen met zich mee brengen en om die reden een bezwarende factor vormen. Reclamant verzoekt dit uitgangspunt te verruimen tot maximaal 4 inritten per kavel.	h. De praktijk is dat juist grote bedrijven het aantal in- en uitritten in verband met de veiligheid wil beperken tot twee. Vanuit het beeldkwaliteitplan is het verruimen tot vier inritten per kavel niet gewenst. Daar waar nodig, bijvoorbeeld voor toegankelijkheid voor de brandweer, wordt maatwerk geleverd. Dit is voornamelijk denkbaar op de grotere kavels.
i. Subsidieprojecten. In het kader van Bedrijventerreinen Agenda 2020 van de	i. De gemeente Zevenaar heeft zich al gemeld bij de provincie voor subsidie trajecten

provincie Gelderland bestaat de mogelijkheid om door middel van subsidies bepaalde investeringsprojecten op bedrijventerreinen te stimuleren. Met het oog op het bereiken van een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam 7Poort zou reclamant graag in overleg willen treden met de Gemeente Zevenaar om te bekijken of tot een gezamenlijk subsidievoorstel richting provincie kan worden gekomen. Reclamant denkt hierbij aan de volgende onderwerpen: • Het realiseren van duurzame energieopwekking op 7Poort (zie ook punt g van deze zienswijze); • Het verbeteren van de digitale bereikbaarheid van bedrijven op 7Poort door het ontwikkelen van een eigen glasvezelnetwerk; • Het realiseren van extra parkeervoorzieningen op 7Poort om toekomstige parkeerproblemen voor eigen personeel, bezoekers en leveranciers te voorkomen; • Het verbeteren van de zichtbaarheid vanaf de A12 van 7Poort door fysieke en ruimtelijke maatregelen. De termijn waarop de projectplannen bij de provincie "gepitched" moeten worden loopt af op 6 oktober 2013. Indien van de kant van de Gemeente Zevenaar interesse bestaat voor het indienen van een gezamenlijk projectplan zal hierover op zeer korte termijn overleg plaats moeten hebben tussen de Gemeente Zevenaar en reclamant.	binnen de Bedrijventerreinenagenda 2020. De gemeente verleent graag haar medewerking aan een voorstel van de coöperatie 7Poort.
j. Reclamant vertrouwt erop dat de opmerkingen serieus overwogen worden en het plan in lijn daarmee zal aanpassen. Ook is reclamant graag bereid om de standpunten nader toe te lichten.	j. Op 26 september 2013 zijn de standpunten nader toegelicht door reclamant.
<u>Conclusie:</u> de zienswijze is niet-ontvankelijk.	

4. VERWERKING ZIENSWIJZEN EXPLOITATIEPLAN

Samenvatting zienswijzen	Beoordeling zienswijzen
6. <u>Reclamant 6.</u>	
a. Voorgeschiedenis. De Gemeente Zevenaar is reeds gedurende enige jaren in gesprek met reclamant om te komen tot een grondexploitatie-overeenkomst voor de ontwikkeling van hun gronden in het projectgebied 7Poort te Zevenaar. In eerste instantie heeft de Gemeente Zevenaar de ontwikkeling van het bedrijventerrein 7Poort mogelijk gemaakt door het op 27 juni 2007 vaststellen van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen & Hengelder II", welk bestemmingsplan op 25 november 2008 onherroepelijk is geworden. Op grond van dit bestemmingsplan hadden de gronden van reclamant de bestemmingen: • Bedrijventerrein-Uit te werken; • Verkeer; • Groen. Bij besluit van 15 juli 2008 hebben burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan "7Poort" vastgesteld. Dit uitwerkingsplan is op 17 oktober 2008 onherroepelijk geworden. Op grond van het uitwerkingsplan hebben de gronden van reclamant die binnen de werking van het uitwerkingsplan vallen de bestemmingen: • Bedrijventerrein-2; • Groen; • Verkeer-Verblijf. In het kader van de onderhandelingen om te komen tot een grondexploitatieovereenkomst heeft reclamant met de Gemeente Zevenaar afgesproken dat de gronden die in het kader van zowel het bestemmingsplan "Groot Holthuizen & Hengelder II" als op grond van het uitwerkingsplan "7Poort" de bestemmingen "Groen" en "Verkeer", "Verkeer-Verblijf" hadden, te verkopen aan de Gemeente Zevenaar. Deze overdracht heeft plaatsgevonden bij akte van levering d.d. 19 februari 2009. De resterende gronden van reclamant, totaal groot 7 ha 37 a 63 ca, hebben op grond van het uitwerkingsplan de bestemming "Bedrijventerrein-2" ofwel zijn voor 100% als uitgeefbare gronden te beschouwen. Ten tijde van het vaststellen van het betreffende bestemmingsplan was de oude	a. Hier is een weergave van de voorgeschiedenis door reclamant gegeven. Hiervan is kennis genomen.

Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing. Dit bracht met zich mee dat de Gemeente Zevenaar het kostenverhaal diende te baseren op het oude artikel 42 WRO. Zoals bekend is op 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met de inwerkingtreding was ook overgangsrecht van toepassing. Ook uit dit overgangsrecht blijkt dat de Gemeente Zevenaar de kosten op basis van de exploitatieverordening ex artikel 42 WRO dient te verhalen. Op basis van artikel 42 WRO dient de gemeente een exploitatieverordening vast te stellen om rechtsgeldig tot kostenverhaal over te kunnen gaan. Uit de exploitatieverordening van de Gemeente Zevenaar volgt dat alvorens tot het treffen van voorzieningen kan worden overgegaan een aangevuld bekostigingsbesluit dient te worden vastgesteld. De Gemeente Zevenaar heeft dat echter nagelaten als gevolg waarvan er op basis van de WRO geen rechtsgeldig kostenverhaal kan plaats vinden. Ook het uitwerkingsplan kan geen rechtsgeldige basis zijn voor het verhaal van kosten, omdat artikel 6.12 leden 1 en 2 Wro een uitwerkingsplan niet noemen als besluit waarbij een exploitatieplan kan worden vastgesteld. Ondanks het feit dat de Gemeente Zevenaar niet in rechte een exploitatiebijdrage kon afdwingen, is reclamant te allen tijde bereid geweest een "passende" exploitatiebijdrage aan de Gemeente Zevenaar te voldoen. Reclamant heeft echter nooit overeenstemming kunnen bereiken met de Gemeente Zevenaar omtrent de hoogte van een "passende" exploitatiebijdrage. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de Gemeente Zevenaar onterecht bepaalde kostenposten had opgenomen in haar "Grondexploitatie Bedrijven" (de Grondexploitatie Zevenaar-Oost van de Gemeente Zevenaar bestaat uit een tweetal delen, namelijk de Grondexploitatie Bedrijven en de Grondexploitatie Wonen), dan wel op onjuiste wijze de kostenposten heeft toegerekend aan de "Grondexploitatie Bedrijven". Door toch uit te gaan voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage van de "Grondexploitatie Bedrijven" diende reclamant een onevenredig hoge exploitatiebijdrage te voldoen, hetgeen reclamant niet als juist heeft ervaren. Een aantal voorbeelden daarvan is: • Het opnemen van de kosten van de regionale weg naar Babberich in de	
---	--

"Grondexploitatie Bedrijven" terwijl het bedrijventerrein daarvan geen profijt heeft; • Het volledig toerekenen van de aansluiting op de A12 aan de "Grondexploitatie Bedrijven" terwijl deze aansluiting als een voorziening dient te worden aangemerkt waar meerdere gebieden profijt van hebben, zoals de woningbouwlocatie, het bestaande bedrijventerrein Hengelder, de bestaande stad, maar ook Babberich via de regionale weg; • Het opnemen van een parkeervoorziening bij het nieuw te realiseren station Zevenaar-Oost; • Etc. Na het vastlopen van de onderhandelingen heeft uw gemeenteraad op 19 december 2012 besloten een voorbereidingsbesluit te nemen voor de herziening van het bestemmingsplan "Groot Holthuisen & Hengelder II". Per brief van 22 juli 2013 is aan ons bekend gemaakt dat een ontwerp exploitatieplan "7Poort" gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd vanaf 26 juli 2013. Het exploitatieplan is uiteindelijk pas op 2 augustus 2013 ter inzage gelegd. Nog steeds is reclamant bereid om een exploitatiebijdrage te betalen, maar reclamant kan zich niet vinden in de exploitatiebijdrage zoals die wordt genoemd in het exploitatieplan. Het exploitatieplan is in strijd met het bepaalde in afdeling 6.4 Wro wat als gevolg heeft dat in het exploitatieplan bepaalde kosten ten onrechte te hoog zijn opgenomen.	
b. Noodzaak vaststellen exploitatieplan. Allereerst is reclamant van mening dat het vaststellen van het exploitatieplan niet mogelijk is, althans niet voor de gronden van reclamant. In het overgangsrecht is bepaald dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is voor gronden waarop geen wezenlijk andere bestemmingsregeling voor wordt vastgesteld. In feite wordt voor de gronden van reclamant alleen de maximale bouwhoogte vastgesteld. De enige reden die reclamant hiervoor heeft kunnen verzinnen is de mogelijkheid om een exploitatieplan vast te stellen. Het vergroten van de maximale bouwhoogte heeft geen enkel nut voor het type	b. Voor zover de zienswijze ziet op het naar de opvatting van reclamant ontbreken van de noodzaak van een nieuw bestemmingsplan, mist die zienswijze voor het ontwerpexploitatieplan relevantie. Op de zienswijze, zoals die door reclamant separaat is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, wordt separaat ingegaan in deze zienswijzennota. Korteitshalve wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder reclamant <u>2</u> sub <u>a</u>. Ingevolge artikel 6.12 Wro moet de gemeenteraad in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, als in het bestemmingsplan aangewezen

bedrijven dat ter plaatse wenselijk wordt geacht. Zeker als reclamant kijkt naar de verhoging met 2 meter is dat zinloos aangezien hiermee bijvoorbeeld niet eens een extra verdieping kan worden gerealiseerd. In de zienswijze van reclamant tegen het ontwerpbestemmingsplan wordt nader ingegaan op het ontbreken van de noodzaak voor een nieuw bestemmingsplan. Nu een nieuw bestemmingsplan niet nodig is, vervalt ook de noodzaak voor een exploitatieplan. Indien de Gemeente Zevenaar van mening blijft dat een exploitatieplan wel nodig is, dan dienen de gronden van reclamant buiten het exploitatiegebied te blijven aangezien de Gemeente Zevenaar geen wezenlijk andere bestemmingsplanregeling heeft vastgesteld voor gronden van reclamant. Deze gronden vallen onder het overgangsrecht. Reclamant is van mening dat het ontwerp exploitatieplan "7Poort" niet aan de eisen van de wet voldoet, in strijd is met afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, en niet berust op een deugdelijke motivering conform het bepaalde in artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht. Hierna wordt nader ingegaan op alle onderdelen die in het exploitatieplan zijn opgenomen.	bouwplanmogelijkheden zoals bedoeld in artikel 6.12 juncto artikel 6.2.1 Bro, zijn opgenomen. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 van het ontwerpexploitatieplan is binnen het voorliggende bestemmingsplan sprake van bouwplanmogelijkheden zoals omschreven in artikel 6.2.1 Bro. Zo biedt het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid dat hoofdgebouwen kunnen worden opgericht (bouwplanmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 6.2.1.b Bro) en dat bestaande gebouwen met ten minste 1000 m² brutovloeroppervlakte kunnen worden uitgebreid (bouwplanmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 6.2.1.c Bro). Wat betreft de gronden die in eigendom toebehoren aan reclamant, is sprake van onbebouwde gronden waarop de bouw van hoofdgebouwen mogelijk is (artikel 6.2.1.b Bro). Voor zover reclamant bedoelt te stellen dat de bestemmingsregeling in relatie tot de bouwplandefinitie voor de aan haar toebehorende gronden alleen maar ziet op een verhoging van 2 meter, is die stelling onjuist. Er is sprake van braakliggende grond, waarop een hoofdgebouw zoals bedoeld in artikel 6.2.1.b Bro kan worden gerealiseerd. Hiermee is sprake van een aangewezen bouwplanmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro. De vaststelling van een exploitatieplan geldt als een wettelijke verplichting. Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro geldt er een uitzondering op de verplichting een exploitatieplan vast te stellen. In laatstgenoemd wetsartikel is bepaald dat geen exploitatieplan mag worden vastgesteld in de volgende situatie: - Op grond van een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 10 of 11 WRO had een bouwvergunning kunnen worden verleend. - Voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12, eerste lid Wro, - en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 van het ontwerpexploitatieplan, is per eigendom in het gebied van het ontwerpbestemmingsplan nagegaan of deze situatie zich voordoet. De uitkomsten van die analyse zijn zichtbaar gemaakt in
--	---

	paragraaf 2.2 van het ontwerpexploitatieplan. De eigendommen van reclamant zijn daarin aangeduid als de eigendommen 8.1 en 8.2. Reclamant stelt dat in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro is bepaald dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is voor gronden <i>waarop geen wezenlijk andere bestemmingsregeling</i> wordt vastgesteld [cursief is afkomstig uit de zienswijze van reclamant]. Voor zover reclamant bedoelt te stellen dat voor de toepassing van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro sprake moet zijn van een wezenlijk andere bestemmingsregeling, is dit onjuist. Verwezen wordt naar de opsomming zoals deze hiervoor in de drie bullets is opgenomen. Daaruit blijkt geenszins dat er sprake dient te zijn van een 'wezenlijk andere' bestemmingsregeling, nog daargelaten de vraag wat dan zou moeten worden verstaan onder 'wezenlijk anders'. Bepaald in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro is dat geen exploitatieplan mag worden vastgesteld als de bestemmingsregeling <i>niet</i> wijzigt. In de toelichting op genoemd wetsartikel is het volgende bepaald: <i>"Indien bouwmogelijkheden in een bestemmingsplan op grond van de Wro worden gewijzigd of uitgebreid, is wel het nieuwe regime van toepassing."</i> Of anders gezegd: indien bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd of uitgebreid ten opzichte van de voorheen geldende bestemmingsregeling, is de uitzondering van het overgangsrecht niet van toepassing. Reclamant heeft in het ontwerpbestemmingsplan twee onbebouwde eigendommen, aangeduid in het exploitatieplan als eigendom 8.1 en 8.2. Eigendom 8.1 kent een oppervlakte van 40.007 m² en eigendom 8.2 kent een oppervlakte van 33.746 m². Hierbij wordt opgemerkt dat deze percelen niet op zich staan, maar deel uitmaken van een groter geheel. Ingevolge het vigerende uitwerkingsplan 7Poort, dat kan worden aangemerkt als een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 11 WRO zoals bedoeld in artikel 9.1.20 Invoeringswet, geldt voor de beide eigendommen de bestemming Bedrijventerrein-2. De hieraan verbonden bestemmingsregeling kent een maximale bouwhoogte van 12 meter en vastlegging
--	--

	van het bouwvlak. Ingevolge het ontwerp-bestemmingsplan wordt aan de eigendommen de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend, waarbij de maximale bouwhoogte wordt gewijzigd naar 14 meter respectievelijk 16 meter (afhankelijk van de ligging van het eigendom). Voorts neemt de omvang van de oppervlakte van het bouwvlak toe. Hierdoor is er sprake van een wijziging en uitbreiding van de bouwmogelijkheden ten opzichte van de voorheen geldende bestemmingsregeling, zoals bedoeld in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro. Steun voor de opvatting wordt gevonden in de uitspraak ABRvS 7 november 2012, r.o. 35.5 (LJN: BY2502).
c. Begrenzing exploitatiegebied. De begrenzing van het exploitatieplangebied is niet juist vastgesteld. Het is niet te begrijpen dat de Gemeente Zevenaar de regionale weg in het bestemmingsplan wel direct bestemt (evenals in het voorgaande bestemmingsplan), maar deze niet alleen niet opneemt in het exploitatieplan, maar in het exploitatieplan tevens stelt dat er geen zekerheid is dat de weg binnen 10 jaar wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan is dus in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hiernaast worden in het exploitatiegebied een aantal eigendommen opgenomen (welke ook worden beschreven op de pagina's 9 tot en met 14) waarvan in feite de bestemming als conserverend aangemerkt dient te worden. Mogelijk dat door de aanpassing van de maximale bouwhoogte theoretisch een bouwplan kan ontstaan, maar het ligt absoluut niet in de lijn der verwachtingen dat dergelijke bedrijven die maximaal 1 tot 2 jaar geleden zijn gebouwd, binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar of een nieuw hoger pand zullen neerzetten of een extra verdieping zullen gaan realiseren. Hiermee wordt het opnemen van dergelijke objecten een fictie en dienen deze buiten het exploitatiegebied te blijven. Het is daarbij ook niet te begrijpen dat ondanks het feit dat de Gemeente Zevenaar stelt dat op deze gronden een bouwplan aanwezig is, maar daarvoor geen bijdrage hoeven te betalen.	c. Reclamant geeft aan dat zijns inziens de begrenzing van het exploitatieplangebied niet juist is vastgesteld, omdat de regionale weg wel in het voorliggende bestemmingsplan direct is bestemd, maar niet is opgenomen in het exploitatieplan. Omdat in de toelichting van het exploitatieplan is aangegeven dat er geen zekerheid is dat de regionale weg binnen tien jaar wordt gerealiseerd, zou het bestemmingsplan in strijd zijn met goede ruimtelijke ordening. Voor zover de zienswijze ziet op de opvatting van reclamant, inhoudende dat door het ontbreken van zekerheid van realisatie van de regionale weg binnen tien jaar het bestemmingsplan in strijd is met goede ruimtelijke ordening, mist die zienswijze voor het ontwerpexploitatieplan relevantie. Zie ook onder <u>d</u> van reclamant <u>2</u> in deze zienswijzennota. In paragraaf 2.2 van het ontwerpexploitatieplan is onder meer de begrenzing van het exploitatieplangebied toegelicht. Wat betreft het binnen een gedeelte met de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' geprojecteerde tracé van de mogelijk in de toekomst aan te leggen regionale weg (vanaf zuidzijde aan te leggen rotonde tot aan zuidzijde bestemmingsplangebied) is aangegeven dat er twee redenen zijn om dit gedeelte van het bestemmingsplan niet in het exploitatieplan te betrekken. Allereerst is er geen zekerheid dat die regionale weg wordt aangelegd. Voorts is aangegeven dat, ook indien die weg wordt aangelegd, deze regionale weg niet leidt tot proportioneel profijt voor (een gedeelte van) het exploitatieplangebied. Dit maakt dat dit gedeelte van het bestemmingsplan niet in

	een exploitatieplan kan en mag worden betrokken. Reclamant geeft voor de eigendommen in het exploitatieplangebied aan dat voor een aantal daarvan sprake is van een conserverende bestemming. Zoals hiervoor is aangegeven, kent het bestemmingsplan voor de genoemde eigendommen zoals die in paragraaf 2.2 van het ontwerpexploitatieplan zijn beschreven, een bouwplanmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. Dat maakt dat deze eigendommen naar onze opvatting terecht en ook verplicht in een exploitatieplan zijn betrokken. Gedachten over verwachtingen of eigenaren de in het bestemmingsplan geboden bouwplanmogelijkheden volledig zullen benutten, zijn niet relevant waar het gaat om de toepassing van de wettelijke plicht van vaststelling van een exploitatieplan. Waar het betreft de eigendommen waarvoor ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geen anterieure kostenverhaalovereenkomst is gesloten, is de effectuering van het kostenverhaal afhankelijk van de bereidheid van deze eigenaar/exploitant een posterieure kostenverhaalovereenkomst te sluiten dan wel van de indiening van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (gedeelte van) de in het bestemmingsplan geboden bouwplanmogelijkheden. Reclamant geeft aan niet te begrijpen dat bepaalde eigendommen geen exploitatiebijdrage hoeven te betalen. Als reactie wordt volstaan met aan te geven dat toepassing is gegeven aan de wettelijke regels die verband houden met het opstellen van een exploitatieplan, en daarbinnen, met het opstellen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Of voor een eigendom een exploitatiebijdrage is verschuldigd, is afhankelijk van de uitkomst van de toegepaste regels. In die zin is het geenszins onbegrijpelijk te achten dat er eigendommen zijn waarvoor per saldo voor de nog aanwezige bouwplanmogelijkheden geen exploitatiebijdrage is verschuldigd. In dat geval volgt dat immers uit de toepassing van de geldende wettelijke regels.
d. Buiten beschouwing laten van onderdelen. De wijze en onderbouwing van de manier	d. In paragraaf 2.2 is uitvoering en per eigendom onderbouwd inzicht geboden in

waarop onderdelen buiten het exploitatiegebied worden gehouden is niet te begrijpen. De motivering ontbreekt. Er kan niet worden nagegaan of de stellingen correct zijn, omdat bijvoorbeeld geen informatie omtrent adressen, namen gerealiseerde bouwvolumes etc. zijn opgenomen.	de afbakening van het exploitatieplangebied. Niet kan worden ingezien waarom reclamant niet zou kunnen nagaan of de gehanteerde feiten en stellingen correct zijn. Dat reclamant geen informatie heeft over adressen etc. maakt niet dat de wijze van onderbouwing onbegrijpelijk is. De gehanteerde gegevens zijn voor een deel afkomstig uit openbare registers (kadaster etc.), de vigerende bestemmingsregeling en de toekomstige bestemmingsregeling, en wat betreft de aanwezige bebouwing is gebruikgemaakt van de verleende bouwvergunningen (thans: omgevingsvergunningen voor het bouwen).
e. Analyse bouwplannen. De analyse van de Gemeente Zevenaar inzake de bouwplannen kan reclamant niet volgen. De Gemeente Zevenaar onderbouwt niet of nauwelijks waarom per eigenaar/perceel sprake is van een nieuwe bestemmingsregeling waardoor een bouwplan ontstaat. Bovendien worden gronden meegenomen die recentelijk zijn gebouwd en waarbij de toename van de bouwhoogte niet meer dan een fictie is. Het is daarbij tevens niet te begrijpen waarom de gemeente een splitsing maakt in het eigendom van reclamant. De noodzaak wordt niet onderbouwd.	e. De stelling van reclamant dat de gemeente niet of nauwelijks onderbouwt waarom per eigenaar/perceel sprake is van een nieuwe bestemmingsplanregeling waardoor een bouwplan ontstaat, mist relevantie voor zover deze zich richt tegen het ontwerpexploitatieplan. De vraag of een exploitatieplan moet worden vastgesteld, is afhankelijk van de inhoud van het in procedure te brengen bestemmingsplan. Hiervoor is aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan bouwplanmogelijkheden zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro bevat, waardoor de exploitatieplanplicht is ontstaan. Voor de onderbouwing van de voorgenomen nieuwe bestemmingsregeling wordt verwezen naar paragraaf 1.1 van het bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat hij niet begrijpt dat een splitsing is gemaakt in diens eigendom. Voor zover reclamant bedoelt te stellen dat de gemeente een keuze zou hebben voor de bepaling of een eigenaar een of meerdere eigendommen heeft, is dit uitgangspunt onjuist te achten. In paragraaf 2.2 van het exploitatieplan is aangegeven dat onder een eigendom wordt verstaan: een kadastraal perceel of samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen, in eigendom bij één eigenaar. Voor reclamant houdt dit in dat de gronden die in het exploitatieplan als eigendom 8.1 respectievelijk 8.2 worden onderscheiden, niet aan elkaar grenzen en om die reden ook geen sprake is van één eigendom. Reclamant heeft ook niet de mogelijkheid de gronden van eigendom 8.1 en 8.2 aan elkaar te verbinden voor bijvoorbeeld de realisatie van één groot uit te geven bouwperceel.

f. Voorgenomen grondgebruik. Reclamant acht het voorgenomen grondgebruik in strijd met artikel 6.13 Wro. Het voorgenomen grondgebruik is niet gemotiveerd en toegelicht. Daarnaast acht reclamant het opnemen van een bedrijfsweg in strijd met de rechtszekerheid, omdat hiermee wel rekening wordt gehouden in de berekeningen, maar niet duidelijk is of en waar de weg komt te liggen.	f. Ingevolge artikel 6.13, tweede lid, onder a Wro kan een exploitatieplan een kaart voor het voorgenomen grondgebruik omvatten. De in artikel 6.13 Wro bedoelde ruimtegebruikskaart heeft, indien van die mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, een bindende werking waar het gaat om de wijze van uitvoering van de aan te leggen openbare ruimte en voor de toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen. De als bijlage 5 van het exploitatieplan opgenomen kaart voor het voorgenomen grondgebruik, geldt niet als een juridisch bindende kaart zoals bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, sub a Wro. In paragraaf 2.3 van het exploitatieplan is ook aangegeven dat aan bijlage 5 geen juridisch bindende werking wordt toegekend. De als bijlage 5 opgenomen kaart voor het voorgenomen ruimtegebruik dient als onderdeel van de onderbouwing van de uitgangspunten voor de exploitatieopzet. In bijlage 5 is in het zuidoostelijke deelgebied een bedrijfsweg voorzien, die loopt van noordwest naar zuidoost. Gezien de uitdrukkelijk beoogde flexibiliteit in het nieuwe bestemmingsplan is het niet zeker of deze bedrijfsweg zal worden aangelegd, en zo ja, of dit zal zijn op het in bijlage 5 aangeduide tracé. Dit zal sterk afhankelijk zijn van de uiteindelijke feitelijke verkaveling van het zuidelijke deelgebied. Vanuit de doelstellingen van het bestemmingsplan is het echter logisch te veronderstellen dat er een bedrijfsweg op of nabij het aangeduide tracé nodig zal zijn, en daarmee zal worden aangelegd. Dit uitgangspunt is gehanteerd voor de exploitatieopzet. De periodieke herzieningsplicht van het exploitatieplan brengt met zich dat ten minste eenmaal per jaar wordt gemonitord of de aanleg van die weg nodig is, en zo ja, waar dan de exacte ligging van die weg zal worden geprojecteerd; dit met dienovereenkomstige aanpassing van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Het college kan dan ook niet inzien dat dit in strijd is met de rechtszekerheid, nu aan bijlage 5 geen bindende werking is toegekend in het exploitatieplan.
g. Eigendomssituatie. De eigendomssituatie acht reclamant niet juist, omdat hierin gronden zijn opgenomen die buiten het exploitatiegebied dienen te blijven.	g. Zoals hiervoor bij de onderdelen 'Noodzaak vaststellen exploitatieplan', 'Begrenzing exploitatiegebied' en 'Buiten beschouwing laten van onderdelen' is aangegeven, heeft naar onze mening de afbakening van het exploitatieplangebied juist en daarmee

	conform de geldende wettelijke bepalingen plaatsgevonden.
h. Omschrijving werken en werkzaamheden. De werken en werkzaamheden worden gebaseerd op een beeldkwaliteitplan. Een dergelijk plan is in rechte afdwingbaar. De omschrijvingen worden niet gemotiveerd en toegelicht waardoor het voor een grondeigenaar niet duidelijk hoe een en ander gerealiseerd dient te worden bij een beroep op zelfrealisatie. Ook kan reclamant geen onderscheid vinden in de werkzaamheden die reeds hebben plaats gevonden. Deze kunnen niet in het exploitatieplan worden opgenomen, omdat deze specifiek zijn gerealiseerd in het kader van het voorgaande bestemmingsplan en uitwerkingsplan en dus niet in het kader van de uitvoering van het nieuwe bestemmingsplan.	h. De omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte is opgenomen in hoofdstuk 3 van het exploitatieplan. Daarbij is aangegeven dat voor de wijze van uitvoering is uitgegaan van het beeldkwaliteitplan Businesspark 7Poort. Genoemd beeldkwaliteitplan is in procedure gebracht en zal op 27 november 2013 gelijktijdig met het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden vastgesteld. De stelling dat een beeldkwaliteitplan in rechte afdwingbaar is, kunnen wij zonder nadere onderbouwing niet volgen. Voor zover het beeldkwaliteitplan elementen bevat die relevant zijn voor op te richten bebouwing waarvoor een vergunningplicht ingevolge de Wabo bestaat, heeft het beeldkwaliteitplan de functie van toetsingskader in relatie tot de welstandsaspecten. Waar het gaat om de werken en werkzaamheden met betrekking tot de openbare ruimte, heeft het beeldkwaliteitplan geen bindende status, maar geldt het als de kwalitatieve onderbouwing van de door de gemeente voorgestane vorm van uitvoering. Dit zou anders zijn geweest indien, met toepassing van artikel 6.13, tweede lid, sub b Wro, gebruik zou zijn gemaakt van de mogelijkheid voorschriften in het exploitatieplan op te nemen voor de kwaliteits- en uitvoeringseisen van de aanleg van werken en uitvoering van werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte. In het ontwerpexploitatieplan zijn evenwel dergelijke voorschriften niet opgenomen. Wat betreft de aanleg van de openbare ruimte is in paragraaf 2.2 van het ontwerpexploitatieplan aangegeven dat de daarvoor benodigde gronden voor het overgrote deel reeds in eigendom zijn c.q. aangekocht zijn door de gemeente. Om die reden is er geen noodzaak voorschriften te stellen omtrent de kwaliteitseisen en vorm van uitvoering van de aan te leggen openbare ruimte. Daarbij is ook van belang dat een deel van de openbare ruimte momenteel al in uitvoering is. Om dit te verduidelijken is er een overzicht

	toegevoegd als bijlage 15 aan het exploitatieplan. Wat betreft de in de kaart voor het voorgenomen ruimtegebruik (bijlage 5 van het ontwerpexploitatieplan) in het zuidoostelijke deelgebied geprojecteerde bedrijfsweg is hiervoor bij onderdeel 'Voorgenomen grondgebruik' aangegeven, dat de kaart in bijlage 5 geen bindende status heeft. Voor zover reclamant met de zienswijze bedoelt inzicht te willen krijgen in de eisen die hebben te gelden bij de aanleg van die bedrijfsweg, dit met het oog op het zelf willen aanleggen van die weg, wordt opgemerkt dat, gezien de eigendomssituatie in het gebied, reclamant niet in staat is deze bedrijfsweg aan te leggen. Wat betreft het onderscheid tussen uitgevoerde werken en werkzaamheden en nog uit te voeren werkzaamheden is in paragraaf 5.6.2 een financieel overzicht verstrekt van de tot en met 31 december 2012 gemaakte kosten en nog te maken kosten. Ter nadere toelichting zal aan het exploitatieplan een overzicht worden toegevoegd met een verbale en visuele beschrijving van de uitgevoerde/in uitvoering zijnde en nog uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte. Ten behoeve van de ontwikkeling van het exploitatieplangebied hebben in de jaren 2007 t/m 2011 diverse (bodem)onderzoeken plaatsgevonden. Vervolgens zijn op 7Poort Noord de wegen, de riolering voor ca. 70% aangelegd. Op 7Poort Zuid is dit voor ca. 25% gebeurd. Dit geldt ook voor de centrale bluswatervoorziening. De 150 kV hoogspanningsleiding (Nijmegen-Zevenaar-Langerak) is eveneens ondergronds aangebracht. In het kader van het woonrijp maken zijn rond de bebouwde kavels de openbare verlichting aangebracht. Ook zijn de desbetreffende gebieden van inritten, groen en schanskorven voorzien en is de asfaltverharding definitief gemaakt d.m.v. een nieuwe deklaag. Reclamant geeft aan dat de uitgevoerde werken inzake de openbare ruimte niet in het exploitatieplan kunnen worden opgenomen, omdat deze niet in het kader van het nieuwe bestemmingsplan zijn gerealiseerd, maar zijn gerealiseerd in het kader van het vigerende bestemmingsplan.
--	---

	Deze stelling is naar onze mening onjuist. Of een voorziening/werk kan worden verhaald via een exploitatieplan, houdt verband met de toepassing van de in artikel 6.13, zesde lid Wro genoemde criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Uit de wettoelichting volgt dat deze criteria als volgt kunnen worden omschreven: - Profijt. De gebiedsontwikkeling 7Poort moet nut ondervinden van de betreffende voorzieningen en werken. - Toerekenbaarheid. Er dient een causaal verband te bestaan (de kosten zouden niet zijn gemaakt zonder deze gebiedsontwikkeling 7Poort) of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling 7Poort. - Proportionaliteit. Indien meerdere locaties profijt hebben van de voorzieningen, worden de kosten naar rato van profijt verdeeld. De toepassing van deze criteria maakt niet dat het uitgesloten is dat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, aangelegde voorzieningen niet zouden kunnen worden verhaald. Zo volgt uit de toelichting op artikel 6.2.4.c Bro (<i>Stb.</i> 2008, 145) dat de wetgever er uitdrukkelijk in heeft voorzien dat ook voorafgaande aan de bestemmingsplanvaststelling aangelegde voorzieningen in het kostenverhaal via een exploitatieplan kunnen worden betrokken. Steun voor deze opvatting wordt voorts gevonden in onder meer de uitspraak ABRvS 28 december 2011, Deventer (IJN: BU9461).
i. Bouwrijp maken. De omschrijving van het bouwrijp maken is niet toegelicht en onderbouwd. Sommige zaken die worden genoemd zijn bijvoorbeeld in de plankostenscan expliciet niet van toepassing verklaard. De omschrijving is hierdoor in strijd met artikel 6.13 lid 2 Wro.	i. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, sub b Wro moet een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied bevatten. Die omschrijving is opgenomen in hoofdstuk 3 van het ontwerpexploitatieplan en voldoet aan de daaraan ter zake gestelde eisen. De stelling dat deze omschrijving in hoofdstuk 3 van het ontwerpexploitatieplan in strijd is met artikel 6.13, tweede lid Wro, kunnen wij zonder nadere motivering niet volgen. Artikel 6.13, tweede lid Wro bevat onderdelen die facultatief in een

	exploitatieplan kunnen worden opgenomen. In het onderhavige ontwerpexploitatieplan zijn geen eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte (artikel 6.13, tweede lid, sub b Wro), respectievelijk zijn geen regels omtrent het uitvoeren van de werken/werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (artikel 6.13, tweede lid, sub c Wro) opgenomen. Van strijdigheid met het door belanghebbende genoemd wetsartikel is volgens het college dan ook geen sprake. Reclamant stelt dat sommige zaken die worden genoemd, expliciet niet in de plankostenscan van toepassing worden verklaard. In paragraaf 5.6.2 van het ontwerpexploitatieplan is een omschrijving met toelichting opgenomen van de te verhalen overige kosten van de grondexploitatie. Onderdeel van de te verhalen kosten vormt de kostengroep 'plankosten' (zie paragraaf 5.6.2, kopje 'Plankosten (art. 6.2.4 g t/m j Bro)'). Onderdeel van de kostengroep plankosten vormt de post 'civiele en cultuurtechniek'. Voor de raming van de daarmee verband houdende kosten is gebruikgemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de minister van IenM (Infrastructuur en Milieu) in januari 2010 is vrijgegeven voor inspraak. In bijlage 8 van het ontwerpexploitatieplan is aangegeven wat de uitwerking is van de toepassing van de onderhavige ontwerpregeling. Reclamant laat na aan te geven op welke onderdelen de ontwerpregeling, in relatie tot de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken etc., niet goed is toegepast.
j. Nutsvoorzieningen. Hier wordt aangegeven dat hier onder alleen het ondergronds brengen van de 150 KV leiding wordt verstaan. Deze werkzaamheden hebben echter plaatsgevonden in het kader van het voorgaande bestemmingsplan en uitwerkingsplan aangezien anders die gronden niet op basis van die planologische regimes hadden kunnen worden ontwikkeld. Deze heeft niets te maken met het in procedure gebrachte bestemmingsplan. De omschrijving is in strijd met artikel 6.13 lid 2 Wro.	j. In het zienswijzenonderdeel 'Omschrijving werken en werkzaamheden' (onder <u>h</u>) stelt reclamant dat voorzieningen die inmiddels zijn aangelegd, niet in het exploitatieplan kunnen worden opgenomen, omdat deze specifiek zijn gerealiseerd in het kader van het voorgaande bestemmingsplan en uitwerkingsplan en dus niet in het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan. Daarover is opgemerkt dat deze stelling naar onze mening onjuist is. Of een voorziening/werk kan worden verhaald via een exploitatieplan, houdt verband met de toepassing van de in artikel 6.13, zesde lid

	Wro genoemde criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Daarbij is uitdrukkelijk door de wetgever voorzien in de mogelijkheid dat voorafgaande aan een bestemmingsplanvaststelling aangelegde voorzieningen in het kostenverhaal van een later exploitatieplan kunnen worden betrokken. De hier opgenomen zienswijze betreft een herhaling van reclamants eerdere standpunt, nu toegespitst op het ondergronds brengen van de voorheen bovengronds aanwezige 150 KV-leiding. Het vorenstaande is op deze zienswijze van overeenkomstige toepassing. Verwezen wordt voorts naar de toelichting in paragraaf 3.2 van het ontwerpexploitatieplan, waarin uitdrukkelijk zichtbaar is dat de oorspronkelijke leiding dwars door het bedrijventerrein liep, waaruit volgt dat het ondergronds brengen van die leiding noodzakelijk was voor de realisatie van het bedrijventerrein.
k. Inrichten openbare ruimte. In dit onderdeel wordt omschreven wat tot de inrichting van het openbare gebied behoort. Behoudens het feit dat een groot aantal zaken onduidelijk zijn waar deze zijn gelegen (zoals de voetgangersbrug) is het voor reclamant niet te begrijpen wat er allemaal tot het inrichten behoort, omdat een toelichting en onderbouwing volledig ontbreekt. De nut en noodzaak van een groot aantal onderdelen wordt in het exploitatieplan niet gegeven. Waarom is bijvoorbeeld een voetgangersbrug in de Wal Masqué nodig? Ook is onduidelijk welke aantallen van toepassing zijn. Het is om die reden voor een eigenaar niet na te gaan in hoeverre de ramingen correct zijn.	k. In paragraaf 3.3 van het ontwerpexploitatieplan is een omschrijving opgenomen van de werken en werkzaamheden die behoren tot de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de werken/werkzaamheden die plaatsvinden binnen respectievelijk buiten het exploitatieplangebied. Wat betreft de visualisering van de werken/werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied wordt voorts verwezen naar de kaart van het ruimtegebruik, zoals die in bijlage 5 van het exploitatieplan is opgenomen. Wat betreft de werken/werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte buiten het exploitatiegebied is in paragraaf 3.3 omschreven dat het gaat om de volgende werken: - de aanleg van het spoorviaduct; - de aansluiting van het bedrijventerrein naar de snelweg A12; - de aanleg van een fietsontsluiting, bestaande uit een fietstunnel en een fietspad/brug; - de aanleg van een groene wal tussen het bedrijventerrein en de snelweg

	A12, met inbegrip van een voetgangersbrug (Wal Masqué). In paragraaf 5.6.2 van de toelichting op het exploitatieplan zijn deze werken/werkzaamheden nader toegelicht, waarbij voorts inzicht wordt geboden in de mate van profijt en de toerekenbaarheid. Wat betreft de toerekenbaarheid en mate van profijt van de aan te leggen aansluiting op de A12 wordt voorts verwezen naar het onderzoek verkeersintensiteit aansluiting A12, dat als bijlage 11 van het ontwerpexploitatieplan is opgenomen. Reclamant vraagt zich af waarom een voetgangersbrug in de Wal Masqué nodig is. Daarover wordt opgemerkt dat de Wal Masqué een verblijfsgebied is dat gebruikt kan worden door werknemers van 7Poort om te wandelen en buiten te zitten. Deze brug is nodig om het gebied te ontsluiten voor voetgangers. Reclamant geeft voorts aan het onduidelijk te vinden welke aantallen van toepassing zijn, waardoor niet is na te gaan of de ramingen correct zijn. Als wordt bedoeld op de investeringsramingen die voor deze werken zijn opgenomen in de exploitatieopzet, wordt voor wat betreft de werken/werkzaamheden binnen het exploitatiegebied verwezen naar de specificatie zoals opgenomen in bijlage 12 bij het exploitatieplan. Voor een nadere toelichting van de werken buiten het exploitatieplangebied is een nadere kostenspecificatie toegevoegd aan bijlage 12.
I. Rekentechnische uitgangspunten. De opgenomen parameters zijn niet onderbouwd en toegelicht. Het exploitatieplan is derhalve strijdig met de wet. Waarop is de rente gebaseerd, waarom tot en met 2016 geen opbrengstenstijging en bijvoorbeeld niet tot 2018, waarom wel een stijging van de kosten?	I. Ten aanzien van de rekenrente is aansluiting gezocht met de rentevisie van de gemeente Zevenaar en de hieruit voortvloeiende gehanteerde rekenrente. In deze rentevisie kan worden geconstateerd dat de huidige rekenrente van de gemeente hoger ligt dan het gemiddelde rentepercentage van 10-jaars fixeleningen bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Gelet echter op het feit dat het gemiddelde rentepercentage van de huidige leningenportefeuille bijna 4% bedraagt (3,93%) is intern afgesproken om de rekenrente voor het jaar 2014 (wederom) op 4% te handhaven. Mede ook omdat een aantal fixe-leningen, welke door onze gemeente zijn afgesloten, binnenkort aflopen en geherfinancierd moeten worden voor een lange termijn. Deze lange termijn

	brengt mogelijk hogere rentepercentages met zich mee dan momenteel gelden voor leningen met een kortere looptijd. Deze rekenrente wordt enigszins bevestigd door Deloitte Accountants welke in haar hierna genoemde publicatie een rekenrente van 4,5% als "realistisch" aanmerkt. Voor wat betreft de kosten- en opbrengststijging is begin dit jaar aangehaakt op een publicatie van Deloitte Accountants (nummer 28 van GREXpert, september 2012). Hierin heeft Deloitte een onderzoek gepresenteerd naar de gehanteerde parameters in 40 gemeenten en heeft daarbij de conclusie getrokken dat deze gemeenten, onvoldoende onderbouwd, rekening houden met opbrengststijgingen op de korte termijn in hun grondexploitaties. Deloitte beveelt aan om voor "de komende jaren" geen opbrengststijging te rekenen en "jaarlijks de prijzen te actualiseren". Voor de lange termijn zou een voorzichtige stijging van 1% mogelijk kunnen zijn. De gemeente Zevenaar heeft deze lange termijn geïnterpreteerd als voor het eerst in 2017. De gehanteerde kostenstijging bij de onderzochte gemeenten bedraagt voor de jaren 2014 tot 2021 2% (2013 1,9%) en dit percentage wordt door Deloitte als "realistisch aangemerkt en komt overeen met het "historisch gemiddelde van het afgelopen decennium".
m. Tijdvak. Het tijdvak zoals dat op pagina 23 is opgenomen loopt van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2023. Bij de bepaling van het uitgiftetempo is rekening gehouden met het onderzoek van BRO d.d. 19 april 2013. In dit onderzoek wordt uitgegaan van een uitgiftetempo van 4 ha per jaar. Rekening houdend met een loopduur van 11 jaren, dan zou binnen het tijdvak maximaal 44 ha kunnen worden uitgegeven. Om 50 ha te kunnen uitgeven is meer dan 12 jaar nodig. Indien er een andere reden is, dan is die nagelaten om op te nemen. Het tijdvak is om die reden in strijd met artikel 6.13 Wro en 6.2.11 Bro.	m Binnen het exploitatieplangebied is 50 hectare uitgeefbaar. Hiervan is reeds 10 hectare uitgegeven en resteert dus 40 hectare. In een uitgiftetempo van 4 hectare per jaar is er geen sprake van uitloop van termijnen en kan deze uitgifte binnen 10 jaar gerealiseerd worden.
n. Fasering. In het exploitatieplan wordt slechts de fasering genoemd. Een onderbouwing en toelichting worden niet gegeven. Onduidelijk is hoe groot een fase is en of deze is afgestemd op het uitgiftetempo. De fasering is in strijd met de artikelen 6.13 Wro en 6.2.11 Bro.	n. Uitgaande van het tijdvak van de grondexploitatie (paragraaf 5.3 van de toelichting op het ontwerpexploitatieplan), is sprake van een gemiddelde uitgifte van circa 4 ha bedrijventerrein per jaar. Hierdoor is sprake van een gefaseerde aanleg en uitgifte van het bedrijventerrein. In paragraaf 5.4 is uitgegaan van een

	ontwikkeling in vier fasen, met de volgende uitgifteprognose: Fase 1: 2013–2015 Fase 2: 2015–2018 Fase 3: 2017–2020 Fase 4: 2020–2023 Op de faseringskaart zoals die als bijlage 6 bij het ontwerpexploitatieplan is opgenomen, is de indeling van de fasering in het gebied zichtbaar. De eigendommen van reclamant liggen deels in fase 2, deels in fase 3. In hoofdstuk 4 is aangegeven dat de faseringskaart louter een toelichtende functie heeft als onderbouwing van de exploitatieopzet. De faseringsregeling zoals die is opgenomen in het exploitatieplan, kent dus geen bindende werking. Van strijd met artikel 6.13 Wro is om die reden al geen sprake, nu in artikel 6.13, eerste lid, onder c.5 Wro bedoeld wordt op de mogelijkheid om een bindende faseringsregeling in het exploitatieplan op te nemen. Zoals aangegeven, is dit niet het geval. Het staat reclamant dus vrij diens gronden voor, tijdens of na de aangegeven fase in ontwikkeling te brengen. Van strijd met artikel 6.2.11 Bro is evenmin sprake, nu geen bindende faseringsregeling in het exploitatieplan is opgenomen, en daarmee een locatie-eis zoals bedoeld in artikel 6.2.11, sub d Bro voor de fasering ontbreekt.
o. Ruimtegebruik en programma. Het programma is niet duidelijk tot stand gekomen. Er wordt niet gemotiveerd waarom bijvoorbeeld gronden aan de regionale weg geen zichtlocatie zouden zijn. Tevens wordt niet aangegeven waarom de gronden langs de A12 nog als zichtlocatie kunnen kwalificeren als ook een Wal Masqué wordt gemaakt die een afschermende werking zal hebben. Het ruimtegebruik is onvoldoende onderbouwd.	o. De regionale weg, zijnde een weg die de gemeente Rijnwaarden verbindt met de nieuwe aansluiting op de A12, wordt vooralsnog niet aangelegd. De kavels aan deze bedrijfsontsluitingsweg kunnen daardoor niet aangemerkt worden als zichtlocaties. De Wal Masqué is geen geluidswal, maar een landschappelijk element die op verschillende plekken de mogelijkheid geeft aan bedrijven om zich te tonen aan de A12. Op die plekken is sprake van een zichtlocatie.
p. Toelichting inbrengwaarde. De Gemeente Zevenaar heeft de inbrengwaarde gebaseerd op een rapport van Grontmij Nederland B.V. (bijlage 9). Aan dit rapport kleven zulke bezwaren en in het rapport staan grote fouten waardoor het rapport niet gebruikt had mogen worden. De taxatie van de inbrengwaarden is strijdig	p. Korteheidshalve wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze zienswijzennota waarin door Grontmij een reactie is gegeven op dit onderdeel van de zienswijze van reclamant. Wij onderschrijven de reactie van Grontmij.

met de artikelen 6.13 lid 1 en 5 Wro en 6.2.3 Bro. Een aantal voorbeelden van fouten en onjuistheden in het taxatierapport zijn: • Het niet aansluiten van kadastrale nummers met het exploitatieplan; • Een onjuiste analyse van transacties door het niet meenemen van meer relevante transactiecijfers; • Het opnemen van uitgifteprijsen als inbrengwaarde van de gronden; • Het dubbel meenemen van kosten in een residuele berekening; • Een verschillende complexwaarde; • Het niet onderbouwen van cijfers.	
q. Overige kosten in verband met de exploitatie. In het exploitatieplan is een overzicht van de kosten opgenomen, een onderbouwing dan wel toelichting van de gehanteerde cijfers ontbreekt. Het is voor een eigenaar niet te controleren in hoeverre een en ander klopt. In de raming worden kosten betrokken die zijn gemaakt voor een ander plan en dus niet betrokken hadden mogen worden. In hoeverre een aanbestedingsvoordeel is verwerkt blijft ook nergens. In het kader van de procedurestukken zou reclamant inzicht willen hebben in de aanbestedingsdocumenten met betrekking tot de reeds gerealiseerde werken en werkzaamheden. Ten aanzien van de onderstaande kosten kan reclamant op basis van de opgenomen cijfers niet controleren of de ramingen met de gewenste zorgvuldigheid zijn geraamd. Het gaat daarbij om: • de onderzoekskosten; • bodemsanering en grondwerken; • nutsvoorzieningen; • riolering; • verharding, kunstwerken en water; • groenvoorzieningen; • openbare verlichting en bluswatervoorziening; • verharding, kunstwerken en water buiten exploitatiegebied; • kosten voor toekomstige locatie. Naast het feit dat de ramingen van de kosten niet onderbouwd en toegelicht zijn en daarmee in strijd met de wet zijn, is bij de toerekeningen van een aantal zaken geen recht gedaan aan de drie criteria zoals deze in artikel 6.13 lid 6 Wro zijn opgenomen. Het gaat dan om de toerekening van: • nutsvoorzieningen; • spoorkruising;	q. In paragraaf 5.6.2 van het ontwerpexploitatieplan is een overzicht van de overige kosten van de grondexploitatie opgenomen, voorzien van een toelichting per kostensoort. Voorts is in bijlage 12 een nadere specificatie per kostensoort opgenomen. De stelling dat een toelichting of onderbouwing ontbreekt, is onjuist. Reclamant stelt dat voor een eigenaar niet valt te controleren in hoeverre wat is opgenomen, klopt. Reclamant stelt dat kosten zijn opgenomen die zijn gemaakt voor een ander plan en dus niet betrokken hadden mogen worden in het exploitatieplan. Dit standpunt is onjuist. In het exploitatieplan zijn de kosten opgenomen verbonden aan de grondexploitatie van het bedrijventerrein 7Poort. Met de aanleg van de voorzieningen en verdere werken is begonnen voordat het voorliggende bestemmingsplan in procedure is gebracht. Zoals aangegeven in de reactie op de zienswijze van het onderdeel 'Omschrijving werken en werkzaamheden', wordt de verhaalbaarheid van een werk niet bepaald door de vraag in welk 'plan' – naar wordt aangenomen bedoelt reclamant met 'plan' een 'bestemmingsplan' – dat werk is opgenomen, maar gaat het om de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Voorts is daarbij aangegeven dat de wetgever er uitdrukkelijk in heeft voorzien dat voorafgaande aan een bestemmingsplanvaststelling uitgevoerde werken in een later exploitatieplan kunnen worden opgenomen. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze bij het onderdeel 'Omschrijving werken en

• aansluiting A12; • fietsontsluiting; • kosten voor toekomstige locatie. Deze worden gebaseerd op het aantal m² uitgeefbaar. De toepassingen van deze methode houdt geen rekening met het feit dat bepaalde gronden een beduidend hoger opbrengstpotentieel hebben en conform artikel 6.13 lid 6 Wro ook meer hadden moeten betalen, bijvoorbeeld de Spoorallee. Ook neemt de Gemeente Zevenaar niet alle gebate gebieden mee in de toerekeningen. Als voorbeeld noemt reclamant het feit dat van de aansluiting op de A12 tevens gebruik zal worden gemaakt door Babberich na realisatie van de regionale weg. Een motivatie van de toerekening ontbreekt eveneens. Hierbij komt dat conclusie uit bijlage 11 (onderzoek verkeersintensiteit aansluiting A12) onjuist of in zijn geheel niet zijn meegenomen. De toerekeningen zijn in strijd met artikel 6.13 lid 6 Wro en artikel 6.2.11 Bro.	werkzaamheden'. Reclamant geeft aan dat niet blijkt of een aanbestedingsvoordeel is verwerkt. In tabel 8 (paragraaf 5.6.2) is per kostensoort inzichtelijk gemaakt wat de omvang is van de op 31 december 2012 gemaakte kosten respectievelijk nog te maken kosten. Bij de gemaakte kosten gaat het om de boekwaarde, i.c. om de werkelijk gemaakte kosten. Als bij de uitvoering sprake is van een aanbestedingsvoordeel vergeleken met de toenmalig gehanteerde investeringsraming, dan is dit aanbestedingsvoordeel verwerkt in de werkelijk gemaakte kosten. Voor de post nog te maken kosten is hiervan op dit moment (vanzelfsprekend) geen sprake. Als er in de toekomst sprake is van aanbestedingsverschillen (zowel voor- als nadelig), dan komt dit bij de jaarlijkse herzieningen en in de eindafrekening van het exploitatieplan tot uitdrukking. Reclamant geeft aan inzicht te willen hebben in de aanbestedings-documenten van de al gerealiseerde werken en werkzaamheden. Voor zover reclamant bedoelt dat deze aanbestedingsdocumenten onderdeel moeten uitmaken van een exploitatieplan en daarmee dienen te worden toegevoegd in een alsdan gewijzigd vast te stellen exploitatieplan, is dit standpunt naar onze mening onjuist. Uit de Wro en de daarop betrekking hebbende nadere regelingen blijkt geenszins dat aanbestedings-documenten onderdeel moeten uitmaken van een exploitatieplan. Daarbij komt dat aanbestedings-documenten in de regel informatie bevatten waarvan het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de gemeente, dit met het oog op toekomstige aanbestedingen in de grondexploitatie. Reclamant geeft aan van de kostensoorten onderzoekskosten tot en met kosten voor toekomstige locatie niet te kunnen controleren of de ramingen met de gewenste zorgvuldigheid zijn geraamd. In paragraaf 5.6.2 alsmede in onder meer bijlage 11 en 12 is een toelichting en een onderbouwing van deze kostensoorten opgenomen. Reclamant geeft aan dat, wat betreft de toerekening van de kosten van nutsvoorzieningen, spoorkruising, aansluiting A12, fietsontsluiting en kosten voor toekomstige locatie, de criteria zoals
--	---

	bedoeld in artikel 6.13, zesde lid Wro niet juist zijn toegepast. Reclamant stelt dat de verdeling van de kosten over de verschillende locaties plaatsvindt op basis van het aantal m² uitgeefbaar terrein. Naar de opvatting van reclamant is deze omslagmethode niet juist, nu deze geen rekening houdt met de verschillen in opbrengstpotentieel tussen deze locaties. De verdeling van kosten van voorzieningen die profijt opleveren voor meerdere locaties, moet plaatsvinden met inachtneming van de criteria zoals genoemd in artikel 6.13, zesde lid Wro. Deze drie criteria zijn toegelicht in de hiervoor opgenomen reactie op het zienswijzenonderdeel 'Omschrijving werken en werkzaamheden'. Reclamant stelt in de zienswijze dat de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel moet plaatsvinden middels een omslag naar rato van de onderlinge verhoudingen in financieel opbrengstpotentieel tussen de profijthebbende locaties. Deze stelling is onjuist, nu in de Wro geen bindende methode voor de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel is opgenomen. De hiervoor te hanteren methode is ter besluitvorming van de gemeenteraad, waaraan hierin een zekere mate van beleidsvrijheid toekomt. Voor zover reclamant bedoelt te stellen dat de in het exploitatieplan gehanteerde methode willekeurig en onredelijk is, wordt dit bestreden. Wat betreft de toerekening van de kosten van nutsvoorzieningen, de spoorkruising, de fietsontsluiting en de rotonde (kosten toekomstige locatie) gaat het, wat betreft de schaal van het exploitatieplangebied, om een bovenwijkse voorziening. De locaties die buiten het exploitatieplangebied profijt hebben van deze voorzieningen, zijn alle gelegen in het deelgebied dat in het exploitatieplan is aangeduid als Zevenaar-Oost. Wat betreft de verdeling van de kosten over het exploitatieplangebied en de rest van Zevenaar-Oost is gebruikgemaakt van de verhouding naar uitgeefbare oppervlakte. Dit is naar onze mening een redelijke en zeker niet willekeurige methode, nu dit een goede weerspiegeling biedt van de onderlinge verhoudingen van de gronden die daadwerkelijk kunnen worden benut voor nieuwe (bedrijfsmatige) ontwikkelingsfuncties. Een methode waarbij de toerekening van kosten wordt gebaseerd op verschillen in opbrengstpotentieel, geeft geen goede
--	---

	weergave van verhoudingen in nut (i.c. profijt) maar alleen van verhoudingen in financiële draagkracht en dat zijn uitdrukkelijk verschillende criteria. Wat betreft de toerekening van de kosten van de aansluiting A12 gaat het zowel om locaties binnen het deelgebied Zevenaar-Oost als daarbuiten. Als methode van toerekening is uitgegaan van de verhouding van het geprognosticeerde aantal verkeersbewegingen vanuit/naar in eerste instantie Zevenaar-Oost en andere gebieden. Voor het gedeelte Zevenaar-Oost heeft vervolgens daarbinnen de toerekening plaatsgevonden op basis van aantallen m² uitgeefbaar terrein. Dit is naar onze mening een redelijke en zeker niet willekeurige methode. Reclamant stelt voorts dat de gemeente niet alle gebate gebieden in de toerekening heeft betrokken. Genoemd wordt dat de kern Babberich ook gebruik zal maken van de aansluiting op de A12 na realisatie van de regionale weg. Zoals aangegeven, is wat betreft de toerekening van de kosten van de aansluiting op de A12 in eerste instantie uitgegaan van de geprognosticeerde verkeersbewegingen. Babberich is een kern behorende tot de gemeente Zevenaar. In tabel 11 (paragraaf 5.6.2) is onderscheid gemaakt tussen de gemeente Zevenaar en Didam (i.c. gemeente Montferland), en binnen de gemeente Zevenaar vervolgens naar het deelgebied Zevenaar-Oost (waartoe het exploitatieplangebied behoort) en de rest van Zevenaar. De verkeersbelasting in relatie tot de aansluiting op de A12 van/naar Babberich maakt onderdeel uit van de component 'rest van Zevenaar', die uitkomt op een totaalaandeel van 40,77%. De stelling dat met de kern Babberich geen rekening is gehouden, is daarmee onjuist te achten. Met de rest van Zevenaar wordt overigens bedoeld: het verkeer richting bedrijventerreinen Hengelder/Tatelaar, de stad Zevenaar en de kernen ten zuiden van Zevenaar (Babberich, gemeente Rijnwaarden, etc.).
r. Subsidies. Reclamant kan zich niet voorstellen dat er bijvoorbeeld bij de aansluiting op de A12 geen sprake is van subsidies, temeer daar de gemeente in de onderhandelingen kenbaar heeft gemaakt dat er wel sprake zal zijn van subsidies voor de aansluiting. Er is niet gemotiveerd en	r. Onduidelijk is of reclamant zich met deze zienswijze specifiek richt op de aansluiting op de A12 of subsidies in het algemeen. Ook is niet bekend naar welke onderhandelingen reclamant refereert. Specifiek voor de aansluiting geldt dat het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, de

toegelicht dat er geen sprake is van subsidies. Het exploitatieplan is hiermee strijdig met de artikelen 6.13 lid 1 Wro, 6.2.7 Bro en 6.2.11 Bro.	provincie Gelderland en de Stadsregio Arnhem Nijmegen in juli 2013 de bestuursovereenkomst hebben getekend voor de doortrekking A15 en verbreding A12. Hierin is inbegrepen de aanleg van de aansluiting aan de A12 ter hoogte van Hengelderweg. Wijzigingen aan het onderliggend wegennet als gevolg van gewijzigde verkeersstromen in Zevenaar maken geen onderdeel uit van deze overeenkomst. De gemeente Zevenaar is in overleg met andere partijen over de noodzakelijke maatregelen op het onderliggend wegennet. Als hierover duidelijkheid bestaat, volgen onderhandelingen over de verdeling van de kosten die met deze wijzigingen gepaard gaan. Een bijdrage van derden hoeft in dat geval niet hetzelfde te zijn als een subsidie. In het algemeen geldt voor subsidietrajecten dat het verkrijgen van bijdragen van derden niet op voorhand in een begroting mogen worden meegenomen. De subsidieverstrekker beoordeelt aanvragen voor subsidies namelijk op eigen criteria en maakt zelf afwegingen tussen diverse subsidieaanvragen. De subsidieaanvrager heeft daar geen invloed op en heeft dus geen zekerheid dat deze gelden worden ontvangen. Een bijdrage van derden is pas definitief als hiervoor een beschikking door de subsidieverlenende partij is afgegeven. In tabel 11 (paragraaf 5.6.2) van het ontwerpexploitatieplan is aangegeven dat voor de geprognoseerde kosten van de toe te rekenen kosten van de aansluiting op de A12 geen sprake is van subsidies. De gemeente heeft ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan daarvoor geen subsidietoezegging of –beschikking verkregen. Hierdoor is het exploitatieplan niet in strijd met artikel 6.13, eerste lid Wro, juncto artikel 6.2.7 en 6.2.11 Bro. Zou er in de toekomst een subsidie worden verkregen, dan wordt dit financiële effect verwerkt in een tussentijdse herziening van het exploitatieplan respectievelijk in de eindafrekening van het exploitatieplan.
s. Plankosten. De plankosten zijn in strijd met de artikelen 6.2.4 g tot en met j Bro vastgesteld. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de Gemeente Zevenaar de plankostenscan heeft toegepast. Het resultaat is opgenomen in bijlage 8. Zowel bij de vragenlijst en de productenlijst zijn	s. Voor zover reclamant stelt dat voor de raming van de te verhalen plankosten het niet is toegestaan dat de gemeente gebruik heeft gemaakt van het ontwerp van de ministeriele regeling inzake de verhaalbaarheid van plankosten, wordt dit standpunt bestreden. Steun voor deze

bij het invullen zodanige fouten gemaakt dat de raming van de plankosten bijna 25% te hoog is. Een voorbeeld is onderdeel 3.2 van de productenlijst. Hier staat dat er sprake is van een wijziging terwijl dat helemaal niet het geval is.	opvatting wordt gevonden in onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 december 2011 (Deventer, LJN: BU 9461). Reclamant stelt dat bij het invullen van de vragen- en productenlijst van de plankostenregeling zoals die is vervat in bijlage 8 van het ontwerpexploitatieplan, zodanige fouten zijn gemaakt, dat de raming van de plankosten bijna 25% te hoog is. Reclamant geeft als voorbeeld onderdeel 3.2 van de productenlijst (bijlage 8 exploitatieplan), dat foutief is ingevuld. De stelling van reclamant dat onderdeel 3.2 van de productenlijst foutief is ingevuld, is juist te achten. In de vragenlijst zoals die als onderdeel van bijlage 8 van het exploitatieplan is opgenomen, is onder vraag 12 geantwoord dat geen gebruik kan worden gemaakt van een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan. Dit betekent dat ook in onderdeel 3.2 van de productenlijst hier het antwoord 'nee' had moeten worden aangevinkt. Dit heeft evenwel geen gevolgen voor de hoogte van de plankosten. In de resultaatsheet zoals die onderdeel uitmaakt van bijlage 8 van het exploitatieplan, is onderdeel 3.2 'opstellen en procedure wijziging' het bedrag van nihil opgenomen. Het exploitatiesaldo is hierdoor gewijzigd, maar leidt niet tot een aanpassing van de exploitatiebijdrage van reclamant. Korthedshalve wordt verwezen naar bijlage 9 van deze zienswijzennota, waarin bijlage 8 van het exploitatieplan is vervangen door een nieuwe juist ingevulde bijlage 8, waarbij zichtbaar is dat de uitkomst van de resultaatsheet ongewijzigd is gebleven.
t. Raming van de opbrengsten. De raming van de opbrengsten zijn gebaseerd op het grondprijsbeleid van de Gemeente Zevenaar. Niet wordt onderbouwd of dit beleid dan wel een juist en marktconform beleid is. Immers indien de uitgifteprijzen niet marktconform zijn en veel te hoog dan kan het exploitatiesaldo heel erg oplopen. De raming van de opbrengsten is niet onderbouwd en om die reden in strijd met de artikelen 6.13 lid 1 Wro en 6.2.7 Bro. Hierbij komt dat het niet meenemen van subsidies niet onderbouwd is.	t. Wat betreft de geraamde opbrengsten uit de uitgifte van gronden is uitgegaan van het grondprijsbeleid van de gemeente Zevenaar, zoals dat door het college is vastgesteld bij besluit van 28-05-2013 (IN13.01225) en zoals dat als bijlage 14 bij het exploitatieplan is opgenomen. Dit grondprijsbeleid is marktconform. Dit wordt ook bevestigd door de taxateur, zie hiervoor het als bijlage 9 bijgevoegde taxatierapport inbrengwaarden (paragraaf 3.9). Het standpunt dat de raming van de opbrengsten niet zou zijn onderbouwd, is onjuist te achten.

	Voor een reactie op de zienswijze dat geen subsidies in de opbrengsten zijn verantwoord, wordt verwezen naar onderdeel 'Subsidies'.
u. Exploitatiesaldo. In het voorgaande is reeds aangegeven dat zowel de kosten als de opbrengsten onjuist zijn, waardoor ook het saldo niet correct kan zijn.	u. Reclamant volstaat met te verwijzen naar de hiervoor opgenomen onderdelen van diens zienswijze. Uit de reactie op deze onderdelen volgt dat de ramingen van de kosten in het exploitatieplan op een aantal punten ambtshalve worden aangepast. Dit heeft tot gevolg dat het exploitatiesaldo ook wijzigt, zonder dat dit overigens invloed heeft op de hoogte van de verhaalbare kosten.
v. Wijze van toerekenen. De wet geeft in artikel 6.18 Wro een stapsgewijze methode aan van de wijze waarop de kosten omgeslagen over de eigenaren binnen het plangebied. De methode zoals de Gemeente Zevenaar die op de pagina's 37 tot en met 40 heeft uitgewerkt is daarmee in strijd. Zo wordt op onjuiste wijze de basiseenheid gekozen en worden zaken netto contant gemaakt die niet netto contant gemaakt behoeven te worden dan wel mogen worden.	v. In paragraaf 5.9 van het ontwerpexploitatieplan is op een juiste wijze toepassing gegeven aan de wettelijke regels voor de omslagmethode, zoals die zijn vastgelegd in artikel 6.18 Wro. Er is sprake van twee uitgiftecategorieën, een basisbouwperceel en een bouwperceel op zichtlocatie (artikel 6.18, eerste lid Wro). Als basiseenheid is gehanteerd een m² uitgeefbaar bouwperceel (artikel 6.18, tweede lid Wro). Vervolgens is de gewichtsfactor per basiseenheid van elke uitgiftecategorie bepaald (artikel 6.18, derde lid Wro). Het aantal gewogen eenheden is in eerste instantie nominaal bepaald. Omdat echter niet alle uitgeefbare percelen in het beginjaar van de grondexploitatie worden uitgegeven (dit zou neerkomen op een uitgifte van 50 ha per jaar en dat is niet realistisch te noemen), is op basis van de onderzoeksanalyse zoals opgenomen in bijlage 10 bij het ontwerpexploitatieplan, rekening gehouden met de uitgifte gespreid over de jaren. Hierdoor moet het aantal gewogen eenheden op basis van netto contante waarde worden bepaald. Zou dit niet gebeuren, dan zou de omslag naar twee bouwpercelen van ieder 500 m² met een gewichtsfactor van 1,0 (wat betekent een uitgifteprijs van € 125,- per m²), waarvan het ene bouwperceel wordt uitgegeven in jaar 1 en het andere in jaar 8, uitkomen op een <i>gelijke</i> onderlinge verdeling. Dit is niet juist, omdat het opbrengstpotentieel van een kavel van 500 m² à € 125,- in jaar 1 niet gelijk is aan 500 m² à € 125,- in jaar 8. Nu de opbrengsten in de tijd zijn gespreid, is een netto contante waardeoptelling nodig. Dit is geenszins strijdig te achten met het bepaalde in artikel 6.18 Wro. Het <i>niet</i>

	toepassen van deze methode zou daarentegen neerkomen op een willekeurige en onredelijke kostenomslag.
w. Exploitatiebijdrage. Gelet op het voorgaande is de berekening van de bruto en netto exploitatiebijdrage niet te volgen dan wel te controleren en in strijd met de wet vastgesteld.	w Reclamant volstaat met te verwijzen naar de hiervoor opgenomen onderdelen van diens zienswijze. Uit de reactie op deze onderdelen volgt dat de ramingen van de kosten in het exploitatieplan op een aantal punten ambtshalve worden aangepast. Dit heeft overigens geen gevolgen voor de bruto- en netto-exploitatiebijdrage.
x. Bijlage 10 Onderzoek uitgifte bedrijventerrein. De bijlage met betrekking tot dit onderzoek wordt niet begrepen. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de hierin gehanteerde cijfers niet overeenkomen met de cijfers uit het exploitatieplan. Dit kan tot gevolg hebben dat het exploitatieplan onjuist is of de bijlage niet gehanteerd kan worden als onderbouwing.	x. In Bijlage 10 is ingegaan op heel 7Poort (inclusief Landeweer en Spoorallee), dus het verschil is daarmee uit te leggen. Daarnaast is dit een marktanalyse. De reden waarom we dit als bijlage hebben toegevoegd is omdat hier aangetoond wordt dat de uitgifte van kavels op 7Poort haalbaar is.
y. Planschadeclaim. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot gevolg dat het aantal m ² uitgeefbaar op gronden van reclamant is gedaald en tevens dat binnen de bepalingen van de bedrijfsbestemming het onderdeel verkeer is opgenomen. Beide elementen hebben tot gevolg dat de waarde van de gronden van reclamant zijn gedaald als gevolg van het bestemmingsplan. Reclamant geeft aan het recht te behouden om na de vaststelling en inwerkingtreding daarvan een planschadeclaim in te dienen.	y. Voor zover reclamant bedoelt te stellen dat de eigendommen 8.0 en 8.1 worden doorsneden door een geplande bedrijfsweg, dan wordt opgemerkt dat dit niet blijkt uit het bestemmingsplan, zodat reeds om die reden geen sprake is van planschade. Daarnaast wordt opgemerkt dat, zoals aangeven in de reactie op onderdeel 'Omschrijving werken en werkzaamheden' de als bijlage 5 opgenomen kaart voor het ruimtegebruik geen bindende status heeft. Het staat reclamant dan ook vrij de gronden die in bijlage 5 zijn aangeduid voor het tracé van de interne bedrijfsweg, aan te wenden voor uitgifte van bouwpercelen. Appellant geeft aan dat het nieuwe bestemmingsplan tot gevolg heeft dat het aantal m ² uitgeefbaar op zijn gronden is gedaald en dat binnen de bepalingen van de bedrijfsbestemming het onderdeel verkeer is opgenomen. Er wordt gesteld dat de waarde van de gronden hiermee is gedaald. Aangegeven wordt dat het recht wordt voorbehouden om na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan een planschadeclaim in te dienen. In de uitgevoerde planschaderisicoanalyse zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aangevoerde omissies van bezwaarde. Ook kan er geen controle plaatsvinden omdat de bezwaarde in zijn bezwaarschrift niet heeft aangegeven over welke specifieke casus het gaat. Vooralsnog is er dan ook geen reden

	om te twijfelen aan de juistheid van de conclusies in de planschaderisicoanalyse. Indien reclamant verwacht dat er sprake is van een tegemoetkoming in planschade, dan staat het reclamant vrij hiervoor een verzoek in te dienen bij de gemeente. Het verzoek zal – indien ontvankelijk – in behandeling worden genomen door een extern en onafhankelijk adviesbureau.
z. Conclusie. Zoals uit het voorgaande kan worden opgemaakt, is reclamant van oordeel dat zijn gronden ten onrechte in het exploitatieplan zijn betrokken, aangezien de enige reden voor de het wijzigen van de bestemming is gelegen in het feit dat de gemeente het kostenverhaal ten aanzien van de gronden van reclamant wenst te realiseren, ondanks het feit dat vanuit de zijde van de Gemeente Zevenaar in het verleden fouten zijn gemaakt waardoor dit kostenverhaal niet mogelijk was. Het invoeren van flexibiliteit is onterecht aangezien het een fictie is dat ten aanzien van de recent gerealiseerde objecten daar daadwerkelijk binnen 10 jaar gebruikt van worden gemaakt. Het exploitatieplan en de daarbij behorende bijlage bevatten zulke gebreken en onjuistheden dat deze in strijd met afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening moet worden beschouwd. De hierboven naar voren gebrachte zienswijzen behoren ertoe te leiden dat moet worden afgezien van vaststelling van dit exploitatieplan.	z. Dit onderdeel van de zienswijze betreft een herhaling van eerdere onderdelen van de zienswijze. Verwezen wordt naar de reactie op deze eerdere onderdelen van de zienswijze.
<i><u>Conclusie:</u> de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.</i>	

5. PLANAANPASSINGEN, AMBTSHALVE WIJZIGINGEN EN OVERWEGINGEN

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, zijn er een aantal planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan "7Poort".

5.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen op het bestemmingsplan

Toelichting

- Pag. 20/21: paragraaf 3.2.5 is aangepast in die zin dat volumineuze detailhandel in dit bestemmingsplan niet van toepassing is.
- Pag. 21: de alinea 'ondersteunende en ondergeschikte detailhandel' is eruit gehaald.
- Pag. 62: in plaats van 'Leiding-Leidingstrook' wordt hier 'Leiding-Hoogspanningsleiding' en 'Leiding-Gas' geschreven.
- Pag. 70: paragraaf 7.2.7 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangevuld met de volgende tekst: "In de grondexploitatie van 7Poort is aangetoond dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is".

Regels

- Pag. 9: artikel 1.62 'volumineuze detailhandel' is geschrapt.
- Pag. 12: onder 3.1 zijn sub d (detailhandel volumineus) en e (gemengd) geschrapt.
- Pag. 18: artikel 7 wordt artikel 8 'Leiding-Hoogspanningsleiding', waarin sub a 'een ondergrondse gasleiding' verwijderd, het overige blijft hetzelfde.
- Nieuwe pagina: artikel 7 wordt 'Leiding-Gas', waarin het tekstvoorstel conform bijlage 1 van deze zienswijzennota wordt overgenomen, met dien verstande dat de voorrangsbepaling niet is overgenomen en in de bestemmingsomschrijving tussen 'zijn mede' de volgende tekst is opgenomen: 'behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen'.

Plankaart

- Ten westen van het plangebied is de aanduiding (dhv) 'detailhandel volumineus' eraf gehaald.
- Ten westen van het plangebied is de aanduiding (gd) 'gemengd' eraf gehaald.
- De bestemming 'Leiding-Leidingstrook' is opgesplitst in 'Leiding-Hoogspanningsleiding' en 'Leiding-Gas'.
- De ligging van de gasleidingen en hoogspanningsleiding zijn als figuur opgenomen op de plankaart.

5.2 Ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan

Niet van toepassing.

5.3 Planaanpassingen naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen op het exploitatieplan

- Er is een overzicht toegevoegd met een verbale en visuele beschrijving van de uitgevoerde / in uitvoering zijnde en nog uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken; aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte en een specificatie van de boekwaarde (concreet:

bijlage 7 bij deze zienswijzennota en toegevoegd als bijlage 15 bij het exploitatieplan).

- Aanvulling door taxateur Grontmij inzake onderdeel p van de zienswijze van reclamant 5 (concreet: bijlage 8 bij deze zienswijzennota en toegevoegd als bijlage 16 bij het exploitatieplan).

5.4 Ambtshalve wijzigingen op het exploitatieplan

- Bijlage 8 is aangepast (concreet: bijlage 9 bij deze zienswijzennota en vervangen als bijlage 8 in het exploitatieplan).
- Hoofdstuk 5 exploitatieopzet.
- Bijlage 12 is aangepast, daar is een aanvulling in opgenomen. Daarnaast is de titel van bijlage 12 aangepast, in die zin dat 'en opbrengsten' eruit is gehaald.
- Het taxatierapport van Grontmij wordt ambtshalve aangepast, conform het voorstel zoals opgenomen in bijlage 12 bij deze zienswijzennota.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Tekstvoorstel

Artikel XX Dubbelbestemming "Leiding-Gas"

Bestemmingsomschrijving

1. De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:
 - een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Voorrangsbepaling

2. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding – Gas" voorrang krijgt.

Bouwregels

- 3.1 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.
- 3.2 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - e. het permanent opslaan van goederen;
 - f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- 4.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
 - a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;

- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.3.1 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

4.3.2 Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

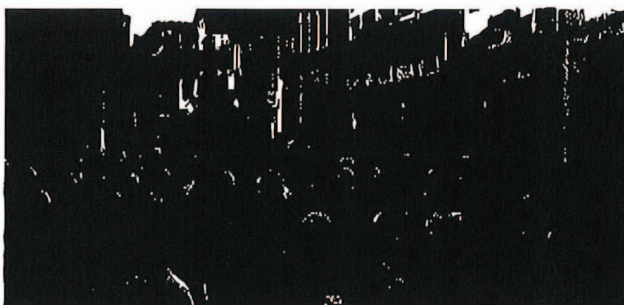
Bijlage 2

Bijlage 3

Bijlage 4

Rem op uitbreiding winkeloppervlak

Het college van Gedeputeerde Staten wil een rem op de uitbreiding van detailhandel op locaties buiten de stadscentra. Dat schrijft het college in zijn reactie op het Regionaal Programma Detailhandel aan de Stadsregio Arnhem Nijmegen.



'De vitaliteit van winkelgebieden in de binnensteden vinden wij heel belangrijk. Om de aantrekkelijkheid van de bestaande winkelcentra in binnensteden te stimuleren en negatieve gevolgen van leegloop te voorkomen, zijn we in onze

Omgevingsvisie dan ook heel terughoudend met de uitbreiding van het winkeloppervlak', aldus gedeputeerde Josan Meijers. 'Het vitaliseren van de binnensteden heeft de prioriteit, daar willen we samen met onze partners mee aan de slag.'

Bestaande winkelgebieden

In Gelderland is per regio slechts ruimte voor maximaal één grote locatie voor detailhandel buiten de stadscentra, vindt het college van GS. In de Stadsregio Arnhem Nijmegen is Duiven al zo'n grote bestaande locatie. Bij de afweging van bouwlocaties maakt de provincie gebruik van de verplichte, landelijke ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Nieuwe uitbreiding aan de randen van de steden is de laatste trede, die pas in beeld komt als er geen andere opties zijn.

Nieuwe realiteit

Het college is blij met het initiatief van de Stadsregio om te komen tot een gezamenlijke regionale visie op detailhandel en die uit te werken in concrete afspraken. Het vindt echter ook dat de keuzes in het Regionaal Programma Detailhandel nog niet ver genoeg gaan. 'We realiseren ons dat het moeilijke keuzes zijn voor gemeenten, om plannen die werden gemaakt toen het economisch nog goed ging, niet door te laten gaan, te beperken of te bevriezen', zegt Meijers. 'Het is echter hoognodig, want door ontwikkelingen als het toenemend internetwinkelen en het afnemen van de bevolkingsgroei is de behoefte aan minder winkeloppervlak een blijvende realiteit.'

Bijlage 5

REGIONALE CONSENSUS OVER PERIFERE DETAILHANDEL

De komende drie jaar kiezen de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen voor een beperkte en gefaseerde ontwikkeling van de perifere detailhandel. Deze vindt dan met name plaats in het middengebied tussen de steden en rondom Ikea in Duiven. De belangen van de binnensteden en bestaande kernwinkelcentra vormen een belangrijk uitgangspunt.

Vandaag vond onder regie van de Stadsregio Arnhem Nijmegen bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouders van de gemeenten Arnhem, Nijmegen, Duiven, Zevenaar, Lingewaard en Overbetuwe en de provincie Gelderland. De uitkomst is resultante van een zorgvuldig afstemmingstraject over de situering van perifere detailhandel in de regio Arnhem-Nijmegen, een traject met grote belangen voor de individuele gemeenten en de regio als geheel.

Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden

Voor de locatie Ressen betekent dit dat ontwikkeling in twee fasen plaatsvindt, waarbij de eerste drie jaar uitsluitend ruimte is voor een bouwmarkt. Invulling van de tweede fase gebeurt op z'n vroegst over drie jaar en zal door Nijmegen aanvullend op het winkelaanbod in de binnenstad en bestaande winkelcentra worden geprogrammeerd, in afstemming met de belangen van de winkeliers. Er zal geen plaats zijn voor mode of winkels voor dagelijkse benodigdheden.

Ook de ontwikkeling van het gebied rond de Rijnhal in Arnhem (Olympus Park) vindt gefaseerd plaats. Tijdens de eerste fase is er ruimte voor Decathlon om nieuwe invulling te geven aan de verouderde Rijnhal. De overgebleven meters zijn in de tweede fase beschikbaar voor de ontwikkeling van leisure (dus geen detailhandel).

Op bedrijventerrein Nieuwgraaf in Duiven, met Ikea als bovenregionale trekker, is plaats voor een bouwmarkt en een bruin- en witgoedzaak. Bij de verdere doorontwikkeling van het thema wonen is alleen nog ruimte voor kleinschalige gespecialiseerde winkels die het thema 'wonen' van Nieuwgraaf versterken.

Uitgangspunten

Met deze uitkomst komen de gemeenten overeen om zich de komende drie jaar te beperken tot bovengenoemde ontwikkelingen. Over de uitgangspunten waren zij het al eerder eens. Om te kunnen inspelen op groeikansen van innovatieve concepten en/of bedrijven zet de regio in op concentratie van grootschalige en perifere detailhandel in het middengebied langs de A325 tussen Arnhem en Nijmegen. Behoud van de

Regionale consensus over perifere detailhandel — De Stadsregio ... Page 2 of 2

stadscentra en kernwinkelcentra is daarbij leidend; concurrentie met de stadscentra dient te worden vermeden.

Deze afspraken worden via het College van Bestuur van de stadsregio aan de stadsregioraad voorgelegd, die daar in oktober over zal besluiten. Daarvóór krijgen de twintig stadsregiogemeenten nog de gelegenheid om dit te bespreken in het College van B&W of in de gemeenteraad.

Zevenaar

Zevenaar neemt een aparte positie in en gaat niet akkoord met de uitkomst. Zevenaar heeft een vastgesteld bestemmingsplan en wenst geen vertraging in de planontwikkeling Spoorallee.

Reactie provincie Gelderland

De provincie Gelderland is blij dat het bestuurlijk overleg heeft uitgesproken met de provincie te willen werken aan verdere programmering. De provincie stelt overigens vast dat de afspraken op een aantal punten afwijken van de provinciale concept-Omgevingsvisie.

Bijlage 6

Vastgoedmarkt

U bent hier: Home»Nieuws:

BINNENLAND

Terug

MAB trekt handen af van winkelproject Zevenaar



27-06-2013 | LAATST GEWIJZIGD: 27-06-2013

MAB Development trekt zijn handen af van het perifere retail- en leisureproject Zevenaar Spoorallee. Dat heeft de commerciële vastgoedontwikkelaar aan gemeente Zevenaar laten weten, schreef gisteren De Gelderlander.

In november 2011 presenteerden MAB, Kondor Wessels Projecten en de gemeente Zevenaar het ambitieuze plan voor ongeveer 33.000 m2 grootschalige retail, leisure, horeca plus 1.000 parkeerplaatsen. MAB was gisteren niet bereikbaar voor commentaar.

Het project zou medio 2015 open gaan voor het publiek, aldus partijen destijds. De aanhoudende economische crisis en de maatschappelijke weerstand tegen perifere retail maakten een snelle ontwikkeling al onwaarschijnlijk. Nu moederbedrijf Rabobank vorige maand aankondigde MAB in 2015 op te heffen, lijkt het project een stille dood te sterven. Zevenaar stelt evenwel dat het project door het besluit van MAB niet van de baan is. Kondor Wessels zegt zich nog te beraden over een volgende stap.

Of MAB zich uit meer projecten terugtrekt, is nog niet bekend. Naar verluidt twijfelt partner Neinver aan de ontwikkeling van The Style Outlets van 25.000 m2 op Sugar City in Halfweg en is ook de financiering nog niet rond. Voor MAB zijn het overigens zware tijden. Gisteren werd bekendgemaakt hoeveel van de 145 MAB-medewerkers hun baan kwijtraken. Eind mei liet Rabobank nog weten dat voor 1 juli de helft van de MAB'ers ontslag zou krijgen aangezegd. Naar verluidt zou het nu om een kleiner percentage gaan. De opdrachtenportefeuille van MAB blijft immers fors gevuld. Zo gaat MAB (met OVG) nota bene een nieuw kantoor voor moederconcern Rabobank in Eindhoven ontwikkelen, meldden we gisteren.

TREFWOORDEN: projectontwikkelaars en ontwikkelende aannemers | winkelcentrum

DOORSTUREN

PRINT

REAGEREN

Tweet

SHARE

GERELATEERDE ARTIKELN

OVG en MAB realiseren nieuw Rabo-kantoor Eindhoven

Rabo Vastgoedgroep stopt met commercieel vastgoed

Ontwikkeling The Style Outlets op terrein Sugar...

ACTUEEL

FMN: discussie inbestedingsbeleid schaadt...

'Bouw 16.000 studentenwoningen vertraagd'

Middelburg schrapt bouw nieuw theater

V&D Vlaardingen opent medio november

Bijlage 7

Ten behoeve van de ontwikkeling van het exploitatieplangebied hebben in de jaren 2007 t/m 2011 diverse (bodem)onderzoeken plaatsgevonden.

Ten aanzien van de civieltechnische werkzaamheden wordt verwezen naar de bijgevoegde kaart (bijlage xx). De oorspronkelijke (bovengrondse) 150 kV hoogspanningsleiding (Nijmegen-Zevenaar-Langerak) is verlegd en ondergronds komen te liggen. Deze oorspronkelijke leiding is nog wel zichtbaar op de kaart maar inmiddels ondergronds aangebracht.

Voor de grijze vlakken geldt dat deze bouwrijp zijn gemaakt en inmiddels bebouwd. Het openbaar gebied rondom de bebouwde kavels is (gedeeltelijk) woonrijp gemaakt, dat wil zeggen dat de gebieden, aangrenzend aan de bebouwing, voorzien is van definitieve bestrating en voetpaden. Ook zijn de desbetreffende gebieden van inritten, groen en schanskorven voorzien. Voor het nog uit te geven gebied geldt dat de inrichting nog niet gereed is. In het kader van het woonrijp maken is rond de bebouwde kavels de openbare verlichting aangebracht. en is de asfaltverharding definitief gemaakt d.m.v. een nieuwe deklaag. Voor een verduidelijking van de stand van zaken wordt verwezen naar de kaart.

De donkerpaarse gebieden dienen nog bouwrijp te worden gemaakt. Dit geldt met name voor een groot deel van het zuidelijke deel van 7Poort. De lichtpaarse gebieden zijn bouwrijp en gereed voor uitgifte.



Legenda

- Algemeen
- plangrens
 - Uitgeefbaar gerealiseerd
 - bouwrijp
 - nog niet bouwrijp
 - wegen gerealiseerd
 - wegen nog te realiseren
 - water nog te realiseren
 - fietspad nog te realiseren
 - voetpad gerealiseerd
 - voetpad nog te realisren
 - groen nog te realiseren
 - groen nog te realiseren
 - vervallen hoogspanningsleiding

**Zevenaar**

Getekend : AS		
Datum: Nr: Par: Wijzigingen		
Gezien :		
Datum : 15-10-2013		
Schaal : 1:100		
Bestek Nr :		
Aantal Bl : 1/1		
Tek.Nr : GREX-005		

Project:
7Poort

Onderdeel:
exploitatieplan
stand van zaken

Bijlage 8

Notitie

Referentienummer
GM-0114765

Datum
18 oktober 2013

Kenmerk
330524

Betreft
Reactie op Zienswijze ontwerp exploitatieplan 7Poort

1 Algemeen.

Het ontwerp exploitatieplan 7Poort, nummer NL.IMRO.0299.BP55ZEVENPOORT-EX01, heeft van 2 augustus 2013 tot en met 13 september 2013 zes weken ter visie gelegen. Hierop is een zienswijze ontvangen die wij hierin behandelen op de onderdelen:

- toelichting inbrengwaarde;
- planschadeclaim;
- overige onderdelen van de zienswijze voor en zover die een doorwerking hebben naar het element inbrengwaarde en/of planschaderaming.

2 Klokontwikkeling

Indiener, adres
KlokOntwikkeling B.V.
Hooistraat 32 te Druten

Datum op brief: 10 september 2013

Ontvangen door gemeente: 11 september 2013, registratienummer 113.008623

Onderwerp op brief: Zienswijze tegen ontwerp-exploitatieplan "7Poort".

2.1 Ontvankelijkheid.

De zienswijzen zijn ingediend namens grondeigenaren:

- Van Arnhem Ontwikkeling B.V. (KvK 11030156);
- P.N.O Pactum B.V. (KvK 11060264);
- KlokGrondexploitatie B.V. (KvK 23082367) vh. Klok Druten Grondexploitatie B.V.

Deze zijn eigenaren van de gronden, kadastraal bekend gemeente Zevenaar, sectie M, nummers 313, 315 en 316 (allen gedeeltelijk) en als zodanig belanghebbende bij het exploitatieplan.

De zienswijze is bovendien tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

2.2 Analyse bouwplannen

Het nieuwe bestemmingsplan maakt een hogere bouwhoogte mogelijk en verlaging van het minimum bebouwingspercentage. Met name de hogere bouwhoogte betekent dat er een extra bouwlaag vergund mag worden. Het totaal volume van deze extra bouwhoogte is op zichzelf een bouwplan in de zin van de wet. Voor gronden waarvoor een (nieuw) bouwplan is voorgenomen behoort een exploitatieplan te worden vastgesteld.

Dat zich daaronder ook gronden bevinden die recentelijk zijn bebouwd is niet van belang. Immers de leeftijd van de zich op deze gronden bevindende gebouwen is geen criterium in de wet op grond waarvan een selectie zou kunnen plaatsvinden. Dat voor enkele recent opgeleverde gebouwen de extra bouwmogelijkheid niet meer dan een fictie is, doet daar niet aan af.

Verderop in het rapport beargumenteren wij dat de extra bouwmogelijkheid niet leidt tot een waardestijging van de grond. Aangezien slechts kostenverhaal kan plaatsvinden over de stijging van de grondwaarde, is er van feitelijk kostenverhaal op reeds bebouwde gronden geen sprake. Maar niet door de fictie van de extra bouwmogelijkheid, maar door het gegeven dat er blijkens de taxatie geen financiële ruimte is voor kostenverhaal.

De splitsing in het eigendom heeft in een eerder ontwerp stadium plaats gevonden en op zichzelf geen doel noch gevolg.

2.3 *Eigendomssituatie*

Zonder een aanduiding welke u bedoelt, kunnen wij hier niet op reageren.

2.4 *Rekentechnische uitgangspunten.*

De opgenomen parameters zijn rekentechnisch van aard en niet te beïnvloeden. De rente is gebaseerd op de huidige gemiddeld omslagrente bij de gemeente, de inflatie over de kosten sluit aan bij het streven van de Europese Centrale Bank om de kerninflatie onder de 2% per jaar voor de Eurozone te houden en van een stijging van de opbrengsten, grondprijzen, is thans geen sprake, zoals blijkt uit de opeenvolgende grondprijzenbrieven van de gemeente.

Er is aangenomen dat de grondprijzen vanaf 2018 weer kunnen stijgen. Een verschil van inzicht daarin leidt niet tot een aanpassing van het exploitatieplan, dat wordt namelijk elk jaar herzien op basis van de werkelijke rente en inflatie. De uitkomst wordt in de dan actueel vast te stellen nog te ontvangen exploitatiebijdragen verdisconteerd.

2.5 *Toelichting inbrengwaarde*

De reactie van de indiener is niet specifiek, de genoemde fouten worden in het algemeen geduid zonder aan te tonen wat de onjuistheden zijn. Er ontbreekt een contra-taxatie waaruit zou kunnen blijken wat de onjuistheden kunnen zijn. Er is gebruik gemaakt van een onafhankelijke gecertificeerde taxateur, die, zonder dat het tegendeel door appellant wordt aangetoond, in redelijkheid tot dit oordeel kan komen.

- Het niet aansluiten van kadastrale nummers met het exploitatieplan;

Voor wat betreft de kadastrale nummers kunnen wij, wat betreft de gronden van appellant, geen omissie constateren tussen de gehanteerde nummers in het exploitatieplan en het taxatierapport. Zonder nader aanduiding van wat appellant als onjuist ervaart kan hier verder niet iets over gezegd worden.

- Een onjuiste analyse van transacties door het niet meenemen van meer relevante transactiecijfers;

De taxateur heeft zowel in en rond het plangebied als in de regio onderzoek verricht naar transacties met betrekking tot gronden waarop verwachting tot ontwikkeling bedrijventerrein rust. Tevens is onderzoek gedaan naar uitgifte prijzen van bouwrijpe grond met betrekking tot de reeds bebouwde kavels. Het onderzoek heeft o.a. plaatsgevonden door bestudering van de masterplannen van vergelijkbare ontwikkelingslocaties en via recherche in het kadaster waarin alle juridische eigendomswisselingen zijn te achterhalen. De taxateur heeft vele transacties gevonden en daaruit een selectie gemaakt van transacties van na het begin van de crisis, met het oogmerk van een ontwikkeling van een bedrijventerrein. Aanvullend is geselecteerd op bedrijventerrein met bestaande bouwmogelijkheden.

In het marktonderzoek zijn een groot aantal ontwikkelingslocaties voor bedrijventerreinen onderzocht naar vergelijkbare transacties. Dit zijn de locaties die opgenomen zijn in het taxatierapport, maar ook andere locaties als: 't Holland en De Nieuweling te Duiven; Park Medel te Tiel; Ecofactorij te Apeldoorn en andere zijn beoordeeld.

De transacties in de ontwikkelingsgebieden die hebben plaatsgevonden in de afgelopen drie jaar, zijn beoordeeld op inhoud. Vele transacties bleken na beoordeling niet bruikbaar als vergelijkingstransactie.

Dit kan op grond van vele oorzaken. Voorbeelden hiervan zijn: de gronden waren belast met een pachtrecht conform art. 311 e.v. Titel 5 boek 7 NBW; in de transactie is een omvangrijke hoe-

veelheid aan opstallen betrokken; in de juridische akte is expliciet een verwijzing gemaakt dat de koopsom een optelling betrof van alle schadecomponenten conform de Onteigeningswet, en dus niet op basis van de marktwaarde conform de comparatieve complexwaarde; de transactie betrof een overdracht van een geheel gebied van een gemeente naar een industrieschap met vele bijzondere bepalingen waardoor een zuivere inschatting van de grondwaarde niet meer mogelijk was.

Na beoordeling van verschillende ontwikkelingsgebieden op relevantie naar eigenschappen (zoals ligging, ontsluiting, bestemmingsmogelijkheden, verwachte looptijd e.d.) en de daarin gevonden transacties, is een selectie gemaakt transacties die goed vergelijkbaar zijn met de situatie van 7Poort te Zevenaar. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de lijst in het rapport.

Het aantal vergelijkingstransacties is in de ogen van appellant wellicht laag maar zeker relevant. Door de taxateur zijn echter meer transacties gewogen op relevantie, maar deze lijst is, nu deze niet relevant is, niet opgenomen in het rapport.

Op grond van de verkregen informatie is de taxateur tot een gewogen oordeel gekomen met betrekking tot de inbrengwaarde ten aanzien van ruwe onbewerkte bouwgronden, met een tijdelijk voortgezet agrarisch gebruik en reeds voorzien van de bestemming bedrijventerrein; als ook voor de al bewerkte/bebouwde/uitgegeven kavels bedrijventerrein.

Zonder nader aanduiding van de appellant ten aanzien van bedoelde niet onderzochte relevante transactiecijfers kan hier verder niets aan worden toegevoegd.

- Het opnemen van uitgifteprijsen als inbrengwaarde van de gronden;

Gronden die nu al bouwrijp zijn en de bestemming bedrijventerrein hebben, zijn getaxeerd naar de huidige waarde conform de artikelen 40b t/m 40f van de Onteigeningswet. Dat wil zeggen de hoogste waarde van de werkelijke waarde en de complexwaarde, onder aftrek van mogelijke planschade. De waarde van deze bouwrijpe gronden is dus de werkelijke waarde die volgens taxateur gelijk is aan de uitgifteprijs. Zij zijn immers bouwrijp. Na marktonderzoek van vergelijkbare transacties voor bouwrijp bedrijventerrein in de regio heeft taxateur vastgesteld dat de uitgifteprijs marktconform is.

De gronden van KDO zijn in vergelijking met voormelde bouwrijpe gronden 'veel minder ver' in de zin van programma en fysieke gesteldheid. De gronden worden pas later in de tijdlijn van de fasering, bouwrijp gemaakt.

De fysieke gesteldheid van de gronden van KDO verkeert nog in de oorspronkelijke agrarische staat en toestand. Nagenoeg alle werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken moeten nog worden uitgevoerd. Er is geen overeenkomst inzake grondexploitatie onder het oude bestemmingsplan (art. 42 WRO) afgesloten, waardoor het kostenverhaal conform de huidige Wro over deze gronden nog plaats dient te vinden. Deze feitelijke toestand heeft ertoe geleid dat de taxateur de gronden van KDO heeft getaxeerd op basis van de marktwaarde voor agrarische gronden met de bestemming bedrijventerrein en de reeds bebouwde en uitgegeven gronden conform de marktwaarde voor uitgegeven gronden.

Tenslotte is door taxateur onderzocht of het toevoegen van extra bebouwingsmogelijkheden leidt tot een hogere uitgifteprijs, waardoor er ruimte zou ontstaan voor kostenverhaal op die extra bouwmogelijkheden. Na een onderzoek door taxateur naar de gevolgen van deze extra bouwmogelijkheden op de uitgifteprijs/marktwaarde blijkt dat deze extra bouwmogelijkheden niet of nauwelijks invloed heeft op de hoogte van de marktwaarde van de ondergrond. Dit onderzoek heeft bestaan uit een fictieve vergelijking van de extra bouwkosten en extra huuropbrengsten. Nu uit het onderzoek/de taxatie blijkt dat de extra bouwmogelijkheid niet leidt tot een hogere uitgifteprijs, vindt op deze percelen geen kostenverhaal plaats.

- Het dubbel meenemen van kosten in een residuele berekening;

De residuele berekening is uitgevoerd met behulp van het exploitatiemodel in het exploitatieplan en kijkt daar op geen enkel onderdeel van af. Er is geen sprake van het dubbel meenemen van kosten. Uit uw motivering blijkt niet waar deze zich zouden kunnen bevinden.

- Een verschillende complexwaarde;

De gronden zijn getaxeerd op basis van artikel 40b tot en met 40f Ontheffingswet, zoals opgenomen in artikel 6.13, lid 5, van de Wro. Uit artikel 40b volgt dat de gronden worden gewaardeerd naar werkelijke waarde. Dat is voor reeds bouwrijp bedrijfsterrein de uitgifteprijs onder het vigerende bestemmingsplan. De overige nog bouwrijp te maken agrarische gronden hebben een lagere waarde. Uit de comparitie volgt € 23,00/m² voor alle niet-bouwrijpe gronden. Uit de wet volgt dat de verschillende bestemmingen uit het vigerende en het ontwerp bestemmingsplan de waardering van alle zaken beïnvloed. Het geheel leidt tot één complexwaarde voor het ontwerp bestemmingsplan, wat niet af doet aan het feit dat zich daarbinnen zaken bevinden van onderling verschillende waarde.

- Het niet onderbouwen van cijfers;

Zonder nadere aanduiding van wat appellant als fout of onjuist ervaart kan hier niet iets over gezegd worden. Er wordt niet aangetoond waar de deskundige niet tot een deskundig oordeel heeft mogen of kunnen komen.

2.6 *Raming van de opbrengsten*

In het taxatierapport van de Inbrengwaarden is tevens de validiteit van de uitgifteprijzen onderzocht. Hieruit blijkt dat de gehanteerde grondprijzen in de grondprijzenbrief van de gemeente juist en marktconform zijn.

2.7 *Planschadeclaim*

Appellant geeft aan dat het nieuwe bestemmingsplan tot gevolg heeft dat het aantal m² uitgeefbaar op zijn gronden is gedaald en dat binnen de bepalingen van de bedrijfsbestemming het onderdeel verkeer is opgenomen. Er wordt gesteld dat de waarde van de gronden hiermee is gedaald. Aangegeven wordt dat het recht wordt voorbehouden om na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan een planschadeclaim in te dienen.

In de uitgevoerde planschaderisicoanalyse zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aangevoerde omissies van bezwaarde. Vooralsnog is er dan ook geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de conclusies in de planschaderisicoanalyse.

Houten, 18 oktober 2013



Ing. W.A. Schuur RMT/RT/RM
Senior adviseur grondzaken Grontmij
Beedigd rentmeester NVR en registertaxateur SCVM/VBO
09A1326SCVM Expiratiedatum 15 juni 2014

Bijlage 9

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	10-10-2013		
Gemeente	Zevenaar		
Projectnaam	7Poort		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	12		
Aantal werkweken per jaar	42		print
A Algemeen 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 10 jaren 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? 62 ha 3 Waar ligt het exploitatiegebied ? historisch gebied ☐ ja ☒ nee binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee uitleglocatie ☐ ja ☒ nee 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee B Eigendomsituatie 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ? a waarvan percelen (onbebouwd) 2 totaal b waarvan woningen 2 stuks c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren 0 stuks d waarvan bijzondere objecten 0 stuks 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? 0 stuks 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ? a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? 0 stuks b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? 0 stuks 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☐ ja ☒ nee C Beoogde programma 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ? woningen 0 aantal bedrijvigheid 500.210 m2 uitgeefbaar commercieel/retail 0 m2 bvo maatschappelijk 0 m2 bvo recreatie 0 m2 D Onderzoeken 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☐ ja ☒ nee d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee E Ruimtelijke ordeningsprocedures 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld: a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijdingsbesluit ? ☐ ja ☒ nee Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal 0 b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ? 0,94 F Civiele en cultuurtechniek 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? Slecht ☐ ja ☒ nee Normaal ☐ ja ☒ nee Goed ☐ ja ☒ nee 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? € 50.000 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☒ nee Indien er opgehoogd/voorbelaast wordt, de volgende vragen invullen: vraag 16 a t/m d NIET invullen a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal ☐ ja ☒ nee fout partieel ☐ ja ☒ nee b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast? 0 deelplan/fase c Wat is de te verwachten zettingstijd? 0 jaar d Wat is de hoogte van de voorbelasting? 0 m1 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ? € 9.887.409 G Gronduitgifte 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? 0 stuks b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? 0 stuks c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? 35 stuks d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? 0 stuks e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? 0 stuks f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiffen verwacht u ? 0 stuks			

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan print		
invullen! Datum 10-10-2013 Gemeente Zevenaar Projectnaam 7Poort Projectnummer ... Datum prijspeil 1-1-2010 Looptijd project in jaren 12		
Produkt/activiteit		
Verwerving		
☐ ja ☐ nee	1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtondbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☐ ja ☐ nee	1.2	Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ ja ☐ nee	1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw		
☐ ja ☐ nee	2.1	Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ ja ☐ nee	2.2	Prijsvraag uur voor organiseren
☐ ja ☐ nee	2.3	Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☐ ja ☐ nee	2.4	Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☐ ja ☐ nee	2.5	Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☐ ja ☐ nee	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening		
☐ ja ☐ nee	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkingen) besluit uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkingen)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ ja ☐ nee	3.2	Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging
☐ ja ☐ nee	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan
Civiele en cultuur techniek		
☐ ja ☐ nee	4.1	Planontwikkeling uur per week
☐ ja ☐ nee	4.2	Vorbereiding, toezicht en directievoering % over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie		
☐ ja ☐ nee	5.1	Kaartmateriaal uur per week
Communicatie		
☐ ja ☐ nee	6.1	Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte		
☐ ja ☐ nee	7.1	Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgaven
Management		
☐ ja ☐ nee	8.1	Projectmanagement uur per week
☐ ja ☐ nee	8.2	Projectmanagementassistentie uur per week
Planeconomie		
☐ ja ☐ nee	9.1	Planeconomie uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	10-10-2013	Complexiteit	112%
Gemeente	Zevenaar		
Projectnaam	7Poort		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		print
Looptijd project in jaren	12		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	60	€ 7.200	0%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	60	€ 7.200	0%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	6.010	€ 721.199	15%
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.400	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.251	€ 150.063	3%
2.5 Stedenbouwkundig plan	2.188	€ 262.610	5%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.501	€ 300.126	6%
Ruimtelijke Ordening	1.038	€ 124.500	3%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	726	€ 87.150	2%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	311	€ 37.350	1%
Civiele en cultuur techniek	1.415	€ 1.629.067	34%
4.1 Planontwikkeling	1.415	€ 142.955	3%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 1.486.111	31%
Landmeten/vastgoed informatie	900	€ 81.918	2%
5.1 Kaartmateriaal	900	€ 81.918	2%
Communicatie	566	€ 191.982	4%
6.1 Omgevingsmanagement	566	€ 191.982	4%
Gronduitgifte	1.400	€ 170.800	4%
7.1 Gronduitgiftecontracten	1.400	€ 170.800	4%
Management	12.603	€ 1.492.522	31%
8.1 Projectmanagement	7.202	€ 1.001.016	21%
8.2 Projectmanagementassistentie	5.401	€ 491.506	10%
Planeconomie	3.601	€ 439.295	9%
9.1 Planeconomie	3.601	€ 439.295	9%
totaal	27.593	€ 4.858.483	100%

Bijlage 10

Verwijderd: <sp>

Kostensoorten grondexploitiewet					
Artikel Bro	Omschrijving	Totaal (startwaarde)	Boekwaarde 31-12-2012	Nog te realiseren	
Art. 6.2.4.a.	Onderzoekskosten	€ 157.536	€ 82.536	€	75.000
Art. 6.2.4.b.	Bodemsanering & grondwerken	€ 822.054	€ -	€	822.054
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.a.	Nutsvoorzieningen	€ 1.754.009	€ 1.754.009	€	-
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.b.	Riolering	€ 1.394.851	€ -	€	1.394.851
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.c.	Verharding, kunstwerken & water	€ 9.799.747	€ 5.183.562	€	4.616.185
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.e.	Groenvoorzieningen	€ 1.080.692	€ 258.674	€	822.018
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.f.	Openbare verlichting & brandkranen	€ 2.475.171	€ 242.871	€	2.232.300
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.c.	Verharding, kunstwerken & water buiten plangebied	€ 6.721.495	€ -	€	6.721.495
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.e.	Groenvoorzieningen buiten plangebied	€ 1.904.360	€ -	€	1.904.360
Art. 6.2.4.g.h.i.j.	Plankosten	€ 4.858.483	€ -	€	4.858.483
TOTAAL		€ 30.968.399	€ 7.521.653	€	23.446.746

Tabel 8: Overige kostensoorten in exploitatieplan 7Poort

De totale overige kosten bedragen € 30,9 miljoen. Deze zijn in bovenstaande tabel op startwaarde gepresenteerd. De boekwaarde bedraagt de kosten die reeds gemaakt zijn aangezien de ontwikkeling van bedrijventerrein 7Poort al eerder is aangevangen. In deze boekwaarde zijn geen rentekosten over de gemaakte kosten opgenomen.

Verwijderd: 31,4

Voor de onderbouwing van nog te realiseren kosten, gepresenteerd op startwaarde, wordt verwezen naar bijlage 12 - Detailuitwerking voor de raming van kosten en opbrengsten.

Hierna volgt een toelichting op de kostensoorten.

Onderzoekskosten (art. 6.2.4.a. Bro)

De kosten die te maken hebben met bodemonderzoek, onderzoek t.b.v. archeologie en explosievenonderzoek zijn opgenomen in art.6.2.4.a. De onderzoeken voor archeologie en explosieven zijn reeds uitgevoerd. In totaal is een bedrag van € 127.536,-- opgenomen.

Verwijderd: 127.150

Bodemsanering & grondwerken (art. 6.2.4.b. Bro)

Binnen het exploitatieplangebied is er geen sprake van noodzakelijke bodemsanering. Wel zullen grondwerkzaamheden uitgevoerd worden waarbij gedacht moet worden aan het egaliseren van het terrein. De geraamde kostenpost voor grondwerken bedraagt € 822.054,--.

Nutsvoorzieningen (art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.a. Bro)

Ten behoeve van ondermeer de ontwikkeling van bedrijventerrein 7Poort is de 150 KV hoogspanningsleiding (Nijmegen-Zevenaar-Langerak) ondergronds gebracht. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd met het oog op de realisatie van het bedrijventerrein 7Poort. De oorspronkelijke hoogspanningsleiding liep dwars door het exploitatieplangebied van bedrijventerrein 7Poort en is daardoor voor een deel toerekenbaar. Indien deze niet verlegd zou worden zou de realisatie van 7Poort niet mogelijk zijn. De toerekening van de kosten vindt plaats naar rato van proportionaliteit.

De totale kosten van het ondergronds leggen van de 150 KV bedragen in € 2.957.594,--(inclusief VTU). In deze kosten zijn het opnemen en het verleggen van de leiding opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de gebieden opgenomen waar de kosten op basis van proportionaliteit aan toe kunnen worden gerekend. Als verdeelsleutel is het aantal m2 uitgeefbaar genomen.

Toerekening verlegging 150 KV		
Gebied	Oppervlakte uitgeefbaar (m2)	Procentueel aandeel
- 7Poort buiten exploitatieplangebied	3.560	0,42%
- 7Poort exploitatieplangebied	500.210	59,31%
- Landeweer	45.713	5,42%
- Spoorallee	71.183	8,44%
- Tol	90.536	10,73%
- Hof	11.174	1,32%
- Bem	55.357	6,56%
- Studentenplaats	47.838	5,67%
- Holtkamp	17.879	2,12%
	843.450	100%

Tabel 9: Toerekening verlegging 150 KV

Uit deze tabel blijkt dat 59% kan worden toegerekend aan het exploitatieplangebied 7Poort. In het exploitatieplan is € 1.754.009,-- opgenomen voor het ondergronds brengen van de 150 KV leiding.

Riolering (art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.b. Bro)

De totale kosten voor riolering in het exploitatieplangebied bedragen € 1.394.851,--. De gemaakte kosten voor de reeds aangelegde riolering zijn opgenomen in de boekwaarde van Verharding, kunstwerken & water.

Verharding, kunstwerken & water (art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.c. Bro)

De kosten voor verharding betreffen:

- De aanleg van bouwwegen
- Het omzetten van bouwwegen naar definitieve bestrating binnen het bedrijventerrein
- Het aanleggen van fietspaden en voetpaden
- Het aanleggen van inritten ten behoeve van de bedrijfskavels
- Aanbrengen van verkeersremmende maatregelen
- Inrichting en opruimen van het werkkerrein
- Voorzieningen ten behoeve van transport (rijplaten e.d.)
- Uitzetten ontwerp
- Plaatsen bebording en afzetting t.b.v. uitvoering werkzaamheden
- Directievoorzieningen
- Bewegwijzering

Tot de kostensoort Verharding, kunstwerken & water behoort eveneens het aandeel van de kosten van de rotonde 7Poort voorzover dat verhaal is binnen het exploitatieplangebied. Bij de kostensoort - Kosten voor toekomstige locaties - zal hier een toelichting worden opgegeven.

Voor het bedrijventerrein 7Poort is een deel van de verharding reeds aangelegd. Deze kosten zijn als boekwaarde opgenomen in het exploitatieplan. De totale kosten (inclusief de boekwaarde) voor verharding, kunstwerken en water bedragen € 9.799.747,--. De boekwaarde bedraagt

Verwijderd: 10.515.210

€ 5.183.562,-- en is gemaakt voor de ontwikkeling bedrijventerrein 7Poort.

Verwijderd: 5.899.024

Groenvoorzieningen (art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.e. Bro)

De groenvoorzieningen bestaan uit het plaatsen van schanskorven en bomen en het aanleggen van het openbaar groen binnen het exploitatieplangebied. De totale kosten bedragen € 1.080.692- waarvan reeds een bedrag van € 258.674,-- is gerealiseerd.

Verwijderd: 888.255,

Verwijderd: 66.237

Openbare verlichting & bluswatervoorziening (art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.f. Bro)

Langs de wegen en fiets- en voetpaden wordt openbare verlichting geplaatst. Tevens wordt een bluswatervoorziening gerealiseerd. Hiervoor is een post opgenomen van € 2.475.171,-. Deze kostensoort kent reeds een boekwaarde van € 242.871,--

Verharding, kunstwerken & water buiten exploitatieplangebied (art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.c. Bro)

Tot het exploitatieplangebied 7Poort kunnen op basis van het criteria van profijt, toerekenbaar en proportionaliteit de volgende kosten van de kostensoort Verharding, kunstwerken & water buiten het exploitatieplangebied voor een deel worden toegerekend.

1. Spoor kruising
2. Aansluiting A12
3. Fietsontsluiting Hengelder - Businesspark 7Poort

In totaal bedragen de verhaalbare kosten € 6.721.495,-- als volgt onder te verdelen:

Ad. 1: Spoor kruising

Ten westen van het exploitatieplangebied wordt een spoorviaduct aangelegd. De totale kosten voor de aanleg exclusief subsidie zijn € 183.094,-, rekening houdend met 15% VTU (kosten voor voorbereiding, directievoering en toezicht) en prijspeil 1 januari 2013. De kosten zijn proportioneel toegerekend in het exploitatieplan op basis van m2 uitteefbaar tussen de gebieden die profijt hebben van de investering. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Toerekening Spoor kruising		
Gebied	Oppervlakte uitteefbaar (m2)	Procentueel aandeel
- 7Poort buiten exploitatieplangebied	3.560	0,52%
- 7Poort exploitatieplangebied	500.210	72,88%
- Landeweer	45.713	6,66%
- Spoorallee	71.183	10,37%
- Studentenplaats	47.838	6,97%
- Holtkamp	17.879	2,60%
	686.383	100%

Totale aanlegkosten	€	1.694.321
VTU-kosten	€	254.148
Totale bruto kosten	€	1.948.469
Ontvangen subsidie	€	1.765.375
Totale netto kosten	€	183.094

Toerekening aan 7Poort exploitatieplangebied	73%	€	133.432
---	------------	----------	----------------

Tabel 10: Toerekening Spoor kruising

Verwijderd: <sp>

Plankosten (art. 6.2.4.g.h.i.j. Bro)		
Omschrijving	Te verhalen plankkosten	
Verwerving	€	7.200
Stedenbouw	€	721.199
Ruimtelijke ordening	€	124.500
Civiele en cultuurtechniek	€	1.629.067
Landmeten/vastgoed informatie	€	81.918
Communicatie	€	191.982
Gronduitgifte	€	170.800
Management	€	1.492.522
Planeconomie	€	439.295
TOTAAL	€	4.858.483

Tabel 14: Resultaat regeling plankosten exploitatieplan

5.6.3 Kosten voor toekomstige locatie (art. 6.2.4.f. Bro)

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven betreffende het aandeel van de kosten van de rotonde die niet verhaald kunnen worden op het exploitatieplangebied. Het deel van de kosten wat wel betrekking heeft op het exploitatieplangebied is opgenomen bij de kostensoort Verharding, kunstwerken & water (paragraaf 5.6.2).

Binnen het exploitatieplangebied wordt een rotonde aangelegd. Deze rotonde is mede bedoeld voor de toekomstige locaties Landeweer, Spoorallee, Studentenplaats en Holtkamp.

In de exploitatieopzet van het exploitatieplan zijn de kosten gesplitst tussen inbrengwaarde, civieltechnische kosten en plankkosten (voorbereiding, directievoering en toezicht). De inbrengwaarden van gronden op de plek van de rotonde, zijn op prijspeil 1 juli 2013. In de exploitatieopzet wordt rekening gehouden met de aanleg van de rotonde in 2013 - 2014.

De civieltechnische kosten, toe te rekenen aan het exploitatieplangebied, zijn eveneens opgenomen. Tot slot wordt rekening gehouden met 15% VTU-kosten (voorbereiding, directievoering en toezicht). In onderstaand tabel is de toelichting en toerekening/verdeelsleutel van de kosten weergegeven.

Toerekening rotonde 7Poort - Kosten toekomstige locaties		
Gebied	Oppervlakte uitgeefbaar (m2)	Procentueel aandeel
- 7Poort buiten exploitatieplangebied	3.560	0,52%
- 7Poort exploitatieplangebied	500.210	72,88%
- Landeweer	45.713	6,66%
- Spoorallee	71.183	10,37%
- Studentenplaats	47.838	6,97%
- Holtkamp	17.879	2,60%
	686.383	100%

Inbrengwaarde totaal	€	24.358
Civieltechnische kosten	€	337.500
VTU-kosten	€	50.625
Totale bruto kosten	€	412.483
Ontvangen subsidie	€	-
Totale netto kosten	€	412.483
Toerekening aan 7Poort exploitatieplangebied		
Inbrengwaarde	73% €	300.602
Verharding, kunstwerken & water	€	17.751
	€	282.851
Kosten voor toekomstige locaties (art. 6.2.4.f. Bro)	27% €	111.881

Metr

Resultaat exploitatieplan 7poort			
INBRENGWAARDEN		Startwaarde	Contante waarde
Art. 6.2.3 a t/m d	Inbrengwaarden	€ 24.449.454	€ 24.449.454
OVERIGE KOSTENSOORTEN			
Art. 6.2.4.a.	Onderzoekskosten	€ 157.536	€ 151.515
Art. 6.2.4.b.	Bodemsanering & grondwerken	€ 822.054	€ 763.930
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.a.	Nutsvoorzieningen	€ 1.754.009	€ 1.754.009
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.b.	Riolering	€ 1.394.851	€ 1.291.512
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.c.	Verharding, kunstwerken & water	€ 9.799.747	€ 9.510.024
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.e.	Groenvoorzieningen	€ 1.080.692	€ 1.025.320
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.f.	Openbare verlichting & brandkranen	€ 2.475.171	€ 2.317.298
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.c.	Verharding, kunstwerken & water buiten plangebied	€ 6.721.495	€ 6.328.112
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.e.	Groenvoorzieningen buiten plangebied	€ 1.904.360	€ 1.553.105
Art. 6.2.4.g.h.i.j.	Plankosten	€ 4.858.483	€ 4.858.483
TOTAAL KOSTEN		€ 55.417.853	€ 54.002.761
Opbrengsten			
OPBRENGSTPOTENTIE EIGENAREN		Startwaarde	Contante waarde
	Eigendom 1	€ 247.500	€ 242.694
	Eigendom 2	€ 540.250	€ 529.759
	Eigendom 3	€ 5.395.330	€ 5.290.556
	Eigendom 4	€ 4.974.375	€ 4.877.776
	Eigendom 5	€ 39.804.732	€ 32.140.348
	Eigendom 6	€ 1.315.250	€ 1.289.709
	Eigendom 7	€ 210.625	€ 206.535
	Eigendom 8.1	€ 4.896.750	€ 4.005.960
	Eigendom 8.2	€ 3.926.250	€ 3.307.414
	Eigendom 9	€ 315.250	€ 309.128
	Eigendom10	€ 1.097.750	€ 924.188
TOTAAL OPBRENGSTEN		€ 62.724.062	€ 53.124.067
SALDO (NADELIG)		€ 7.306.209-	€ 878.694-

Tabel 17: Resultaat exploitatieplan 7Poort

5.9 Wijze van toerekenen

Maximaal te verhalen kosten: kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie of Rijk) en subsidies hoger zijn dan de geraamde opbrengstpotentie van alle uitgeefbare m2 grond, kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van die opbrengstpotentie. Dit wordt macro aftopping genoemd. Daarbij zijn de kosten en opbrengsten berekend naar de waarde op 1 januari 2013 (netto contante waarde).

Verwijderd: <sp>

Macro aftopping	
Verhaalbare kosten minus bijdragen	Contante waarde per 1-1-2013
Totaal inbrengwaarden (art. 6.13, lid 1.c, ten eerste Wro)	€ 24.449.454
Totaal andere kosten in verband met exploitatie (art. 6.13, lid 1.c, ten tweede Wro)	€ 29.553.307
Bruto te verhalen kosten	€ 54.002.761
Kosten versus opbrengsten	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen) (art. 6.13, lid 1.c, ten derde Wro, juncto 6.2.7.a. W	€ 53.124.067
Netto te verhalen kosten	€ 54.002.761
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van art. 6.16 Wro)	€ 53.124.067

Tabel 18: Macro-aftopping exploitatieplan 7Poort

De conclusie voor het exploitatieplan 7Poort luidt dat de verhaalbare kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Het tekort geldt voor de exploitatieplanberekening. De exploitatieplanberekening volgt methoden en normeringen als door de wet bepaald. Hierdoor kan afwijking ten opzichte van reguliere interne grondexploitatieberekening voor betreffend plan ontstaan. Het tekort, in de vorm van een derving van kostenverhaalopbrengsten ten opzichte van de verhaalbare kosten, ter grootte van € 878.694,- wordt gedekt binnen de gemeentelijke grondexploitatieberekening 7Poort.

Verwijderd: 1.337.305

Omslagmethode

Artikel 6.18 Wro geeft aan op welke wijze de toedeling van te verhalen kosten wordt berekend. De toedeling dient plaats te vinden per uitgiftecategorie basiseenheden, vermenigvuldigd met de aan die categorieën verbonden gewogen eenheden.

De basiseenheid is vastgesteld op 1 m2 basis-bouwperceel. In tabel 19 is de basiseenheid per uitgiftecategorie weergegeven. Tabel 20 zijn het totaal aantal basiseenheden gespecificeerd per eigendom. Het exploitatieplangebied 7Poort heeft in totaal 501.792 basiseenheden.

Basiseenheid	
Bedrijventerrein Basis bouwperceel	1,00
Bedrijventerrein Bouwperceel met zichtstrook	1,14

Tabel 19: Basiseenheid gewichtsfactor

GEWOGEN EENHEDEN			Jaar											Totaal aantal gewogen eenheden
Eigendom	Bouwperceel	Oppervlakte uitgeefbaar per eigendom	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Eigendom 1	Basis bouwperceel	1.980	1.980	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.980
Eigendom 2	Basis bouwperceel	4.322	4.322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.322
Eigendom 3	Basis bouwperceel	39.340	39.340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.340
	Bouwperceel met zichtstrook	3.365	3.823	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.823
Eigendom 4	Basis bouwperceel	39.795	39.795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.795
Eigendom 5	Basis bouwperceel	309.042	-	40.000	38.065	34.737	-	-	40.000	42.576	33.664	40.000	40.000	309.042
	Bouwperceel met zichtstrook	8.271	-	-	2.198	-	-	-	-	-	7.198	-	-	9.396
Eigendom 6	Basis bouwperceel	10.522	10.522	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.522
Eigendom 7	Basis bouwperceel	1.685	1.685	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.685
Eigendom 8.1	Basis bouwperceel	39.174	-	-	-	-	-	39.174	-	-	-	-	-	39.174
Eigendom 8.2	Basis bouwperceel	31.410	-	-	-	-	31.410	-	-	-	-	-	-	31.410
Eigendom 9	Basis bouwperceel	2.522	2.522	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.522
Eigendom 10	Basis bouwperceel	8.782	-	-	-	-	8.721	-	-	61	-	-	-	8.782
TOTAAL		500.210	103.989	40.000	40.263	34.737	40.131	39.174	40.000	42.637	40.862	40.000	40.000	501.792

grondeigenaar zelf verrichte werkzaamheden. Het resultaat (netto contante waarde per 1-1-2013) is de netto-exploitatiebijdrage per eigendom (NCW).

Resultaat (bruto en netto) exploitatiebijdrage per eigendom											
Eigendom	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte totaal	Oppervlakte uitgeefbaar	Aantal gewogen eenheden	Aantal gewogen eenheden NCW	Tarief/ gewogen eenheid NCW	Bruto exploitatie- bijdrage (opp x bedrag per eenheid) NCW	Intbrengwaarde uitgeefbaar NCW	Te betalen netto exploitatie- bijdrage NCW	
Eigendom 1	M	726	1.980	1.980	1.980	1.942 €	125 €	242.694 €	242.694 €	-	
Eigendom 2	M	774	4.322	4.322	4.322	4.238 €	125 €	529.759 €	529.759 €	-	
Eigendom 3	M	Gedeeltelijk:	42.705	42.705	43.163	42.324 €	125 €	5.290.556 €	5.290.556 €	-	
Eigendom 4	M	782, 789	39.795	39.795	39.795	39.022 €	125 €	4.877.776 €	4.877.776 €	-	
Eigendom 5	M	Geheel: 462, 787, 803 Gedeeltelijk: 313, 314, 315, 316, 357, 421, 773, 778, 784, 785, 788, 790, 798, 800, 801, 802, 804, 805, 806, 807, 846	432.714	317.313	318.438	257.123 €	125 €	32.140.348 €	7.158.961 €	24.981.387	
Eigendom 6	M	Gedeeltelijk:	10.522	10.522	10.522	10.318 €	125 €	1.289.709 €	1.289.709 €	-	
Eigendom 7	M	727	1.685	1.685	1.685	1.652 €	125 €	206.535 €	206.535 €	-	
Eigendom 8.1	M	Gedeeltelijk 313, 315, 315, 316	40.007	39.174	39.174	32.048 €	125 €	4.005.960 €	883.505 €	3.122.455	
Eigendom 8.2	M	Gedeeltelijk	33.746	31.410	31.410	26.459 €	125 €	3.307.414 €	708.401 €	2.599.013	
Eigendom 9	M	458, 463	2.522	2.522	2.522	2.473 €	125 €	309.128 €	309.128 €	-	
Eigendom 10	M	Gedeeltelijk : 417, 420	10.525	8.782	8.782	7.394 €	125 €	924.188 €	231.439 €	692.749	
TOTAAL			620.523	500.210	501.792	424.993		53.124.067	21.728.463	31.395.604	

Tabel 2: Resultaat (bruto en netto) exploitatiebijdrage per eigendom

De gemeente dient vervolgens nog de ondergrond van het op het eigendom geplande openbare ruimte te verwerven, welke verwerving niet wordt verrekend in de als financiële voorwaarde opgelegde exploitatiebijdrage. Dit betreft een separate transactie.

5.10 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is ca. 40%. Dit is de verhouding van de al verrichte werkzaamheden, gedeeld door het totaal aan kosten in het exploitatieplan, exclusief de inbrengwaarde van de gronden.

Verwijderd: 25

Bijlagen bij het exploitatieplan

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

- Bijlage 1: kaart verbeelding bestemmingsplan
- Bijlage 2: luchtfoto bestaande situatie
- Bijlage 3: kaart exploitatieplangebied
- Bijlage 4: eigendommenkaart
- Bijlage 5: kaart toekomstig ruimtegebruik
- Bijlage 6: faseringskaart
- Bijlage 7: kaart uitgiftecategorieën
- Bijlage 8: resultaat plankosten-scan
- Bijlage 9: taxatie inbrengwaarden
- Bijlage 10 onderzoek uitgiftetempo BRO d.d.19 april 2013
- Bijlage 11 onderzoek verkeersintensiteit aansluiting A12
- Bijlage 12: detailuitwerkingen voor de ramingen van de kosten en opbrengsten
- Bijlage 13: planschaderisicoanalyse
- Bijlage 14: grondprijsbeleid 2013 gemeente Zevenaar

Bijlage 11

Bijlage 12: detailuitwerkingen voor de ramingen van de kosten

CIVIELE TECHNIEK									
Opdrachtgever		Gemeente Zevenaar							
Projectnummer		2977							
Project		Exploitatieplan 7Poort							
Deelproject		1.1							
Plantypering		...							
OMSCHRIJVING		BEGROTING							
		Eenheid	Fase	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Prijspeildatum per 1 januari	Totale Prijs	Boekwaarde	Nog te realiseren
Onderzoekskosten							157.536	82.536	75.000
Nutsvoorzieningen							1.754.009	1.754.009	0
Bodemsanering en grondwerken							822.054	0	822.054
Verharding							9.575.258	5.183.562	4.391.696
Riolering							1.394.851	0	1.394.851
Groen / Water							1.080.692	258.674	822.018
Openbare verlichting/brandkranen							2.475.171	242.871	2.232.300
Kunstwerken							224.489	0	224.489
BTW								1.211.205	2.092.106
TOTAAL							17.484.062	8.732.858	12.054.515
Onderzoekskosten									
Explosieven & Archeologie	st boekw	1		82.536,42	2013		82.536	82.536	0
Bodemonderzoek per kavel fase 1	st m/wrm 1	6		1.500,00	2013		9.000	0	9.000
Bodemonderzoek per kavel fase 2	st m/wrm 2	9		1.500,00	2013		13.500	0	13.500
Bodemonderzoek per kavel fase 3	st m/wrm 3	17		1.500,00	2013		25.500	0	25.500
Bodemonderzoek per kavel fase 4	st m/wrm 4	18		1.500,00	2013		27.000	0	27.000
Totaal Milieukosten							157.536	82.536	75.000
Nutsvoorzieningen									
Verleggen 150 KV	st boekw	1		1.754.009	2013		1.754.009	1.754.009	0
Totaal Nutsvoorzieningen							1.754.009	1.754.009	0
Bodemsanering & grondwerken									
Grondwerk BRM 7Poort - fase 1	m² m/wrm 1	78.171		1,35	2013		105.563	0	105.563
Grondwerk BRM 7Poort - fase 2	m² m/wrm 2	105.974		1,35	2013		143.108	0	143.108
Grondwerk BRM 7Poort - fase 3	m² m/wrm 3	157.944		1,35	2013		213.289	0	213.289
Grondwerk BRM 7Poort - fase 4	m² m/wrm 4	174.903		1,35	2013		236.191	0	236.191
Grondwerk BRM 7Poort - Watergangen - fase 2	m² m/wrm 2	5.608		22,09	2013		123.903	0	123.903
Totaal Bodemsanering & Grondwerken							822.054	0	822.054
Verharding									
Bouwstraat BRM 7Poort - fase 1	m² m/wrm 1	0		46,48	2013		0	0	0
Bouwstraat BRM 7Poort - fase 2	m² m/wrm 2	7.991		46,48	2013		371.424	0	371.424
Bouwstraat BRM 7Poort - fase 3	m² m/wrm 3	4.509		46,48	2013		209.579	0	209.579
Bouwstraat BRM 7Poort - fase 4	m² m/wrm 4	5.386		46,48	2013		250.343	0	250.343
Woonst. WRM 7Poort (toplaag asfalt) - fase 1	m² m/wrm 1	0		13,93	2013		0	0	0
Woonst. WRM 7Poort (toplaag asfalt) - fase 2	m² m/wrm 2	7.991		13,93	2013		111.318	0	111.318
Woonst. WRM 7Poort (toplaag asfalt) - fase 3	m² m/wrm 3	4.509		13,93	2013		62.812	0	62.812
Woonst. WRM 7Poort (toplaag asfalt) - fase 4	m² m/wrm 4	5.386		13,93	2013		75.029	0	75.029
Diversen BRM 7Poort (voorbereiding & opruiming)	m² handm	1		887.955,91	2013		887.956	0	887.956
Diversen BRM 7Poort (bouwplaatskosten & algemene werkzaamheden)	m² handm	1		442.737,75	2013		442.738	0	442.738
Diversen WRM 7Poort (bebording, afzetting etc.)	m² handm	1		84.175,00	2013		84.175	0	84.175
Voetpad WRM 7Poort - fase 1	m² m/wrm 1	1.905		54,44	2013		103.713	0	103.713
Voetpad WRM 7Poort - fase 2	m² m/wrm 2	2.686		54,44	2013		146.233	0	146.233
Voetpad WRM 7Poort - fase 3	m² m/wrm 3	1.709		54,44	2013		93.043	0	93.043
Voetpad WRM 7Poort - fase 4	m² m/wrm 4	2.746		54,44	2013		149.500	0	149.500
Fietspad WRM 7Poort - fase 2	m² m/wrm 2	1.605		71,78	2013		115.203	0	115.203
Fietspad WRM 7Poort - fase 3	m² m/wrm 3	2.869		71,78	2013		205.930	0	205.930
Fietspad WRM 7Poort - fase 4	m² m/wrm 4	2.033		71,78	2013		145.924	0	145.924
Inritten uitkeerbare kavels - fase 1	st m/wrm 1	20		7.869,39	2013		157.388	0	157.388
Inritten uitkeerbare kavels - fase 2	st m/wrm 2	20		7.869,39	2013		157.388	0	157.388
Inritten uitkeerbare kavels - fase 3	st m/wrm 3	20		7.869,39	2013		157.388	0	157.388
Inritten uitkeerbare kavels - fase 4	st m/wrm 4	20		7.869,39	2013		157.388	0	157.388
Verkeersremmende maatregelen	st handm	8		3.046,88	2013		24.375	0	24.375
Rotonde 7Poort	m² m/wrm 1	1		282.851,04	2013		282.851	0	282.851
Boekwaarde BRM/WRM	st boekw	1		5.183.561,95	2013		5.183.562	5.183.562	0
Totaal Verharding							9.575.258	5.183.562	4.391.696
Riolering									
Riolering BRM 7Poort - fase 1	m² m/wrm 1	0		77,99	2013		0	0	0
Riolering BRM 7Poort - fase 2	m² m/wrm 2	7.991		77,99	2013		623.183	0	623.183
Riolering BRM 7Poort - fase 3	m² m/wrm 3	4.509		77,99	2013		351.637	0	351.637
Riolering BRM 7Poort - fase 4	m² m/wrm 4	5.386		77,99	2013		420.031	0	420.031
Totaal Riolering							1.394.851	0	1.394.851
Groen / Water									
Groen WRM 7Poort - fase 1 (incl. schanskorven)	m² m/wrm 1	14.062		10,00	2013		140.673	0	140.673
Groen WRM 7Poort - fase 2 (incl. schanskorven)	m² m/wrm 2	19.004		10,00	2013		190.112	0	190.112
Groen WRM 7Poort - fase 3 (incl. schanskorven)	m² m/wrm 3	14.457		10,00	2013		144.625	0	144.625
Groen WRM 7Poort - fase 4 (incl. schanskorven)	m² m/wrm 4	19.565		10,00	2013		195.724	0	195.724
Bomen WRM 7Poort - fase 1	m² m/wrm 1	146		258,36	2013		37.721	0	37.721
Bomen WRM 7Poort - fase 2	m² m/wrm 2	146		258,36	2013		37.721	0	37.721
Bomen WRM 7Poort - fase 3	m² m/wrm 3	146		258,36	2013		37.721	0	37.721
Bomen WRM 7Poort - fase 4	m² m/wrm 4	146		258,36	2013		37.721	0	37.721
Boekwaarde groen	st boekw	1		258.674,22	2013		258.674	258.674	0
Totaal Groen / Water							1.080.692	258.674	822.018
Openbare verlichting/brandkranen									
Woonstraat verlichting WRM 7Poort - fase 1	st m/wrm 1	0		3.187,92	2013		0	0	0
Woonstraat verlichting WRM 7Poort - fase 2	st m/wrm 2	100		3.187,92	2013		319.110	0	319.110
Woonstraat verlichting WRM 7Poort - fase 3	st m/wrm 3	57		3.187,92	2013		181.711	0	181.711
Woonstraat verlichting WRM 7Poort - fase 4	st m/wrm 4	68		3.187,92	2013		216.778	0	216.778
Brandkranen	st wrm	0		0,00	2013		0	0	0
Centrale bluswatervoorziening	st handm	1		1.514.700,00	2013		1.514.700	0	1.514.700
Boekwaarde openbare verlichting	st boekw	1		242.871,00	2013		242.871	242.871	0
Totaal Openbare verlichting/brandkranen							2.475.171	242.871	2.232.300
Kunstwerken									
Kunstwerken (duikers etc.) BRM 7Poort - fase 2	st m/wrm 2	1		224.488,99	2013		224.489	0	224.489
Totaal Kunstwerken							224.489	0	224.489

Bijlage 12

Kosten

Planschade

In het rapport "Advies, inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingplan '7Poort' in de gemeente Zevenaar (d.d. 27 juni 2013) wordt geconcludeerd dat er ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen er geen schade zal ontstaan die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico van 2%, zoals opgenomen in artikel 6.2 Wro. Daarom zijn er geen kosten ten gevolge van planschade opgenomen.

Sloopkosten.

De al verrichtte sloopkosten zijn uitgevoerd ten behoeve van al gerealiseerde percelen en aangelegde openbare ruimte en vallen daarom niet binnen het exploitatieplan.

Binnen de kaders van het exploitatieplan dienen nog de volgende sloopwerken te worden gerealiseerd, zoals aangegeven in onderstaande tabel.

OVERZICHT SLOOPKOSTEN BEDRIJVENTERREIN 7POORT

jaar	adres te slopen opstal	omschrijving	kosten	partij	Per 1 juni 2013
2013	Hazenpad 6 (restant)	Vleesvarkensstal en bergschuurtje	€ 40.000	Gemeente	€ 10.000
2013	Hazenpad 6 (restant)	Vleesvarkensstal en bergschuurtje	€ 10.000	Holleman	€ 40.000
	TOTAAL		€ 50.000		€ 50.000

Deze kosten zijn gefaseerd in de 1^e helft van 2014.

Kosten conform kostensoorten grondexploitiewet

Deze kosten zijn gespecificeerd aangegeven door de opdrachtgever en bedragen

€ 44.168.947,00. Deze kosten zijn als volgt opgebouwd:

de inbrengwaarde van de al bebouwde percelen, hier getaxeerd op € 12.984.080 per 1 juli 2013, zijn op NCW 1 januari 2013: € 12.756.157,-;

de boekwaarde van de al verrichtte werkzaamheden

ten laste van het exploitatiegebied groot:

€ 8.014.291,-;

de plankosten ter grootte van:

€ 4.824.455,-;

de nog te verrichten werken binnen het exploitatieplan gebied:

€ 9.962.408,-;

de nog te verrichten werkzaamheden buiten het plangebied

€ 8.625.855,-;

Van de nog te realiseren kosten zijn gespecificeerde onderbouwingen opgesteld. Deze onderbouwingen zijn nog nader gespecificeerd naar kale bouwkosten, staartkosten aannemer en onvoorzien.

Al uitgevoerde werken.

Conform opgave opdrachtgever zijn de volgende werken al verricht.

Boekwaarde

Explosieven & Archeologie	€	52.150
Nutsvoorzieningen	€	1.754.009
Verharding BRM/WRM	€	5.899.024
Groenvoorzieningen	€	66.237
Openbare verlichting	€	242.871
Boekwaarde al verrichtte werkzaamheden	€	8.014.291

82.536
5.183.562
258.614
7.021.653

De bedragen zijn afkomstig uit het exploitatieplan, waarin is aangetoond dat dit kosten betreffen die naar rato toegerekend moeten worden aan het exploitatiegebied.

Nog uit te voeren werken

Op basis van opgave van de opdrachtgever dienen binnen het exploitatieplan gebied nog de volgende kosten te worden gemaakt die ten laste komen van de ontwikkeling:

Onderdeel	Kosten buiten plan- gebied	Kosten binnen plange- bied	Totaal	olg)
-----------	-------------------------------	-------------------------------	--------	------

Binnen het exploitatieplan gebied

Bodemsanering en grondwerken	€ 897.054,00
Aanleg riolering	€ 1.394.851,00
Verharding, kunstwerken en water	€ 4.616.185,00
Groenvoorzieningen	€ 822.018,00
Openbare verlichting en brandkranen	€ 2.232.300,00
Totaal binnen plangebied	€ 9.962.408,00

Op basis van het nog te ontwikkelen plangebied van 516.661 m2 betreft dit een bedrag van € 20,89 per m2 plangebied. Dit is een realistisch bedrag voor een dergelijke ontwikkeling.

Kosten van werken buiten plangebied

Deze kosten zijn nader door de opdrachtgever onderbouwd in het document "Rekenplan exploitatieplan 7Poort". Ook de Plan- en VTU kosten (15%) zijn hier in opgenomen. De kosten voor verharding, kunstwerken en water zijn als volgt opgebouwd:

Aansluiting A12	€ 2.250.951,00
De toerekening is gebaseerd op de bepaling van het aantal verkeersbeweging voor 21,35% van € 14.469.724,00 is toe te rekenen aan bedrijventerrein 7Poort / Groot Holthuizen. Het aandeel van de kosten voor 7Poort is hier weer 72,88% van.	
Spoorviaduct	€ 133.432,00
(toerekening 72,88% van € 183.094,00)	
Fietsontsluiting Hengelder-Spoorallee/7Poort	€ 4.337.112,00
(toerekening 80,59% van € 5.381.535,00)	

De kosten voor de aanleg van groenvoorzieningen zijn als volgt:

Aanlegkosten wal Masque	€ 1.904.360,00
(toerekening 80,59% van € 2.362.950,00)	

Totaal:

Verharding, kunstwerken en water	€ 6.721.495,00
Groenvoorzieningen	€ 1.904.360,00
Totaal buiten plangebied	€ 8.625.855,00

Een gedetailleerde onderbouwing van deze kosten is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Voetgangersbrug
- Zinkeren gasleiding
- Uitvoering Basis ++
- Plan- en VTU kosten.

Ten aanzien van de te verrichten buitenplanse werken en kosten zijn de opgaven van de opdrachtgever overgenomen. Geconstateerd is dat er een onderbouwde afweging van toerekening van bovenplanse kosten is.

Totaal te realiseren kosten € 18.588.263,00

Plankosten

4.824.455

De plankosten zijn door de opdrachtgever geraamd op € 4.824.455,00. Op basis van de uit te voeren civieltechnische werken binnen het exploitatieplangebied betreft dit ca. 26%, een realistisch bedrag voor plankosten ten behoeve van de realisatie van een bedrijventerrein.

Totaal kosten

De totaal reeds uitgevoerde en nog te realiseren kosten zijn als volgt samen te vatten:

Gezien de constatering in paragraaf 3.8 dat de *grondprijzenbrief marktconform is zijn de opbrengst-verwachting als realistisch te beoordelen.*

Een specificatie opbrengsten is opgenomen in bijlage 2.

3.11.4 Fasering en parameters

De looptijd van de grondexploitatie is bepaald voor de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2024. De fasering, zoals door de opdrachtgever aangegeven, is aangehouden met betrekking tot de te realiseren kosten en opbrengsten. Voor de onderbouwing van de doorlooptijd van de ontwikkeling van 7Poort is door ВЯО recent (april 2013) een memo uitgebracht ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid. Ten aanzien van de te hanteren parameters zijn de door de gemeente, in kader van het exploitatieplan, gehanteerde waarden aangehouden:

Kostenstijging	2,0 %
Opbrengstenstijging	1,0 %
Rente over kosten	4,0 %
Rente over opbrengsten	4,0 %

3.11.5 Resultaat bepalen complexwaarde door residuele berekening

Op grond van de genoemde resultaten van kosten, opbrengsten en faseringsinvloeden is de complexwaarde bepaald op een netto contante waarde per 1 januari 2013 van € 10.265.992,-.

Ten aanzien van de peildatum van het exploitatieplan 1 juli 2013 wordt dit dan € 10.469.299,-.

De sloopkosten bedragen totaal € 50.000,00. De residueel bepaalde inbrengwaarde bedraagt voor het op te stellen exploitatieplan 7Poort daarom € 10.519.299,-.

Op basis van het nog te realiseren plangebied van 516.992 m2 bedraagt die € 20,35 / m2.

3.11.6 Risicoanalyse

Ten aanzien van de gehanteerde aannamen bij het opstellen van de residuele berekening van de inbrengwaarden is een risicoanalyse gewenst. De kosten, opbrengsten, parameters zijn afhankelijk van marktinvoeden. Ook te hanteren uitgangspunten ten aanzien van winst en risico kunnen positieve en negatieve afwijkingen op het resultaat van de opgestelde residuele berekening. Uitgangspunt van de taxateurs is dan ook dat de residuele berekening een toetsende functie heeft op de comparatief bepaalde inbrengwaarde. De residueel bepaalde waarde van € 20,35/ m2 kan in dit licht gezien worden als een bevestiging van de comparatief bepaalde waarde van € 23,00 / m2 plangebied.

De waarde van de inbrengwaarde is gelijk aan de waarde van de inbrengwaarde.

GEW JAARSCHIJVEN

Opdrachtgever	Gemeente Zovernaar
Projectnummer	2 977
Project	Exploitatieplan 7Poon
Deelproject	1 1
Plantypenng	

Startdatum	1-1-2013
Einddatum GEW	31-12-2023
Pad	

Utdráidslum 26-7-2013

- Rente bij negatief saldo
- Rente bij positief saldo
- Rente Constante Waarde
- Kostenstijging
- Opbrengstenstijging

4,00% op jaarbasis
4,00% op jaarbasis
4,00% op jaarbasis
2,00% op jaarbasis
1,00% op jaarbasis

KOSTENSOORTEN		Totaal	Boekwaarde 31-12-2012	Nog te realiseren	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Afschrijft Brn	Omschrijving																
	Rente bij negatief saldo (op jaarbasis)				4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
	Kostenstelling (op jaarbasis)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
INBRENGWAARDE																	
	Gemeente	10 000	10 000														
	Eigendom 1	242 694	242 694														
	Eigendom 2	529 759	529 759														
	Eigendom 3	5 278 338	5 278 338														
	Eigendom 4	4 877 776	4 877 776														
	Eigendom 6	1 289 709	1 289 709														
	Eigendom 7	206 535	206 535														
	Eigendom 8 1	0	0														
	Eigendom 8 2	0	0														
	Eigendom 9	309 128	309 128														
	Eigendom 10	40 000	40 000														
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET																	
Art 6.2.4 a	Onderzoekskosten	127 150	52 180	75 000	4 500	11 250	6 750	12 767	12 733	0	13 482	13 518	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 b	Bodemsanering & grondwerken	822 054	822 054	822 054	52 781	186 287	133 506	106 790	106 499	0	117 834	118 257	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 c / Art. 6.2.5 a	Nutvoorzieningen	1 754 009	1 754 009	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 c / Art. 6.2.5 b	Risicobestrijding	1 394 651	1 394 651	0	0	0	311 592	178 059	175 578	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 c / Art. 6.2.5 c	Verharding, kunstwerken & water	10 515 210	5 899 024	4 616 185	480 361	1 300 146	569 121	718 592	368 971	0	742 276	210 933	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 c / Art. 6.2.5 d	Infrastructuur voor O.V.-voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 c / Art. 6.2.5 e	Groenvoorzieningen	686 250	686 250	822 016	86 197	203 114	113 917	91 248	81 248	0	116 563	116 882	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 c / Art. 6.2.5 f	Openbare verlichting & brandkranen	2 476 171	2 476 171	2 232 300	378 675	159 555	538 230	80 980	489 408	0	108 241	487 212	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 c / Art. 6.2.5 g	Microclima	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 c / Art. 6.2.5 h	Gebouwde parkvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 c / Art. 6.2.5 i	Voorz. milieuhygiënisch/volkgez./arch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 d	Misafreiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 e / Art. 6.2.5 a	Nutvoorzieningen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 e / Art. 6.2.5 b	Risicobestrijding buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 e / Art. 6.2.5 c	Verharding, kunstwerken & water buiten plangebied	6 721 485	6 721 485	6 721 485	1 216 966	1 083 536	1 083 536	1 086 504	750 317	750 317	750 317	750 317	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 e / Art. 6.2.5 d	Infrastructuur voor O.V.-voorzieningen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 e / Art. 6.2.5 e	Groenvoorzieningen buiten plangebied	1 904 360	1 904 360	1 904 360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 904 360	0	0
Art 6.2.4 e / Art. 6.2.5 f	Openbare verlichting & brandkranen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 e / Art. 6.2.5 g	Microclima buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 e / Art. 6.2.5 h	Gebouwde parkvoorzieningen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 e / Art. 6.2.5 i	Voorz. milieuhygiënisch/volkgez./arch buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 f	Kosten voor toekomstige locaties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 g h i j	Plankosten	4 824 455	4 824 455	4 824 455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 j	Vergoedingen voor pijpwrpen en ontwerpcompacties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 k	Plankosten voor voorzieningen en werken buiten het plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 l	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 m	Planschaade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 n	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.4 n	Rente boekwaarde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KOSTENSOORTEN		41 298 348	26 620 895	10 686 263	2 232 488	3 286 479	2 756 861	2 282 991	1 876 662	750 317	2 069 641	1 541 660	0	0	1 504 980	0	0
OPBRENGSTEN																	
Afschrijft Brn	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde 31-12-2012	Nog te realiseren	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Rente bij positief saldo (op jaarbasis)				4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
	Opbrengstenstelling (op jaarbasis)				0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
OPBRENGSTPOTENTIELE EIGENAREN																	
	Gemeente	39 804 732	0	39 804 732	0	5 000 000	5 032 896	4 342 125	0	0	5 000 000	5 322 000	5 107 712	5 000 000	5 000 000	0	0
	Eigendom 1	247 500	0	247 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eigendom 2	540 250	0	540 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eigendom 3	5 395 330	0	5 395 330	5 395 330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eigendom 4	4 974 375	0	4 974 375	4 974 375	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eigendom 5	1 315 250	0	1 315 250	1 315 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eigendom 7	210 625	0	210 625	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eigendom 8 1	4 886 750	0	4 886 750	0	0	0	0	0	4 886 750	0	0	0	0	0	0	0
	Eigendom 8 2	3 926 250	0	3 926 250	0	0	0	3 926 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eigendom 9	315 250	0	315 250	315 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eigendom 10	1 097 750	0	1 097 750	0	0	0	1 080 125	0	0	7 625	0	0	0	0	0	0
OVERIGE OPBRENGSTEN																	
Art 6.2.7 b	Bijdragen en subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art 6.2.7 c	Opbrengsten verkregen of loegend uit nasste ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPBRENGSTEN		62 724 062	0	62 724 062	12 396 580	5 000 000	5 032 896	4 342 125	5 015 375	4 886 750	5 800 000	5 329 625	5 107 712	5 000 000	5 000 000	0	0
INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM																	
Kostenstelling		1 633 320		1 633 320	22 153	89 056	139 507	163 545	184 127	65 337	262 776	214 858	0	0	440 143	0	0
Opbrengstenstelling		1 262 709		1 262 709	0	0	0	0	25 019	73 835	125 939	188 880	233 903	281 260	334 073	0	0
KASSTROOM					-16 745 844	-1 615 465	-2 196 337	-1 695 260	-2 881 716	-4 139 791	-2 784 870	-3 961 767	-5 341 615	-5 281 260	-2 989 570	0	0
RENTEN		2 241 734		2 241 734	812 055	805 569	844 446	485 546	409 621	285 943	158 749	30 402	-154 179	-372 816	-553 694	0	0
BALDO ULTIMO INVESTERING		-19 902 865	25 620 895		15 688 797	14 654 891	13 077 002	11 667 268	8 195 164	5 347 976	2 721 504	-1 309 652	-6 705 646	-12 359 721	-15 902 885	-15 902 885	-15 902 885
CONTANTE WAARDE per 01-01-13		-10 330 211	voordelig	Nello	Contante Waarde berekend op 4,00% op jaarbasis												

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar