



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen op het

Ontwerp exploitatieplan Polderzoom fase 2

Aalsmeer, september 2019

Wijze van beantwoording

Een nota van beantwoording gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op afwijkingen van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden van een locatieontwikkeling.

De ingediende zienswijzen vatten we samen. Hoewel niet expliciet beschreven, beoordelen we zienswijzen in hun geheel.

De ontvangen zienswijzen behandelen we per indiener puntsgewijs. Links vindt u de samenvatting van de reacties per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de uiterste rechterkolom geven we aan of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met eventueel een korte toelichting daarop.

Indieners ontvangen alle reacties en de beantwoording met het oog op transparante communicatie.

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	<u>Brief ontvangen op 17 juli 2019</u> Bijdrage 1. Ik ben het niet eens met de hoogte van de bijdrage per vrijstaande woning. Voor vrijstaande woningen wordt een onevenredig -financieel - deel toegerekend. Ik wil graag inzichtelijk hebben de hoogte ofwel het bedrag per kavel/ per uit te geven woning. 2. Omdat niet duidelijk is wanneer deze kosten betaald moeten worden ga ik er vanuit dat deze kosten in aanvang van het proces/ontwikkeling van het gebied betaald moeten worden. Hier ben ik het niet mee eens. Eventueel wil ik zelf wat kavels gaan ontwikkelen en verkopen en wil de bijdrage pas betalen bij verkoop van de kavels Ontsluiting 3. Ook heb ik voornemens een deel van de parallel weg (op eigen grond) zelf aan te leggen. Graag wil ik weten wat de financiële consequenties zijn bij het zelf realiseren van deze weg. Niet duidelijk is welk bedrag gereserveerd is bij de gemeente voor deze aanleg.	1. Bedankt voor uw reactie. Conform de systematiek van het exploitatieplan (artikel 6.18 Wro) berekent de gemeente de exploitatiebijdrage op basis van het aantal m² kavel en gewogen basiseenheden per uitgiftecategorie. Dit is in dit geval ook zo toegepast en is dus conform de wettelijke systematiek. De systematiek van de Wro ziet er op dat de percelen met de hoogste opbrengsten het meeste bijdragen in de kosten. Het klopt dat de categorie 'vrijstaande woningen' een hoger aandeel heeft in de kosten. Zie hiervoor paragraaf 4.6 en 4.7 in de toelichting van het exploitatieplan. 2. De bijdrage moet worden betaald bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. 3. De berekende exploitatiebijdrage ziet op een bruto bijdrage. Bij zelfrealisatie worden de kosten die u zelf maakt om het plan te realiseren, indien deze zijn opgenomen in het exploitatieplan, verrekend met uw bruto-exploitatiebijdrage.	Nee Nee Nee
2	<u>Brief ontvangen 23 juli 2019</u> Betreft een voorlopige zienswijze. <u>Mail/brief ontvangen 13 augustus 2016</u> 1. Overeengekomen was dat er een anterieure overeenkomst gesloten zou worden. Hier is nog geen overeenstemming over, vandaar dat wij genoodzaakt zijn een zienswijze in te dienen op het exploitatieplan.	1. Bedankt voor uw reactie. Voor wat betreft het sluiten van een anterieure overeenkomst, dit is mogelijk tot de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.	Nee Nee

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	2. Gaarne vernemen wij van u de voortgang van verwerving gronden van eigenaar 7. Dit in verband met de ontsluiting van de ontwikkeling van een zestal 2¹kap woningen (art. 2.5). 3. Artikelen 4.6.1 t/m 4.6.9 zijn verkeerd genummerd. Dit moet zijn 4.5.1 t/m 4.5.9. 4. In onze visie zijn de genoemde bedragen zoals aangegeven in tabel 7 niet correct voor wat betreft onze percelen grond daar wij zelf zorg moeten dragen voor sloopwerken, onderzoekskosten, sanering en eigen beheer (artikelen 4.5.1, 4.5.3, 4.5.6 en 4.5.9). 5. Wij zijn het niet eens met de geraamde opbrengsten in tabel 10 voor de 2¹kap woningen. Wij zien de prijs voor deze woningen graag teruggebracht worden naar ca. € 500.000,-- VON (art. 4.6). 6. Wij zijn niet akkoord met de bijdragen van de terreinen van eigenaren 4, 5 en 6 in tabel 13. Wij verwijzen naar het vertrouwelijke stuk bekend onder "vaststellingsovereenkomst op hoofdlijnen d.d. 5 februari 2017". Tevens is de inbrengwaarde van eigenaar 4 bekend bij de gemeente, een en ander zoals aangegeven in vertrouwelijk stuk.	2. Wij kunnen in deze zienswijze beantwoording niet ingaan op onderhandelingen. 3. Bedankt voor uw oplettendheid, wij gaan dit aanpassen. 4. Bij het opstellen van een exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente alle gronden aankoopt en alle kosten zal maken. Dat hoeft in de werkelijkheid niet zo te zijn, maar het is wel de manier om de kosten te berekenen en de grondslag voor de exploitatiebijdrage. De kosten in het exploitatieplan zoals vermeld in tabel 7 op pagina 23 zijn zorgvuldig samengesteld, mede op basis van extern advies (onafhankelijke taxatie inbrengwaarden). De kosten zijn wat de gemeente betreft voor deze fase voldoende onderbouwd. Bij de (jaarlijkse) EP herziening zullen wijzigingen, indien aan de orde, worden doorgevoerd. 5. De geraamde opbrengsten zijn bepaald door een onafhankelijke taxateur, rekening houdend met de woning- en kavelgrootte. Wij zijn dus niet van mening dat wij de prijs / waarde voor 2¹ kapwoningen moeten aanpassen. 6. Zoals aangegeven onder punt 4 wordt bij het opstellen van een exploitatieplan uitgegaan van een fictie. Namelijk de gedachte dat de gemeente alle gronden aankoopt en alle kosten gaat maken. Dat hoeft in de werkelijkheid niet zo te zijn, maar het is wel de manier om de kosten te berekenen en de grondslag voor het bepalen van de exploitatiebijdrage. Dat er anterieur mogelijk andere afspraken zijn / worden gemaakt staat hier los van. Deze (financiële) afspraken zijn dan leidend.	Nee Ja, nummering is aangepast Nee Nee Nee

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
3	<u>Brief ontvangen 25 juli 2019</u> 1. Er is geen geld gereserveerd voor planschade.	1. Zoals aangegeven in het paragraaf 4.6.4 van het exploitatieplan zal er nog een planschadeanalyse worden uitgevoerd. Mocht blijken dat er planschade is voorzien dan zal dit worden verwerkt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan.	Nee