

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I



februari 2015

1. INLEIDING	3
2. INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4
2.1. ZIENSWIJZE 1	5
2.2. ZIENSWIJZE 2	7
2.3. ZIENSWIJZE 3	33
3. CONCLUSIE ZIENSWIJZEN	38

1. INLEIDING

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schijndel hebben, op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I en het exploitatieplan Duin-Vlagheide, deelgebied I ter inzage gelegd.

Ontwerp bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I

Het ontwerp bestemmingsplan omvat een actualisatie van een gedeelte van het bestemmingsplan Duin III, deelplan Zuid en de opvolgende herziening in 2003. Het plan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en is een vervolgstap op de structuurvisie Duin-Vlagheide en het beeldkwaliteitsplan. Het biedt een planologisch-juridische titel voor het realiseren (bouwen en gebruiken) van bedrijfsgebouwen.

Ontwerp exploitatieplan Duin-Vlagheide, deelgebied I

Ook ligt ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp exploitatieplan met de hierbij behorende stukken ter inzage. Dit ontwerp exploitatieplan heeft betrekking op het gehele gebied van het ontwerpbestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I. Voor dit deelgebied geldt dat het kostenverhaal en de inrichting nog niet zijn verzekerd. In verband met de eigendomsverhoudingen en het kunnen aanbieden van kleine bedrijfskavels is het noodzakelijk om regels te stellen met betrekking tot de invulling van het gebied.

2. INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I en het exploitatieplan Duin-Vlagheide, deelgebied I met alle daarbij behorende stukken hebben vanaf 5 november 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn drie zienswijzen ingediend.

Het betreft de volgende zienswijzen:

1. Citymanagement Schijndel, d.d. 03-12-'14, ingekomen 3 december
2. particulier, d.d. 15-12-'14, ingekomen 16 december
3. particulier, d.d. 12-12-'14, ingekomen 16 december

In deze zienswijzennota worden per (sub)onderdeel de zienswijzen behandeld en vervolgens van een gemeentelijk antwoord voorzien.

Voor specifieke onderdelen van de zienswijzen wordt verwezen naar afzonderlijke bijlagen die onderdeel uitmaken van de zienswijzennota, te weten:

- bijlage 1: de notitie "Reactie op de zienswijze inzake de planschaderisicoanalyse bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I" (Tog Nederland, d.d. 12 februari 2015);
- bijlage 2: de notitie "Bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1 te Schijndel, taxatie inbrengwaarden, reactie op ingebrachte zienswijze" (R/W Grondzaken B.V., d.d. 25 februari 2015);
- bijlage 3: de gewijzigde bijlage 15 Overzicht macroaftopping en bijlage 17 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom van het exploitatieplan.

2.1. ZIENSWIJZE 1

Op grond van artikel 3.8 Wro, lid 1, onder a, in relatie tot artikel 6.14 Wro, kunnen door een ieder zienswijzen over het bestemmingsplan naar voren worden gebracht. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 november 2014 tot 17 december 2014. Reclamant heeft op 3 december 2014 een zienswijze ingediend. De zienswijzen is binnen 6 weken na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan ingediend en dus tijdig ingediend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk, voor zover het betreft het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

- a. Het bestemmingsplan laat overal niet verkeersaantrekkende perifere detailhandel (auto's, boten, caravans ect.) toe. Indiener pleit voor een concentratiebeleid in plaats van overal toestaan.

Beantwoording gemeente

- a. De bestemmingsregeling is gebaseerd op de bestemmingsregeling zoals deze voor het bedrijventerrein Duin is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (vastgesteld 4 juli 2013). Detailhandel is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-1' niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit en voor niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen. Deze regeling sluit aan op het toetsingskader detailhandel op perifere locaties uit de vastgestelde 'Detailhandelsvisie gemeente Schijndel'.

Samenvatting zienswijze

- b. Het toelaten van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij groothandel zet volgens indiener de deur open voor ongewenste detailhandelsontwikkelingen op bedrijventerreinen. Gesteld wordt dergelijke vestigingsmogelijkheid niet past binnen het gemeentelijk beleid van concentreren van winkelvoorzieningen in winkelcentra.

Beantwoording gemeente

- b. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit is slechts op beperkte schaal mogelijk. De ondergeschiktheid is in het bestemmingsplan aan een maximale oppervlaktemaat gekoppeld: 10% van het bruto-vloeroppervlak met een maximum van 150 m². Deze regeling is gelijklopend aan de regeling voor de andere bedrijventerreinen in Schijndel en in overeenstemming met het geldende beleid.

Samenvatting zienswijze

- c. Indiener geeft aan bij de specifieke gebruiksregels in het bestemmingsplan (artikel 6.4) of elders het uitsluiten van detailhandel als strijdig gebruik wordt gemist.

Beantwoording gemeente

- c. In de regels van het bestemmingsplan worden in artikel 3.5 lid 1 (strijdig gebruik) verschillende functies genoemd, waarbij onder b. detailhandel.

Samenvatting zienswijze

- d. Voor wat betreft het begrip internetverkoop pleit indiener voor een onderscheid tussen bedrijven met internetverkoop waar wel en geen bezoek aan het bedrijf mogelijk is. De eerste categorie zou niet mogen worden toegestaan in verband met het voorkomen van de ontwikkeling van een dergelijk bedrijf tot een reguliere detailhandelsvesting.

Beantwoording gemeente

- d. Het bestemmingsplan laat geen zelfstandige detailhandelsvestigingen toe buiten de niet-verkeersaantrekkelijke detailhandel in volumineuze goederen. Indien een bedrijf met internetverkoop zich tot een reguliere detailhandelsvestiging ontwikkelt, ontstaat er strijd met het bestemmingsplan en kan de gemeente handhavend optreden.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.2. ZIENSWIJZE 2

De opzet van de zienswijze is overgenomen in de behandeling van de zienswijze in deze zienswijzennota. Dat wil zeggen dat de reacties op het bestemmingsplan en op het exploitatieplan afzonderlijk zijn beschreven. Waar in de zienswijze direct wordt verwezen naar een onderdeel (pagina, alinea of bijlage) van de plannen, is de zienswijze integraal weergegeven als *cursieve* tekst.

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN DUIN-VLAGHEIDE, DEELGEBIED I

Op grond van artikel 3.8 Wro, lid 1, onder a, in relatie tot artikel 6.14 Wro, kunnen door een ieder zienswijzen over het bestemmingsplan naar voren worden gebracht. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 november 2014 tot 17 december 2014. Reclamant heeft op 16 december 2014 een zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen 6 weken na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan ingediend en dus tijdig ingediend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk, voor zover het betreft het bestemmingsplan.

1. IN ALGEMENE ZIN

Samenvatting zienswijze

- a. Door indieners wordt geconstateerd dat de ruimtelijke en economische motivering voor een nieuwe verkaveling ontbreekt. Niet duidelijk is waarom de vigerende verkaveling niet meer zou voldoen en nieuwe uitgangspunten voor de voorgestelde verkaveling ontbreken.

Beantwoording gemeente

- a. Hiermee wordt bedoeld op de verkaveling die ten grondslag heeft gelegen aan het nu vigerende bestemmingsplan Duin III, deelplan Zuid (vastgesteld april 2003). De markt van vraag en aanbod voor bedrijventerreinen is sinds de vaststelling van het vigerend plan in 2003 ingrijpend gewijzigd. Het aanbod van kavels binnen de gemeente Schijndel is beperkt. De gemeente acht het noodzakelijk te garanderen dat ook ondernemingen met een relatief beperkte ruimtebehoefte (tussen circa 2.000 m² en circa 3.500 m²) ook daadwerkelijk gefaciliteerd kunnen worden op Duin-Vlagheide, deelgebied I. De nieuwe verkaveling biedt daartoe een meer adequate verkeersstructuur, zodat de beoogde diversiteit in kavelgroottes kan worden bereikt. Bovendien draagt de nieuwe ontsluitingsstructuur bij aan het verbeteren van de verbinding tussen de toekomstige bedrijven en de bestaande groenstructuren, waarmee meer ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt dan in het vigerende plan. Verkeerskundig biedt de nieuwe ontsluitingsstructuur het voordeel dat er geen sprake

meer zal zijn van kerende vrachtwagens in doodlopende straten; het nieuwe plan is veiliger dan het vigerende, niet gerealiseerde plan.

De gemeente kent naast dit plan geen alternatieve ontwikkelingslocaties. Er is in de huidige markt vraag naar kavels, maar er worden wel hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van die kavels. De voorliggende verkaveling komt meer tegemoet aan de vraag uit de markt naar kwalitatief hoogwaardige bedrijfskavels; qua ligging en oriëntatie, ontsluiting en inrichting van de openbare ruimte.

Sinds 2003 is het niet mogelijk gebleken langs minnelijke weg overeenstemming te bereiken met de eigenaar over grondverkoop. Er zijn door de eigenaar geen bouwplannen ingediend en er is geen anterieure overeenkomst gesloten. Het wordt noodzakelijk geacht middels het stellen van eisen aan de verkaveling de beoogde ontwikkeling te bevorderen.

Samenvatting zienswijze

- b. Opgemerkt wordt dat de nieuwe verkaveling andere en meer verkeersbewegingen zal genereren. Door de indieners wordt gewezen op het ontbreken van een deugdelijk verkeerskundig onderzoek.

Beantwoording gemeente

- b. De omvang aan nieuw bedrijventerrein en de soort bedrijvigheid van het plan is vergelijkbaar met het vigerende plan. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat het nieuwe plan meer verkeersbewegingen zal genereren dan het vigerende plan. In het verlengde van het verkeersregime op de toevoerwegen van het naastgelegen bedrijventerrein zal ook voor dit gebied een zogenaamd 30 km-regime gelden. Een afzonderlijke verkeersstudie wordt vanuit verkeerskundig oogpunt, en vanwege de beperkte schaal en invloed van het plan, niet nodig geacht.

2. AANVULLENDE OPMERKINGEN

Zienswijze

- a. Verwezen wordt naar bladzijde 7 van de toelichting:
Onder 2.1 wordt aangegeven dat een groot deel van de gronden in eigendom zijn bij de gemeente. Dat is niet juist. Circa 56% van de gronden zijn in eigendom van reclamant. Slechts circa 38% bij de gemeente. In het exploitatieplan pagina 5, 4e alinea staat ook dat de gemeente slechts een beperkte grondpositie heeft. De gronden zijn dus hoofdzakelijk in eigendom bij reclamant. Het belang van de gemeente is daarmee anders dan wordt gesuggereerd. Omdat de gemeente slechts een beperkte grondpositie heeft, werpt dat een ander licht op de aanleiding om de bestemmingen te wijzigen. Temeer daar de overwegende eigenaar, reclamant, bedrijfsmatig en anderszins geen enkele aanleiding ziet om de bestaande doelmatige bedrijfsbestemmingen aan te passen.

Het bedrijf van reclamant is (samengevat) een leverancier, productiebedrijf en groothandel van met name duurzaam Hout".

Beantwoording gemeente

- a. De passage waar naar wordt verwezen wordt tekstueel aangepast.

Zienswijze

- b. Verwezen wordt naar bladzijde 12 van de toelichting:

Thema 7 wordt verwisseld met thema 6?

Beantwoording gemeente

- b. Voor het onderhavige bestemmingsplan is thema 6 (werken) van belang. Tekst wordt hierop aangepast.

Zienswijze

- c. Verwezen wordt naar bladzijde 16 van de toelichting:

Hier wordt aangegeven dat in het beleid voor deze locatie wordt ingezet op grootschalige bedrijven. Dit strookt geheel niet met de uitwerking waarbij de verkaveling kleiner wordt. Dit is wel in de lijn met huidige vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

- c. In het bestemmingsplan wordt hiermee verwezen naar de Structuurvisie Bedrijventerrein Schijndel. Het nieuwe bedrijventerrein Duin-Vlagheide is in eerste instantie bedoeld voor bedrijven die door hun aard of omvang niet of nauwelijks in staat zijn zich op de bestaande bedrijventerreinen te vestigen. Dit betekent echter niet dat andere bedrijven, zoals bijvoorbeeld bedrijven met een kleinere kavelgrootte, worden uitgesloten. Zo wordt in het beeldkwaliteitplan Duin-Vlagheide het onderhavige plangebied gekarakteriseerd als 'traditioneel' waarmee wordt aangesloten op het bestaande, gemengde bedrijventerrein Duin.

Zienswijze

- d. Verwezen wordt naar bladzijde 17 van de toelichting:

De uitspraken zijn tegenstrijdig. Gesproken wordt van duurzame uitgangspunten c.q. een groene uitstraling en tegelijk wordt ruimte gevraagd voor bedrijven met laag investeringspotentieel (pagina 16).

Een buffer tussen Eerde / Duin-Vlagheide is begrijpelijk. Een extra buffer tussen het bedrijf Van Swaay Schijndel BV en Duin-Vlagheide is niet noodzakelijk en leidt alleen tot extra kosten. Deze buffer wordt ook niet voorzien in de Structuurvisie Duin-Vlagheide. Deze zone kan beperkt blijven tot een functionele groenzone, primair gericht op de noodzakelijke waterberging.

Beantwoording gemeente

- d. Deze zone tussen het nieuwe bedrijventerrein (Duin-Vlagheide, deelgebied I) en het bestaande bedrijf is noodzakelijk voor de waterberging (inclusief taluds) van het bedrijventerrein. Daarnaast voorziet deze groenzone in de realisatie van de

houtsingels zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan Duin-Vlagheide. De veronderstelde tegenstrijdigheid wordt niet gevolgd.

Zienswijze

- e. Verwezen wordt naar bladzijde 18 van de toelichting:
- Een groenbuffer langs de buitenrand van Vlagheide in de vorm van groene kamers geldt niet voor bestaande bedrijven. Dat geeft een niet te rechtvaardigen verschil in benadering. Toepassing van groene daken versus bedrijven met een laag investeringspotentieel is ook weer tegenstrijdig.*

Beantwoording gemeente

- e. Ook voor bestaande bedrijven wordt, op basis van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan, gestreefd naar de realisatie van houtsingels als onderdeel van de groene kamers. De veronderstelde tegenstrijdigheid wordt niet gevolgd.

Zienswijze

- f. Verwezen wordt naar bladzijde 20 (onder ontsluiting) van de toelichting:
- Gesteld wordt dat de ontsluiting van het terrein gekoppeld wordt aan de hoofdlus. De gemeente gaat er blijkbaar expliciet van uit dat in de toekomst het gehele gebied van de Structuurvisie Duin-Vlagheide tot ontwikkeling zal komen. Deze veronderstelling is van belang voor het berekenen van de proportionaliteit van deze "bovenwijkse" voorziening.*
- Relatie met het bestemmingsplan: Onduidelijk is wat de concrete (bovenstaande) uitgangspunten zijn die in de regeling van het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit plan genoemd, maar de status is niet helder.*

Beantwoording gemeente

- f. De lusontsluiting van het resterende deel van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide sluit aan op de (bestaande) Nobelweg. In bijlage 9 van het exploitatieplan is toegelicht hoe de kosten van bovenwijkse voorzieningen zijn toegerekend aan het reeds gerealiseerd deel van plangebied Duin-Vlagheide fase 1 (deelgebied I en II) en het nog te realiseren plangebied Duin-Vlagheide fase 2. De grondslag voor kostentoerekening vormt de bruto oppervlakte van de verschillende plandelen.
- Het beeldkwaliteitplan Duin-Vlagheide is vastgesteld 24 januari 2013 en is richtinggevend voor de uitwerking van bedrijventerrein Duin-Vlagheide.

Zienswijze

- g. Verwezen wordt naar bladzijde 22 van de toelichting:
- Gezien de beperkte concreetheid van hoofdstuk 3 en de interne tegenstrijdigheden is onduidelijk welke uitgangspunten nu feitelijk gehanteerd zijn voor de verdere planopzet.*

Beantwoording gemeente

- g. In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan (Beleidskaders) worden de verschillende beleidsstukken behandeld die betrekking hebben op het onderhavige plangebied. Per beleidsstuk wordt aangegeven of, en zo ja welke, onderdelen van het betreffende beleid van invloed zijn op het plan. De stelling in de zienswijze wordt niet gevolgd.

Zienswijze

- h. Verwezen wordt naar bladzijde 23 van de toelichting:

In de figuur wordt een verkaveling aangegeven die suggereert dat er een ringontsluiting komt. Deze ontsluiting is niet op de verbeelding aangegeven. Daarmee is tevens een onduidelijk beeld opgeroepen voor het exploitatieplan. Op grond van de verbeelding en de regels is de ringontsluiting planologisch mogelijk. De afbeelding suggereert een verkaveling binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Nergens wordt gemotiveerd waarom deze verkaveling gewenst of zelfs noodzakelijk zou zijn. Via het exploitatieplan wordt de verkaveling als dwingend opgelegd en wordt op de verbeelding als bedrijfsbestemming aangeduid gebied als openbare ruimte ingericht. Als de gewenste verkaveling zo bepalend is dat deze via het exploitatieplan wordt afgedwongen, dan is de aangeduide ringontsluiting planologisch noodzakelijk om deze verkaveling te realiseren en de beoogde bestemming mogelijk te maken. De verbeelding en de regels staan toe dat deze gronden ook voor andere doelen dan verkeer en ontsluiting mogen worden gebruikt. Terwijl de gemeente deze gronden wil verwerven voor het realiseren van de noodzakelijke openbare ruimte. Het op de verbeelding niet opnemen van de bestemming verkeer op de in de verkaveling aangegeven ontsluiting is daarmee zeer misleidend en voldoet daarmee niet aan de vereisten van de Wro en getuigt niet van zorgvuldig handelen. In de planbeschrijving wordt niet ingegaan op mogelijke effecten van de aangepaste verkaveling op de verkeersproductie. Het nieuwe bestemmingsplan Duin-Vlagheide deelgebied 1 had met de verkaveling aansluiting kunnen en moeten zoeken bij het vigerende bestemmingsplan. In dat plan zijn immers basiskeuzes gemaakt voor de ontsluiting en verkaveling. Het is totaal niet onderbouwd waarom die verlaten moeten worden. Dat is niet doelmatig. De overige bestemmingen hadden daarop kunnen aansluiten. Daarmee had ook op adequate wijze invulling kunnen worden gegeven aan alle relevante uitgangspunten.

Beantwoording gemeente

- h. Niet wordt ingezien dat de gekozen plansystematiek, waarmee binnen een bepaalde bandbreedte flexibiliteit wordt beoogd, strijdig is met de Wro. Voor de verkeersproductie wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1b. onder het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

- i. Verwezen wordt naar bladzijde 38 van de toelichting:

De gemeente gaat niet in op de economische uitvoerbaarheid. De mededeling dat zij een exploitatieplan opstelt toont niet aan dat het voorliggende plan ook economisch uitvoerbaar is. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt op basis van welke gegevens en uitgangspunten de gemeente het voorgenomen plan economisch uitvoerbaar acht. In het bijzonder spelen daarbij de gehanteerde uitgangspunten voor de waardebepaling voor de verwervingen en schadeloosstellingen. Indien conform het standpunt van de gemeentelijke taxatie rekening moet worden gehouden met verwerving op onteigeningswaarde en volledige schadeloosstellingen nemen de verwervingskosten toe en komt de haalbaarheid sterk in het geding.

Beantwoording gemeente

- i. In het vigerende bestemmingsplan is het merendeel van het plangebied al bestemd als bedrijventerrein. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt door de gemeente gegarandeerd.

Zienswijze

- j. Verwezen wordt naar de verbeelding:

Het als bedrijventerrein bestemmen van de noodzakelijk geachte ringontsluiting is in strijd met de beginselen van zorgvuldig handelen en de Wro. Opvallend is dat de reeds bestaande infrastructuur binnen het plangebied deels de bestemming verkeer heeft, maar het reeds gerealiseerde deel van de Nobelweg een bedrijventerreinbestemming heeft. Er is geen enkele motivering om deze bestaande infrastructuur niet de bestemming verkeer te geven.

De groenstrook aan de oostzijde is te breed opgenomen. De openbare ruimte aan de oostzijde wordt bovendien niet gelijkmatig doorgetrokken. Deze wordt per plekke breder gemaakt dan nodig is, waardoor die reclamant wordt benadeeld. Het groen heeft voornamelijk een afschermende werking waarbij kan worden volstaan met een geringere breedte, vergelijkbaar met de breedte aan de noordzijde van het plan. Er wordt een te groot gedeelte aan het economisch gebruik onttrokken, waardoor de bruto-netto verhouding minder doelmatig wordt.

De strook 'agrarisch' aan de oostzijde is reeds lange tijd bedrijfsmatig in gebruik. Reclamant heeft dit in het verleden per brief aan de gemeente medegedeeld. De gemeente heeft dit gebruik gedoogd c.q. het gebruik nimmer bestreden. Er wordt uitgegaan van een 'verworven recht'. Door deze strook nu in belangrijke mate te 'degraderen' tot groenstrook ontstaat schade. Deze strook voorheen kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie D nummer 2829, is voor een onbepaalde termijn verhuurd met een huurcontract vanaf 1 januari 1987.

Reclamant hecht eraan dat een eventuele wijziging van het bestemmingsplan beperkt zal blijven tot de strook die nu formeel een agrarische bestemming heeft, maar wel bedrijfsmatig in gebruik is. Deze strook dient te worden bestemd conform bedrijfsmatig gebruik dat reeds plaatsvindt.

Beantwoording gemeente

- j. Voor het bestemmen van de ontsluiting wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2h. onder het ontwerpbestemmingsplan.
- Voor de breedte van de groenstrook wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2d. onder het ontwerpbestemmingsplan.
- Bestaand doch illegaal gebruik levert geen verworven recht op, op basis waarvan de gemeente gehouden zou zijn om dit gebruik positief te bestemmen in een nieuw bestemmingsplan.

ONTWERPEXPLOITATIEPLAN DUIN-VLAGHEIDE, DEELGEBIED I

Reclamant is eigenaar van diverse percelen gelegen binnen de begrenzing van het exploitatiegebied zoals aangeduid op bijlage 1 van het exploitatieplan. Op grond van artikel 8.2, vijfde lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt bij een besluit omtrent een exploitatieplan als belanghebbende in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van de gronden. Zoals aangegeven is reclamant eigenaar van gronden binnen het exploitatiegebied van het exploitatieplan en daarmee belanghebbende. Het ontwerp van het exploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 5 november 2014 tot 17 december 2014. De zienswijze van reclamant is ingediend op 16 december 2014 en dus binnen de periode waarin zienswijzen kunnen worden ingediend. De zienswijze is dus ontvankelijk.

1. ALGEMEEN

Samenvatting zienswijze

- a. Op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt voor de regels (voorschriften) van het exploitatieplan verwezen naar de toelichting. Door indieners wordt dit juridisch onjuist geacht.

Beantwoording gemeente

- a. In hoofdstuk 6 zijn de bindende regels van het exploitatieplan opgenomen en deze maken daarmee deel uit van het exploitatieplan. In de regels wordt verwezen naar enkele onderdelen van de toelichting (bijlagen), welke tekstdelen daarmee onderdeel worden van de regels. Deze werkwijze is, anders dan reclamant veronderstelt, niet in strijd met de Wro.

Samenvatting zienswijze

- b. Bij het wijzigen van de bestemming is, volgens indieners, bij de berekening van de planschade geen rekening gehouden met de directe planschade door het wegnemen van vigerende gebruiks- en bouwmogelijkheden. Gronden waarop op basis van het

vigerende bestemmingsplan al bouwplannen mogelijk zijn, mogen niet in de exploitatieopzet worden opgenomen. Kosten zijn al verhaald op grond van het geldende bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

- b. De adviseur op het onderdeel planschade (bureau Tog) stelt in zijn advies over de zienswijzen (zie de notitie "Reactie op de zienswijze inzake de planschaderisicoanalyse bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I" die als bijlage is toegevoegd aan de zienswijzennota), het volgende: "In de planschaderisicoanalyse dient uitsluitend gekeken te worden naar de gevolgen die de beoogde planologische wijziging op grond van artikel 6.1 Wro met zich meebrengt en wat dat betekent voor de waarde van het object bij verkoop aan een redelijk handelend en denkend koper bij een goed voorbereide verkoop. Een exploitatiebijdrage c.q. schadeloosstelling, is geen schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking kan komen en dient in de planschaderisicoanalyse buiten beschouwing gelaten te worden."
- Vastgesteld wordt dat er tot op heden geen kostenverhaal heeft plaatsgevonden ten aanzien van de ontwikkeling van de gronden van reclamant; niet via een overeenkomst en ook niet via baatbelasting. Het toetsingskader voor het toepasselijke kostenverhaal voor plannen waarvoor vòòr 1 juli 2008 al een bouwvergunning had kunnen worden verleend, wordt gevormd door artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro. Op bladzijde 10 van het ontwerpexploitatieplan wordt een en ander toegelicht. Daarbij is aangegeven dat er sprake is van een nieuwe bestemmingsregeling (onder meer door vergroting van het plangebied, de voorgeschreven verkaveling, de ander ontsluitingsstructuur, wijziging van de begrenzing), waardoor kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.

2. OPMERKINGEN PER ONDERDEEL

Zienswijze

- a. Verwezen wordt naar bladzijde 5 van het exploitatieplan:
- 1e alinea: Het te ontwikkelen bedrijventerrein is vrijwel volledig een bestaand bedrijventerrein.*
- 2e alinea: artikel 6.12 moet zijn artikel 6.12 lid 1.*
- 3e alinea: artikel 6.25 is onjuist.*
- 4e alinea: "kosten nog niet verzekerd". Dat zijn ze wel voor het bestaande bestemmingsplan.*
- 4e alinea: aangegeven is dat de gemeente slechts een beperkte grondpositie heeft. Dat wijkt af van hetgeen in het bestemmingsplan is aangegeven. Daarin staat dat de gemeente een overwegende grondpositie heeft, hetgeen niet juist is. Omdat de gemeente geen overwegende grondpositie heeft, werpt dat een ander licht op de*

aanleiding om de bestemmingen te wijzigen en in een exploitatieplan op te nemen. Temeer daar de overwegende reclamant, Jabo BV, bedrijfsmatig en anderszins geen enkele aanleiding ziet om de bestaande doelmatige bedrijfsbestemmingen aan te passen naar een minder doelmatige inrichting zoals de gemeente voorstaat.

5e alinea: aangegeven is dat het noodzakelijk is eisen te stellen aan de verkaveling. Dat wordt niet onderbouwd. Die noodzaak wordt betwist omdat de verkaveling van de vigerende bedrijfsgronden voldoet voor de reclamant. De reclamant is voornemens op korte termijn aanvragen om omgevingsvergunning daarvoor in te dienen.

6e en 7e alinea: Op grond van het vigerend bestemmingsplan kunnen bouwplannen worden gerealiseerd. Bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is de haalbaarheid gemotiveerd en zijn de kosten al verhaald. Anders kon het vigerende bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Een vigerend en onherroepelijk bestemmingsplan waarin bouwmogelijkheden zijn opgenomen, kan niet nog een keer onder vigeur van 6.12 Wro worden gebracht.

Verder is niet duidelijk waarom in de tekst staat dat "het noodzakelijk is om eisen te stellen aan de verkaveling". De motivering voor een andere verkaveling ontbreekt. De vigerende bedrijfsbestemming is voor de reclamant bijzonder doelmatig en dat geldt ook voor de ontsluiting. Door de verandering van de ontsluiting, die overigens onduidelijk of niet op de verbeelding aangegeven, wordt een keuze gemaakt voor meer weginfrastructuur en minder oppervlakte bedrijfsbestemming. Door de verandering van de verkaveling ontstaat een minder doelmatige structuur met kleinere kavels. In het bestemmingsplan en beleid wordt bovendien aangegeven dat de locatie is bedoeld voor bedrijven die grotere kavels nodig hebben.

Het lijkt dat de kavels van reclamant minder doelmatig worden ingericht ten opzichte van de vigerende situatie. reclamant lijdt daardoor directe planschade. Bovendien is er sprake van directe bedrijfsschade door het onrechtmatige niet deugdelijk gemotiveerde besluit nu verkaveling erop gericht lijkt te zijn om de vigerende mogelijkheden van reclamant te beperken. De onderbouwing o.b.v. ruimtelijk economische motieven ontbreekt. De vigerende situatie voldoet voor reclamant. reclamant heeft een voorkeur voor de vigerende situatie.

Beantwoording gemeente

- a. 1e alinea: Verwezen wordt naar het bestemmingsplan, waarin het voorgestelde planologische regime wordt vergeleken met het geldende regime.
- 2e alinea: De opmerking van reclamant is juist. Voorgesteld wordt op bladzijde 5, 2e alinea de verwijzing naar "artikel 6.12 Wro" te vervangen door "artikel 6.12, lid 1 Wro".
- 3e alinea: De opmerking van reclamant is juist. Voorgesteld wordt op bladzijde 5, 3e alinea de verwijzing naar "artikel 6.25 Wro" te vervangen door "artikel 6.2.1 Bro"
- 4e alinea: De veronderstelling van reclamant is niet juist. Het kostenverhaal is nog niet (anderszins) verzekerd nu er met de eigenaren in het exploitatiegebied nog geen overeenkomsten zijn gesloten en er ook geen baatbelasting is geheven.

4e alinea: De gemeente heeft minder dan de helft van de oppervlakte van het exploitatiegebied in eigendom. Deze tekst is slechts van toelichtende aard en heeft geen gevolgen voor het kostenverhaal en de eisen aan de exploitatie.

5e alinea: Vastgesteld wordt dat reclamant sinds de vaststelling van het vigerende plan in 2003 niet enig bouwplan heeft ingediend. Voor een toelichting ten aanzien van de noodzaak tot het voorschrijven van de verkaveling wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1a. onder het ontwerpbestemmingsplan.

6e en 7e alinea: Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1b. onder het ontwerpexploitatieplan.

Tot slot wordt opgemerkt op dat de planschadeanalist heeft onderzocht of er voor het onderhavige object, het perceel kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie P, nummer 56 (voor zover gelegen binnen het beoogde planologische regime) sprake is van directe of indirecte planschade. Hij komt tot de conclusie dat er voor het perceel kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie P, nummer 56 (voor zover gelegen binnen het beoogde planologische regime) geen sprake is van planschade in welke vorm dan ook. De voorheen vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel zijn vergeleken met de beoogde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Hieruit blijkt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel in positieve zin wijzigen. Deze wijziging leidt tot planologisch voordeel, hetgeen in hoofdzaak wordt veroorzaakt door de toenemende oppervlakte van gronden met een bedrijfsbestemming op het perceel van reclamant.

Voor de noodzaak tot aanpassing van de verkaveling wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1a. onder het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

b. Verwezen wordt naar bladzijde 8 van het exploitatieplan:

4e alinea: De gemeente geeft aan dat zij mogelijk posterieur overeenkomsten kan gaan sluiten. Op grond waarvan denkt de gemeente posterieure overeenkomsten te kunnen sluiten? Als er een exploitatieplan van toepassing is, is er geen enkele reden meer om posterieur overeenkomsten te sluiten. Voor gronden die op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming bedrijven hebben en waarvan de bouwrechten niet zodanig toenemen dat er juridisch sprake is van een nieuw bouwplan, kunnen geen kosten worden verhaald en kan de gemeente ook geen posterieure overeenkomsten meer afdwingen.

4e alinea: Er kunnen voor de reeds als bedrijventerrein bestemde gronden alleen nog leges worden gevraagd voor een omgevingsvergunning. Bovendien mogen de kosten voor kostensoorten die op grond van het exploitatieplan worden verhaald niet dezelfde zijn als kosten die via de leges worden verhaald. Zie daarvoor parlementaire geschiedenis. Het is niet toegestaan tweemaal kosten te verhalen voor eenzelfde kostensoort.

Beantwoording gemeente

- b. Het is wettelijk mogelijk om ondanks een exploitatieplan een posterieure overeenkomst te sluiten. Afdwingen van een overeenkomst is niet toegestaan en is ook niet aan de orde. De contracteervrijheid is in de posterieure overeenkomst beperkt tot de binnen het exploitatieplan gestelde kaders, waar niet van afgeweken kan worden. Wel kunnen afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld zelfwerkzaamheid en het moment van betalen van de exploitatiebijdrage. In artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro is sprake van het criterium “gewijzigde bestemmingsregeling” en niet van “nieuwe bouwplannen”. Hier is sprake van gewijzigde bouw mogelijkheden en een gewijzigde bestemmingsregeling. Verhaal van plankosten kan niet samenlopen met kostenverhaal via de legesverordening. Als er een bijdrage is betaald wegens kostenverhaal op grond van een exploitatieplan, dan kunnen die kosten niet ook nog eens worden verhaald via leges.

Zienswijze

- c. Verwezen wordt naar bladzijde 9 van het exploitatieplan:
4e alinea: De aangewezen bouwplannen. In de toelichting wordt aangegeven dat op een groot deel van de gronden reeds bouwplannen mogelijk waren in het vigerende bestemmingsplan. Impliciet wordt daarmee bevestigd dat bestaande vigerende bouw mogelijkheden opnieuw onder het kostenverhaal worden gebracht. Dat is niet mogelijk.

Beantwoording gemeente

- c. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2b. onder het ontwerpexploitatieplan.

Zienswijze

- d. Verwezen wordt naar bladzijde 10 van het exploitatieplan:
Gesteld wordt dat uit het nieuwe bestemmingsplan blijkt dat het noodzakelijk is om het oude bestemmingsplan te herzien en wel op ingrijpende wijze. Het bestemmingsplan geeft inhoudelijk geen enkele motivering die deze strikte bewering onderbouwt. De gekozen verkaveling is zelfs strijdig met het beleid. De voor het exploitatieplan relevante punten 1 t/m 4 zijn, in tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd, nergens in het bestemmingsplan concreet gemaakt of gemotiveerd.
1e en 2e alinea: De suggestie dat in het bestemmingsplan wordt onderbouwd waarom wijziging van de bestemming noodzakelijk is, is niet juist en hier dus ten onrechte gedaan. Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat hier bestaande conserverende bestemmingen terzijde worden geschoven en met enkele ondergeschikte wijzigingen c.q. niet doelmatige aanpassingen aan de verkaveling, het kostenverhaal wordt verantwoord voor reeds bestaande bestemmingen. Dat is in strijd met de wetgeving. De bouwrechten waren er en blijven er. Het zijn derhalve geen

nieuwe bouw mogelijkheden. Daarmee valt voor de nu reeds als bedrijventerrein bestemde gronden de basis onder het exploitatieplan weg.

Beantwoording gemeente

- d. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1a. onder het ontwerpbestemmingsplan.
- De stelling van reclamant dat het bestemmingsplan en het exploitatieplan in strijd zou zijn met de wetgeving wordt niet gevolgd.

Zienswijze

- e. Verwezen wordt naar bladzijde 11 van het exploitatieplan:
- Gesuggereerd wordt dat de nieuwe verkaveling een rationele verkaveling zou zijn. Ruimtelijk en vanuit de verhouding openbaar gebied - uit te geven gronden is geen sprake van een rationele verkaveling. Dit is ook niet in overeenstemming met het gegeven dat slechts circa. 62% van het plangebied uitgeefbaar zou worden. Dat is erg laag.*

Beantwoording gemeente

- e. Voor de noodzaak tot aanpassing van de verkaveling wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1a. onder het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

- f. Verwezen wordt naar bladzijde 12 van het exploitatieplan:
- 2e alinea: Nieuwe ontwikkelingen hebben zich op het bedrijventerrein voorgedaan. Welke "nieuwe" ontwikkelingen hebben zich voorgedaan en sinds wanneer? Waarom is dit gekoppeld aan een actualisatie van een op zich goed en efficiënt plan? De gronden van reclamant zijn in het recente verleden conform huidig bestemmingsplan al eens door bemiddeling van RSP Makelaars, onder voorbehoud van de aanleg van de weg (verlengen Nobelweg), verkocht, maar doordat de gemeente aan de toenmalige koper heeft aangegeven niet voornemens te zijn om de weg aan te leggen, is de schriftelijke overeenkomst ontbonden. reclamant leidt daardoor schade.*
- 3e alinea punt 1: Op grond van ruimtelijke motieven. Er wordt niet duidelijk gemotiveerd. De gronden zijn al meer dan 25 jaar verhuurd en in gebruik voor de opslag voor hout.*

Beantwoording gemeente

- f. De gesprekken waar reclamant aan refereert dateren van 2005. Destijds hebben gesprekken tussen reclamant en de gemeente niet tot overeenstemming geleid over de ontwikkeling van bouwplannen. Sindsdien zijn er door reclamant geen bouwplannen ingediend. Bovendien betreft het hier een aspect dat voor het kostenverhaal niet van belang is. Ook vermeende schade die reclamant meent te lijden/hebben geleden ten gevolge van het ontbinden van een overeenkomst met een derde, voor zover daar al sprake is van schade, is in het kader van de vaststelling van het exploitatieplan niet van belang.

Reactie

- g. Verwezen wordt naar bladzijde 13 van het exploitatieplan:

Laatste alinea: Een afwijking is echter wel dat het parkeren voortaan niet geschiedt in een ruimte die in planologisch opzicht is geregeld, maar door het bedrijf naar eigen inzicht op de bedrijfskavels kan worden ingericht. Het betreft hier een schijnargumentatie. De ruimte die binnen het vigerende bestemmingsplan is aangewezen voor parkeren en ontsluiting is ook deels particulier eigendom. Ten onrechte wordt de indruk gewekt dat dat niet goed geregeld was, c.q. dat dat geheel op grond van de gemeente was voorzien. In het vigerende plan is het mogelijk om binnen de bedrijfsbestemming parkeren naar eigen inzicht op te lossen.

Beantwoording gemeente

- g. Met de betreffende passage wordt niet de indruk gewekt dat het niet goed geregeld was. Het wordt nu echter op een andere wijze geregeld.

Zienswijze

- h. Verwezen wordt naar bladzijde 15 van het exploitatieplan:

De gemeente geeft aan een voorkeur te hebben om zelf bouwrijp te maken. Omdat niet helder begrensd is wat de gemeente ziet als toekomstig openbaar gebied en wat zij zelf bouwrijp maakt c.q. verwerft is niet duidelijk hoe dit aspect in de kostenopzet is meegenomen c.q. hoe dit kan veranderen. Dat is in strijd met de rechtszekerheid. Reclamant wenst op eigen gronden zelf bouwrijp te maken.

Beantwoording gemeente

- h. In bijlage 2 bij het exploitatieplan is op de ruimtegebruikskaart aangegeven welke plandelen toekomstig openbaar gebied vormen en welke uitgeefbaar zijn. De systematiek van het exploitatieplan werkt zo, dat alle aan de planontwikkeling verbonden kosten worden geraamd vanuit de fictie dat de gemeente zelf de grondexploitatie voert, als ware zij eigenaar van het gehele plangebied. In bijlage 7 zijn alle kosten geraamd. Er wordt per eigendom berekend welke bijdrage verschuldigd is in het kostenverhaal. Vervolgens worden de aan zelfwerkzaamheid verbonden kosten gecorrigeerd op de te betalen bijdrage. De gemeente is voornemens de ondergrond van de openbare ruimte te verwerven en de daarin geplande voorzieningen te realiseren. Het exploitatieplan verzet zich er echter niet tegen dat reclamant het bouwrijpmaken van de uit te geven kavels en de openbare ruimte zelf ter hand neemt, mits bij een voorgenomen uitvoering.

Zienswijze

- i. Verwezen wordt naar bladzijde 16 van het exploitatieplan:

3e alinea: De verkaveling, zoals hier van toepassing, is flagrant in strijd met de rechtszekerheid. Reclamant ziet geen enkele aanleiding om een reeds vigerende bedrijfsbestemming aan te passen. Reclamant is voornemens hier zelf

bedrijfsactiviteiten te ontplooiën. De vigerende verkavelingsmogelijkheden zijn hem passend. Het is misleidend dat de indruk wordt gewekt dat de voorgestelde aanpassingen zouden leiden tot een meer doelmatige verkaveling. Er ontstaat een reeks kleinere niet-rechthoekige kavels. De gronden van reclamant kunnen binnen de vigerende bestemming worden verdeeld in 2 percelen, die beiden vanuit de Nobelweg ontsloten worden. Het perceel aan de oostzijde is op dit moment onderdeel van de bedrijfsvoering van Van Swaay Schijndel BV.

Beantwoording gemeente

- i. Voor de noodzaak tot aanpassing van de verkaveling wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1a. onder het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

- j. Verwezen wordt naar bladzijde 18 van het exploitatieplan:
Bij de toelichting van de werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte wordt geen rekening gehouden met de bestaande riolering van reclamant. De ligging en beperkingen van deze riolering hebben hun doorwerking op diverse onderdelen van het exploitatieplan en de kosten en gebruiksmogelijkheden. Vanwege het belang voor reclamant kan geen sprake zijn van verkoop aan de gemeente c.q. onteigening. De gevolgen voor het plan moeten inzichtelijk gemaakt worden door de gemeente.

Beantwoording gemeente

- j. Het is bekend er aan de noordzijde van het plangebied, enkele meters uit de rand van de sloot, evenwijdig aan de spoorlijn, een rioolbuis is gelegen en in gebruik is. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat deze in de geplande berm gelegen buis gehandhaafd kan blijven. Te zijner tijd zal met de eigenaar in overleg worden getreden om te bezien of aansluiting van de buis op de nieuw aan te leggen rioolinfrastructuur te prefereren valt. De functionaliteit van de buis blijft gehandhaafd.

Zienswijze

- k. Verwezen wordt naar bladzijde 20 van het exploitatieplan:
De kosten die de gemeente in het verleden al heeft gemaakt, hebben voor een gedeelte betrekking op kosten die mede zijn gemaakt voor onderhavig exploitatiegebied. Uit de bijlagen wordt niet duidelijk welke van de buitenplanse kosten daadwerkelijk een 'bovenplans karakter' hebben danwel kosten zijn die grotendeels aan de andere exploitatiegebieden moeten worden toegerekend. De onderbouwing hiervan is niet inzichtelijk. Het exploitatiegebied mag niet worden belast met oneigenlijke kosten van andere nevengelegen exploitaties.

Beantwoording gemeente

- k. Het betreft kosten van aanleg van de ontsluitingswegen, de Newtonweg en de Nobelweg. De aanleg van deze voorzieningen was mede met het oog op de ontsluiting van het exploitatiegebied Duin-Vlagheide deelgebied I. Bij de toerekening van kosten

is rekening gehouden met de causaliteit van kosten, of er sprake is van profijt en de proportionaliteit van de toerekening. Als grondslag voor kosten toerekening is de omvang van het bruto plangebied dat door genoemde wegen wordt bediend, waardoor er aan dit exploitatiegebied 23,1 % van de gemaakte kosten is toegerekend. In bijlage 7 van het exploitatieplan is deze kostentoerekening nader toegelicht in de paragraaf “kosten buiten het plangebied”.

Zienswijze

- l. Verwezen wordt naar bladzijde 21 van het exploitatieplan:

Een rekenrente van 5% (interne rekenrente gemeente) is niet marktconform. Omdat sprake is van hoge kostenstijgingen waar geen opbrengststijging kunnen worden ingerekend, wordt de grootste grondeigenaar hierdoor onevenredig benadeeld. Een lagere rente ligt voor de hand en is realistisch.

Voor de jaarlijkse opbrengstenstijging wordt 0% gehanteerd bij een ontwikkeling tot het jaar 2023. De gemeente heeft klaarblijkelijk lage verwachtingen. Nadere onderbouwing van de keuze is noodzakelijk. Nu heeft het een negatief effect op de waardering van de gronden. Dat is mogelijk negatief voor de grondeigenaren. De kosten nemen in verhouding toe.

Ruimtegebruik: Uitgeefbaar circa 62 %. Dit is relatief erg laag en niet doelmatig (zie eerdere opmerking).

Beantwoording gemeente

- l. Voor de rente is de door de gemeente gehanteerde interne rekenrente gehanteerd. Het ruimtegebruik is een resultante van de door de gemeente beoogde ruimtelijke kwaliteit. De perceptie van reclamant dat dit een “relatief erg laag en niet doelmatig” percentage is wordt niet gedeeld. De parameter opbrengststijging is gesteld op 0% en dat berust op de veronderstelling de vooralsnog niet wordt aangenomen dat de markt voor bedrijfskavels ruimte biedt voor een jaarlijkse verhoging. Eventuele ontwikkelingen worden bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan betrokken. Via de jaarlijkse herziening worden de financiële parameters zo nodig aangepast.

Zienswijze

- m. Verwezen wordt naar bladzijde 22 van het exploitatieplan:

Voorzieningen buiten plangebied € 324.211,-. Deze kosten zijn hoog en onvoldoende onderbouwd waarom die nodig zijn. Mogelijk wordt ten onrechte een deficit van eerdere gebieden verschoven naar de eigenaren van deze gronden? Dat zou niet toelaatbaar zijn. Nadere onderbouwing is noodzakelijk.

Beantwoording gemeente

- m. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2l. onder het ontwerpexploitatieplan. Er is sprake van toerekening van kosten voor voorzieningen, niet van de toerekening van een deficit.

Zienswijze

- n. Verwezen wordt naar bladzijde 23 van het exploitatieplan:

Voor het bepalen van de omslag zijn de 29.864 m² uit te geven gronden omgerekend naar contante gewogen eenheden. Er is sprake van 1 prijscategorie. Dat is niet nader onderbouwd. De vraag is of dat juist is.

Beantwoording gemeente

- n. De gemeente hanteert bij de uitgifte van de verschillende kavels één prijscategorie. Er wordt geen differentiatie toegepast omdat er geen noodzaak bestaat om onderscheid te maken.

Zienswijze

- o. Verwezen wordt naar bladzijde 27 van het exploitatieplan:

Onder Artikel 9 in combinatie met artikel 6: Op grond van artikel 6.13 Wro is het niet mogelijk een dwingende verkaveling op te leggen met een exploitatieplan/bestemmingsplan. Indien dat wel zou gebeuren zou de eigenaar worden beperkt op een wijze die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en met het rechtszekerheidsbeginsel. Er zijn geen criteria gegeven voor een doelmatige kavel. Reclamant is van oordeel dat de huidige verkaveling zeer doelmatig is, omdat die uitgaat van rechthoekige percelen

Beantwoording gemeente

- o. De Wro biedt de mogelijkheid middels regels eisen te stellen in de vorm van een bindende verkaveling, mits de grondslag daarvoor is gebaseerd op grondexploitatie. Dat is hier het geval. De bindende verkaveling is noodzakelijk om te bevorderen dat de verkaveling aansluit bij de behoefte aan kleinere kavels, een goede bereikbaarheid en ontsluiting wordt gegarandeerd, en de kavels een gunstige ligging krijgen. De doelmatigheid als genoemd in artikel 9, derde lid, ziet er op dat de kavel waar de afwijking betrekking op heeft en de resterende kavels een omvang behouden die in lijn ligt met de kwaliteitscriteria die aanleiding vormden voor de gewijzigde bestemmingsregeling. De oppervlakte van kavel waar de afwijking voor geldt dient minimaal 1.000 m² te bedragen en voor de resterende kavels geldt een minimale oppervlakte van 2.000 m². Daarmee is de term “doelmatigheid” voldoende bepaald.

Zienswijze

- p. Verwezen wordt naar bladzijde 22 van het exploitatieplan:

Plankostenscan: Omdat gronden met een vigerende bestemming en bouwmogelijkheden op oneigenlijke gronden in een exploitatiegebied worden opgenomen ontstaat een grotere oppervlakte dan strikt nodig. Als gevolg daarvan worden de plankosten (PAK) vanwege de rekenmethodiek onevenredig hoog en worden de grondeigenaren daardoor benadeeld. De exploitatiebijdrage wordt naar verhouding te hoog waardoor de economische uitvoerbaarheid wordt aangetast.

Planschade € 45.408.-. Niet helder is hoe de hoogte is opgebouwd. In de schade ontbreekt de directe planschade voor de eigenaar van perceel P56.

Beantwoording gemeente

- p. Het vigerende bestemmingsplan stamt uit 2003. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en een exploitatieplan brengt opnieuw kosten met zich mee. Verder zal ook de uitvoering en jaarlijkse herziening van het plan leiden tot nieuwe plankosten. Er is geen reden om de plankostenscan niet (volledig) toe te passen. Geconstateerd wordt dat in “Bijlage 14 Jaarschijven van de grondexploitatie” een stelpost is opgenomen van € 50.000 nominaal (=€ 45.408). Kennelijk is deze raming in het exploitatieplan van oktober niet aangepast aan de uitkomsten van het planschadeonderzoek van TOG van 1 juli 2014, dat concludeert tot een planschaderisico van € 7.050. Bijstelling van deze raming leidt tot lagere kosten in de grondexploitatie en daarmee een lagere bijdrage in het kostenverhaal voor reclamant.
- Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2y. onder het ontwerpexploitatieplan.

Zienswijze

- q. Verwezen wordt naar bladzijde 24 van het exploitatieplan:
- Percentage gerealiseerde kosten. 10,3% van de kosten is al gerealiseerd. Niet helder is waarop dat is gebaseerd. Niet duidelijk is of en in hoeverre kosten dubbel of mogelijk ten onrechte zijn opgevoerd uit aanpalende exploitatiegebieden. Nadere onderbouwing is noodzakelijk.*

Beantwoording gemeente

- q. Zoals in de toelichting van het exploitatieplan (bladzijde 24) is aangegeven betreffen de gerealiseerde kosten vooral kosten van “voorzieningen buiten het plangebied”, zijnde de aanleg van de Newtonweg en een deel van de Nobelweg.

Zienswijze

- r. Verwezen wordt naar bladzijde 28 van het exploitatieplan:
- De gemeente is niet duidelijk in zijn verwervingsbeleid. In bijlage 5 geeft de gemeente aan dat ze alle gronden wil verwerven. Op pagina 28 geeft de gemeente aan dat ze de gronden wil verwerven met een de functie openbare ruimte. Door in hetzelfde document verschillende uitgangspunten te hanteren wordt ten onrechte onduidelijkheid gecreëerd. De opmerking van de gemeente is mogelijk misleidend wanneer ze toch alle gronden wil verwerven, zoals aangegeven staat in bijlage 5. Wat wil de gemeente nu echt? Reclamant is niet voornemens zijn gronden te verkopen aan de gemeente. Met de gemeente is in de eerste helft van 2014 wel gesproken over het ruilen van gronden met gelijke bestemming en met de gemeente is in oktober 2014 gesproken over het laten taxeren van de gronden van reclamant door een gezamenlijk gekozen taxateur. Dit om optimalisaties welke gemeente voor haar gronden*

nastreefde te kunnen benutten. Onderhavige procedure doorkruist het lopende overleg.

De aanpak van de verwerving lijkt niet te corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. De gemeente stelt dat ze de benodigde gronden op minnelijke basis wil verwerven. Ze hanteert daarbij de berekende residuele grondwaarde als verwacht onderhandelingsresultaat van de minnelijke werving en baseert daar vervolgens het exploitatieplan op. De door de gemeente berekende residuele grondwaarde staat in geen verhouding tot de verwachte grondwaarde op basis van onteigening. De gemeente suggereert hiermee een uitvoerbaar exploitatieplan, terwijl de werkelijke verwervingskosten aanzienlijk hoger liggen dan de residuele waarde. De gemeente is hiermee misleidend ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan.

Op pagina 28 wordt aangegeven dat de gemeente in geval van onteigening, de exploitatieopzet moet aanpassen. Daarmee geeft de gemeente zelf reeds aan dat die waarde hoger komt te liggen. De gronden die de gemeente van reclamant wenst te verwerven hebben grotendeels een vigerende bedrijfsbestemming met bouw mogelijkheden. Reclamant is niet voornemens gronden te verkopen aan de gemeente.

De onteigeningswaarde van de gronden zal aanmerkelijk hoger liggen dan de thans gehanteerde inbrengwaarde in het exploitatieplan. De gemeente hanteert zelf als referentiewaarde voor dergelijke bedrijfsgronden reeds een waarde van 120 euro/m² of 130 euro/m². Als in de exploitatieopzet vergelijkbare inbrengwaarden moeten worden opgenomen zal het plan niet meer economisch uitvoerbaar zijn omdat voor een groot deel van de gronden de kosten stijgen met meer dan 100 euro per m². De vraag is waarom de gemeente niet meteen uitgaat van de juiste onteigeningswaarde in de exploitatieopzet? De huidige opzet kent grote begrotingsrisico's voor de gemeente.

Reclamant heeft reeds vaker aangegeven dat zij bereid is haar bestaande bedrijfsgronden met de daarop van toepassing zijnde bestemmingsrechten met gesloten beurs te ruilen tegen andere gronden met overeenkomstige bestemmingsrechten, zodat de gemeente feitelijk in staat wordt gesteld de door haar gewenste ruimtelijke herinrichting van het gebied vorm te geven.

Beantwoording gemeente

- r. Reclamant stelt terecht dat het verwervingsbeleid niet duidelijk in het exploitatieplan is verwoord. Er is enige onduidelijkheid vanwege de tekst in hoofdstuk 7 en bijlage 5 van het ontwerpexploitatieplan. In antwoord hierop kan worden gesteld dat het te voeren verwervingsbeleid voorziet in het verwerven van gronden gelegen onder de toekomstige openbare ruimte en gronden van derden behorende bij grotendeels op gemeentegrond gelegen kavels (door die derden niet zelfstandig te realiseren). In deze zin zullen Hoofdstuk 7 en Bijlage 5 Verwervingskaart worden aangepast.

Reclamant stelt dat de inbrengwaarde die in het exploitatieplan is opgenomen niet correct is en vervangen dient te worden door een onteigeningsschadeloosstelling. De grondslag voor deze stelling baseert reclamant op de mededeling dat hij niet bereid is de gronden aan de gemeente te verkopen. Voor zover de inbrengwaarde niet correct zou zijn, wordt verwezen naar het taxatierapport dat als bijlage 12 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan en de reactie van de taxateur op de zienswijzen van reclamant (zie de notitie “Reactie op de zienswijze inzake de planschaderisicoanalyse bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I” die als bijlage is toegevoegd aan de zienswijzennota). Reclamant is van mening dat de inbrengwaarde in de vorm van een onteigeningswaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Reclamant veronderstelt daarmee dat de gemeente een vrije keuze zou hebben in de wijze van opnemen van de inbrengwaarde in het exploitatieplan. In dit verband wordt gewezen op artikel 6.13, lid 5 van de Wro waarin (samengevat) is bepaald dat inbrengwaarde als schadeloosstelling op grond van de onteigeningswet alleen mag worden opgenomen als de gronden zijn onteigend, of een onteigeningsbesluit is genomen, of op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Aan de wettelijke voorgeschreven omstandigheden die in de vorige zin zijn omschreven, is tot op heden nog niet voldaan. Daarnaast geldt nog dat het overleg tussen reclamant en gemeente op dit moment nog steeds gaande is en in een stadium verkeert waarin er tussen partijen over en weer nog geen (schriftelijke) aanbiedingen zijn gedaan. Het is dan ook voorbarig om nu reeds uit te gaan van een onteigeningsschadeloosstelling als grondslag voor de inbrengwaarde van het exploitatieplan. Mocht in de toekomst blijken dat het opnemen van een onteigeningsschadeloosstelling nodig is, zal hiervoor een nieuwe taxatie worden verricht en zullen de nieuwe gegevens in de herziening van het exploitatieplan worden verwerkt. Overigens wordt er op gewezen dat reclamant wel stelt dat de inbrengwaarde niet correct zou zijn, maar daarbij vervolgens niet aangeeft wat het bedrag aan de inbrengwaarde dan wel zou moeten zijn.

Zienswijze

- s. Verwezen wordt naar bijlage 1 (kaart exploitatiegebied) van het exploitatieplan:
Hierop is goed te zien welke deel reclamant reeds in gebruik heeft voor bedrijfsmatige opslag. Hier ligt een formeel huurcontract aan ten grondslag vanaf 1 januari 1987. Dit door de gemeente toegestane gebruik dient te worden verdisconteerd in de grondwaarde en de vergelijking op pagina 12 in het planschaderapport.

Beantwoording gemeente

- s. Uit de reactie van de taxateur (zie de notitie “Bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1 te Schijndel, taxatie inbrengwaarden, reactie op ingebrachte zienswijze” die als bijlage is toegevoegd aan de zienswijzennota) volgt dat een eventueel huurcontract op zichzelf gezien geen aanleiding is om te komen tot een andere inbrengwaarde. Overigens is door reclamant ook niet aangegeven wat eventuele kosten die hiermee samenhangen dienen te zijn.

Zienswijze

- t. Verwezen wordt naar bijlage 2 (ruimtegebruikskaart) van het exploitatieplan:
- Met deze bijlage geeft de gemeente duidelijk aan dat zij voornemens is de met oranje aangegeven gronden te verwerven, in te richten en te gebruiken als openbaar gebied. Dit is in strijd met de bestemming bedrijventerrein die op een deel van deze gronden ligt, omdat dit geen openbaar toegankelijke bestemming betreft.*
- De openbare ruimte (groenstrook) aan de oostzijde wordt niet gelijkmatig doorgetrokken. Deze wordt ter plekke breder gemaakt dan nodig, waardoor die eigenaar wordt benadeeld. Het groen heeft een afschermende werking waarbij kan worden volstaan met een geringere breedte, overeenkomstig de waterberging achter de reeds gerealiseerde bedrijfsbestemmingen.*
- Een doorgang naar het terrein van reclamant is nodig i.v.m. de bereikbaarheid van kavels van reclamant (P56). Dit in verband met mogelijk gewenst gebruik voor eigen bedrijfsvoering door Van Swaay Schijndel BV.*
- Resthoek P56 (geen onderdeel van het voorliggend bestemmingsplan), welke nu voor opslag van hout wordt gebruikt is vanwege het plan niet meer efficiënt bruikbaar. Dit heeft een negatief effect op de waarde van die gronden, namelijk opslag van hout.*
- Deze is niet meer te verhuren als zodanig.*

Beantwoording gemeente

- t. De bestemming is niet bepalend voor het openbare karakter van de gronden. Ook wordt niet ingezien dat de groenstrook in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De groenstrook wordt noodzakelijk geacht om de waterberging en de landschappelijke inpassing te verzekeren.
- Met de realisatie van de waterberging en de landschappelijke inpassing van dit deel van het bedrijventerrein wordt de aanleg van een ontsluiting hierdoorheen onwenselijk geacht. Het plan voorziet hier dan ook niet in. Reclamant heeft tot op heden nog geen initiatieven getoond om te komen tot mogelijk gebruik van deze gronden voor eigen bedrijfsdoeleinden.

Zienswijze

- u. Verwezen wordt naar bijlage 5 (verwervingskaart) van het exploitatieplan:
- Hierop staat aangegeven dat de gemeente alle gronden van reclamant wil verwerven. In de tekst wordt een ander beleid aangegeven, waarbij de bedrijfsgronden door de eigenaren worden ontwikkeld. Wat wil de gemeente: wel/of niet ontwikkelen van de bedrijfsgronden? Wederom een blijk van onvoldoende transparantie en/of onzorgvuldig handelen.*

Beantwoording gemeente

- u. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2r. onder het ontwerpexploitatieplan.

Zienswijze

- v. Verwezen wordt naar bijlage 6 (plankostenscan) van het exploitatieplan:

Plankostenscan: de kosten zijn kunstmatig hoog omdat gronden worden betrokken waarvan de bestemming niet hoeft te veranderen, infrastructuur wordt ingebracht die reeds enkele jaren geleden is gerealiseerd en een bestaande groenzone langs het Duits Lijntje. Die gronden moeten uit het exploitatieplan worden gehaald omdat het bestemmingsplan voor deze gronden niet voorziet in nieuwe bebouwingmogelijkheden respectievelijk dat het voorzieningen betreft die reeds op basis van andere planexploitaties zijn gerealiseerd.

De vraag is of het standaard in de plankostenscan opgenomen hoge aantal uren voor management voor dit in uitvoering zeer minimale plan (8 uit te geven bedrijfskavels, waarvan een aantal ook nog particulier uit te geven) realistisch is.

De groene strook ten zuidoosten van de reeds gerealiseerde bebouwing en reeds gerealiseerde waterberging dient niet het plan, maar de betere landschappelijke inpassing van eerdere planontwikkeling. Deze kosten dienen op eerdere plannen te worden verhaald / verrekend.

Er is geen rekening gehouden met huurpacht van gronden op het noordelijk deel van het terrein. Die worden door reclamant verhuurd aan Van Swaay Schijndel B.V. voor houtopslag. Het huurcontract is gesloten per 1 januari 1987.

Erfdienstbaarheid. Dit is wel van toepassing: reclamant heeft een erfdienstbaarheid op de grond van Dhr. Gevers. Reclamant wil de mogelijkheid behouden om haar bedrijventerrein te blijven benaderen van deze zijde.

In de plankostenscan wordt uitgegaan van het integraal ophogen van het terrein (oranje balk). In bijlage 9 pagina 3 wordt het tegenovergestelde beweerd. Bekend is dat op naastgelegen percelen ophoging niet is toegepast, omdat het niet noodzakelijk was.

Beantwoording gemeente

- v. Op bijlage 1 is de kaart van het exploitatiegebied weergegeven met als ondergrond een luchtfoto. Daaruit blijkt dat de begrenzing zodanig is gekozen, dat er geen gronden zijn opgenomen waarop bestaande en te handhaven functies voorkomen. De te handhaven watergang met bomen/struweel langs het Duits Lijntje valt buiten het exploitatiegebied.

Heroverweging naar aanleiding van de zienswijze leidt er toe dat wordt voorgesteld de input voor de plankostenscan zodanig aan te passen dat de raming voor kosten van de projectmanagementassistent worden geschrapt. De verhaalbare kosten worden daarmee verlaagd met € 76.193,00.

Uit de reactie van de taxateur (zie de notitie "Bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1 te Schijndel, taxatie inbrengwaarden, reactie op ingebrachte zienswijze" die als bijlage is toegevoegd aan de zienswijzennota) volgt dat een eventuele erfdienstbaarheid op zichzelf gezien geen aanleiding zijn om te komen tot een andere

inbrengwaarde. Overigens is door reclamant ook niet aangegeven wat eventuele kosten die hiermee samenhangen dienen te zijn.

In de plankostenscan wordt bij vraag 16 eerst gevraagd of er sprake is van ophoging dan wel voorbelasting. Die vraag is met Nee beantwoord. Hierdoor wordt in het oranje blok met vette rode letters aangegeven dat de subvragen a t/m d niet moeten worden ingevuld. Dat is ook niet gebeurd. Er zijn dus geen kosten van integrale ophoging in de berekening verdisconteerd.

Zienswijze

- w. Verwezen wordt naar bijlage 9 (detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet) van het exploitatieplan:

Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet (pagina 1 van 5) bijlage 9. Om te controleren of de maten kloppen is een schaalvaste tekening noodzakelijk met daarop aangegeven de oppervlakten/maatvoering van de diverse onderdelen. Om deze tekening wordt verzocht. Tevens om te kunnen controleren of de maatvoering wel past in relatie tot de groenstroken.

Kosten binnen plangebied (pagina 1 van 5). De kosten bouwrijp maken zijn hoog en weinig onderbouwd. Bij een residuele benadering leidt dat tot een sterk negatief effect op de grondprijs. Op grond van welke overwegingen is een fietspad opgenomen voor € 45.000,-. Waarom is dat noodzakelijk voor deze exploitatie? Volgens reclamant is dat niet noodzakelijk. Is de dekking, zoals gebruikelijk, niet reeds geregeld op grond van andere algemene begrotingsposten?

Kadastrale gegevens: De oppervlakte van 27.655 m² wordt aangehouden voor P56. Waarop is dit gebaseerd? P56 wordt niet in zijn geheel meegenomen in de nieuwe bestemming.

Beantwoording gemeente

- w. Een klein deel van kavel P56 (oostzijde) maakt geen onderdeel uit van het exploitatiegebied. Hierdoor is de kadastrale oppervlakte groter dan het deel dat binnen het exploitatiegebied valt. De aanduiding “fietspad” duidt op het wegvak linksaf op de kruising Nobelweg en fietspad Vlagheide. In 2013 is dit voormalige fietspad getransformeerd tot een ontsluitingsweg voor aanliggende bedrijfskavels. Geconstateerd is dat voor een adequate ontsluitingsstructuur voor het exploitatiegebied dit voormalige fietspad moet worden verbreed. Daarvoor is een stelpost van € 45.000 geraamd. Deze kosten behoren tot de grondexploitatie en zijn niet elders verantwoord.

Zienswijze

- x. Verwezen wordt naar bijlage 12 (taxatierapport inbrengwaarden) van het exploitatieplan:

Taxatierapport pagina 8: Onder punt 10 staat dat de gemeente heeft aangegeven niet te willen onteigenen. Het taxatierapport is daarop gebaseerd. Op pagina 28 geeft

de gemeente aan wel de mogelijkheid van onteigening open te houden. In het exploitatieplan staat duidelijk dat de gemeente gaat onteigenen als niet minnelijk kan worden verworven. Dat leidt tot een te lage opname van verwervingskosten in het exploitatieplan. De taxatie dient te worden gebaseerd op onteigeningswaarde. Het is voor taxateurs niet "evident duidelijk" welke basis moet worden gehanteerd voor het taxeren van de gronden. Dat is in strijd met de rechtszekerheid.

Taxatierapport pagina 12: Reclamant kan zich niet vinden in de redenering van de taxateurs taxatierapport pagina 12, 2e alinea, aangezien er grotendeels al sprake is van een overeenkomende bestaande planologische situatie.

Taxatierapport pagina 13: 2e alinea: P320 is geen onderdeel van het exploitatiegebied. Dit perceel is al aangelegd als groen voorziening. Het wordt nu dubbel meegenomen. Het is ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het is ten onrechte opgenomen in het waarderingsoverzicht op pagina 18, met een waarde van € 40.500,-.

Bestaande Nobelweg voor percelen P316, 317 en 319 is al aangelegd en daar is geen rekening mee gehouden in de exploitatie.

Taxatierapport pagina 14: Onderaan geven de taxateurs aan dat een taxatie in beginsel moet worden gedaan op basis van vergelijking. Zie de eerder genoemde waarden van € 120/m² of de € 130 /m² die ze zelf aanhouden. Het is niet duidelijk waarom en het is ook niet juist dat de taxateurs dan toch kiezen voor de residuele benadering (pagina 15). Het Toepassen van de residuele benadering is in strijd met de jurisprudentie van de Hoge raad inzake onteigening (zoals aangegeven op pagina 14 van het taxatierapport).

Taxatierapport pagina 15: Op pagina 15 wordt een aantal toepasselijke grondtransacties opgevoerd. Die worden niet verder toegelicht. Daarmee is niet controleerbaar op welke wijze de taxateurs die informatie hebben betrokken om te komen tot hun grondwaarde van 251m². De grondwaarde komt namelijk exact overeen met hun residuele prijs op basis van de 'rechte' exploitatieopzet. Verzocht wordt om inzage, om de taxaties te kunnen beoordelen. Bekend is dat bij een van de grondstukken sprake was uitruil ten behoeve van een groenstrook. (3e bullet betreft transactie in combinatie met een ontwikkeling. Uitruilen van gronden en aankoop groenstrook. Dit is geen referentie voor een reële grondwaarde.) Dat vertekent het beeld.

Beantwoording gemeente

- x. De inbrengwaarde is overeenkomstig de wettelijke voorschriften geraamd door een onafhankelijke taxateur. De raming van de inbrengwaarde is opgenomen in bijlage 12 van het exploitatieplan. Korthedshalve wordt naar dit rapport verwezen. Het taxatierapport is aangepast met een tekstuele verduidelijking. Deze verduidelijking heeft echter geen invloed op de hoogte van de inbrengwaarde. De taxateur heeft ook gereageerd op de zienswijzen van reclamant. Deze reactie is vastgelegd in de notitie "Bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1 te Schijndel, taxatie inbrengwaarden,

reactie op ingebrachte zienswijze” die als bijlage is toegevoegd aan de zienswijzennota. Ook de reactie van de taxateur op de zienswijzen van reclamant geeft geen aanleiding tot het wijzigen van de inbrengwaarde.

Zienswijze

- y. Verwezen wordt naar bijlage 13 (planschaderisicoanalyse) van het exploitatieplan: *Planschade pagina 12: In de tabel met de vergelijking van huidig en toekomstig regime is alleen gerekend o.b.v. oppervlakten. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met de exploitatiebijdrage c.q. de schadeloosstelling. Daardoor komt de eigenaar (reclamant) in een aanmerkelijk slechtere positie. Onduidelijk is hoe deze tabel zich verhoudt met de verbeelding van het bestemmingsplan. De oppervlakten zijn niet meetbaar of te controleren omdat een schaalvaste tekening ontbreekt. Wij verzoeken om een schaalvaste tekening van het huidige regime versus het nieuwe regime waarop voor de verschillende kavels/perceelsgedeelten de oppervlakten en de kadastrale grenzen op juiste wijze zijn weergegeven. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met de directe planschade voor reclamant door het wegnemen van vigerende gebruiks- en bouwmogelijkheden. Is de gemeente met reclamant van oordeel dat voor de reeds vigerende bouwmogelijkheden geen afdracht van een exploitatiebijdrage te rechtvaardigen is?*

Beantwoording gemeente

- y. Over het onderwerp ‘planschade’ is planschaderisicoanalyse uitgebracht door het ter zake deskundige bureau Tog, zie bijlage 13 van het exploitatieplan. In de analyse wordt geconcludeerd dat de planschade wellicht € 7.050 zal bedragen. Het bureau heeft naar aanleiding van de zienswijzen een aanvullend advies uitgebracht ((zie de notitie “Reactie op de zienswijze inzake de planschaderisicoanalyse bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I” die als bijlage is toegevoegd aan de zienswijzennota). In dit aanvullend advies stelt Tog: “Een exploitatiebijdrage c.q. schadeloosstelling, is geen schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking kan komen en dient in de planschaderisicoanalyse buiten beschouwing gelaten te worden”.
- In het verlengde van het uitgebrachte advies moet worden gesteld dat dit in overeenstemming is met artikel 6.1, lid 2, onder f van de Wro. In dit artikel is opgenomen dat een bepaling van een exploitatieplan een grondslag kan zijn van planschade als deze bepaling een weigeringsgrond is voor vergunning om te bouwen. De exploitatiebijdrage is op zichzelf gezien geen weigeringsgrond om te bouwen. Omdat op dit onderwerp nog geen (constante) jurisprudentie bestaat, is vanwege deze onzekerheid op dit punt in de post planschade een bedrag opgenomen. Tezamen met het hiervoor genoemde bedrag van € 7.050 is in de exploitatieopzet een totaalbedrag van € 50.000 als planschade is opgenomen.
- Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan wordt de raming geactualiseerd en

zo nodig bijgesteld.

Zienswijze

- z. Verwezen wordt naar bijlage 18 (verkavelingsplan) van het exploitatieplan:
- Het opnemen van de 'verplichte' verkaveling is nadelig voor reclamant. Er is geen sprake van enige verplichting. Een dergelijke verplichting is strijdig met artikel 6.13 Wro en zou leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden welke niet te motiveren is op goede ruimtelijke gronden.*
- In het bestemmingsplan ontbreekt elke vorm van onderbouwing die het aannemelijk maakt dat een dwingende verkaveling uit oogpunt van goede ruimtelijke ontwikkeling, c.q. maatschappelijk belang noodzakelijk zou zijn. Bovendien dient bij een dergelijke beperkende regeling de daaruit voortvloeiende schade te worden betrokken bij de taxatie.*

Beantwoording gemeente

- z. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1a. onder het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording van zienswijze 2y. onder het ontwerpexploitatieplan

Zienswijze

- aa. Algemeen (exploitatieplan): Gelet op het ingrijpende karakter van de zienswijzen, zullen die leiden tot aanpassing van de verschillende tabellen en financiële en andere overzichten in het exploitatieplan. De zienswijzen zien toe op al deze individuele doorwerkingen, ook al zijn die niet apart genoemd.

Beantwoording gemeente

- aa. Voor zover er sprake is van noodzakelijke wijzigingen worden deze verwerkt in het ontwerpexploitatieplan.

Conclusie zienswijze 2

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- paragraaf 2.1. Ruimtelijke en functionele structuur, bladzijde 7: tekstuele aanvulling over de eigendomsverhoudingen binnen het plangebied.
- paragraaf 3.3.1. Structuurvisie Ruimte, bladzijde 12: tekstuele aanpassing waarbij thema 7 is vervangen door thema 6.
- hoofdstuk 4 Planbeschrijving, bladzijde 23: tekstuele aanvulling met betrekking tot de onderbouwing van de verkaveling van het bedrijventerrein.

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het exploitatieplan op de volgende onderdelen:

- Het verduidelijken van het verwervingsbeleid inhoudende dat het uitgangspunt is de ondergrond onder de openbare ruimte en de gronden die nodig zijn voor het realiseren van volwaardige bedrijfskavels, te verwerven;
- Een verlaging van de raming voor planschaderisico's van € 50.000 naar € 7.050. Dit laatste bedrag wordt vervolgens verhoogd in verband met een reservering voor de mogelijkheid van planschade ten gevolge van de bepalingen van een exploitatieplan. Het aanvankelijk opgenomen bedrag van € 50.000 wordt daarmee gehandhaafd.
- Een bijstelling van de invoergegevens voor de berekening van de plankostenscan (verlaging managementkosten) met een bedrag van € 76.193;
- In de plankostenscan wordt het vakje 'integrale en partiële ophoging' op 'nee' gezet, om duidelijk te maken dat er geen rekening is gehouden met ophoging.

2.3. ZIENSWIJZE 3

Door reclamant zijn twee afzonderlijke zienswijzen ingediend: één voor het ontwerpbestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I en één voor het ontwerpexploitatieplan Duin-Vlagheide, deelgebied I. Beide zienswijzen zijn gebundeld maar worden vervolgens per plan behandeld.

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN DUIN-VLAGHEIDE, DEELGEBIED I

Op grond van artikel 3.8 Wro, lid 1, onder a, in relatie tot artikel 6.14 Wro, kunnen door een ieder zienswijzen over het bestemmingsplan naar voren worden gebracht. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 november 2014 tot 17 december 2014. Reclamant heeft op 16 december 2014 een zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen 6 weken na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan ingediend en dus tijdig ingediend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk, voor zover het betreft het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

- a. Een strook grond dat in eigendom is van reclamant en wordt verhuurd aan een agrariër (en daarmee in gebruik is als agrarische grond) heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Groen'. De bestemming Groen wordt strijdig geacht met een goede ruimtelijke ordening aangezien deze bestemming strijdig is met het huidige agrarische gebruik, strijdig is met de structuurvisie Duin-Vlagheide en in het bestemmingsplan bedrijventerreinen al een buffer is opgenomen. Bovendien ligt op de gronden waar de bestemming Groen is voorzien een erfdiensbaarheid.

Beantwoording gemeente

- a. De bestemming Groen is noodzakelijk om de voor het bedrijventerrein noodzakelijke waterberging te realiseren. Vanwege deze noodzakelijkheid die in het bestemmingsplan en exploitatieplan wordt onderbouwd, is de gemeente bereid om indien dit noodzakelijk mocht blijken te zijn, de gronden te onteigenen. De strijdigheid met de structuurvisie wordt niet begrepen. Wij volgen de stelling van reclamant dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening niet. Voor de erfdiensbaarheid wordt verwezen naar de beantwoording onder c.

Samenvatting zienswijze

- b. Reclamant pleit voor een groene buffer met een houtsingel ter breedte van 20 meter tussen het bedrijventerrein en zijn woning wanneer, in afwijking van de structuurvisie, voorzien wordt in afronding van het bedrijventerrein.

Beantwoording gemeente

- b. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van de gronden binnen het plangebied. Het is de intentie van de gemeente om in volgende fasen het bedrijventerrein verder te ontwikkelen conform de structuurvisie. De noodzaak om in het kader van een goede ruimtelijke ordening in dit bestemmingsplan te voorzien in een groene buffer tussen de bedrijventerrein en de woning van reclamant, wordt dan ook niet gevolgd.

Samenvatting zienswijze

- c. Op de strook grond van reclamant binnen het plangebied, die als groen is bestemd, ligt een erfdienstbaarheid. Deze regelt het recht van overpad ten behoeve van perceel Schijndel P56 (voorheen Schijndel D 2829) en komt ten laste van het aan reclamant toebehorende perceel Schijndel P61. Uitvoering van het plan dreigt de erfdienstbaarheid aan te tasten. Reclamant is niet van plan mee te werken aan een verlegging van de erfdienstbaarheid van overpad.

Beantwoording gemeente

- c. De gemeente is op de hoogte van de erfdienstbaarheid. Het aanwezig zijn van de erfdienstbaarheid is volgens de gemeente geen aanleiding om af te zien van de vaststelling van dit bestemmingsplan. De groenbestemming wordt noodzakelijk geacht om de waterbergingsopgave en de landschappelijke inpassing vorm te geven. Eén en ander wordt toegelicht in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Indien dit noodzakelijk mocht blijken te zijn om de bestemming te realiseren, zal de gemeente overgaan tot onteigening van deze gronden. Verder acht de gemeente het relevant dat de erfdienstbaarheid is gevestigd ten behoeve van gronden die illegaal worden gebruikt. Ook de gronden waarop de erfdienstbaarheid is gevestigd mogen volgens het geldende bestemmingsplan niet gebruikt worden voor het doel waarvoor de erfdienstbaarheid (ontsluitingsweg) is gevestigd. De gemeente is niet van plan om beide illegale situaties te legaliseren. Tot slot acht de gemeente het van belang dat de erfdienstbaarheid in de huidige situatie niet kan worden en niet wordt gebruikt daar een houtwal de doorgang naar het perceel blokkeert en in het veld geen sporen te zien zijn van het gebruik, van het deel van het weiland waar de erfdienstbaarheid op rust, als ontsluitingsweg. Het lijkt er dus niet op dat de erfdienstbaarheid noodzakelijk is voor het kunnen exploiteren van het perceel dat illegaal voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is.

Samenvatting zienswijze

- d. Volgens het exploitatieplan is het noodzakelijk een koppeling te leggen tussen het bouwen en de realisatie van de groenvoorzieningen. Aan de bouwregels voor de bestemming bedrijventerrein moet de voorwaarde worden toegevoegd dat eerst de waterberging en groenvoorziening moeten worden gerealiseerd, voordat vergunning kan worden verleend.

Beantwoording gemeente

- d. De koppeling is afdoende verzekerd (publiekrechtelijk) door de bepaling in het exploitatieplan die reclamant aanhaalt. Niet wordt ingezien dat daarnaast nog een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan zou moeten worden opgenomen.

Samenvatting zienswijze

- e. Als het de bedoeling is de structuurvisie niet te realiseren, dan dient een nieuwe planologische afweging gemaakt te maken.

Beantwoording gemeente

- e. Het is de intentie van de gemeente het bedrijventerrein gefaseerd te ontwikkelen conform de structuurvisie. Daarnaast wordt niet ingezien waarom deze zienswijze zou moeten leiden tot het oordeel dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Samenvatting zienswijze

- f. De bestemming Bedrijventerrein is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de publicatie Bedrijven en milieuzonering moet de afstand tot de woning van reclamant minstens 200 meter zijn. De werkelijke afstand tot de woning is slecht 190 meter. Daarnaast moet van de bestemming wonen uitgegaan worden, omdat de woning vergunningvrij mag worden uitgebreid binnen deze bestemming en ook in de tuin bij de woning een behoorlijk leefklimaat behoort te worden gewaarborgd.

Beantwoording gemeente

- f. Het nieuwe bestemmingsplan borduurt voort op de juridisch-planologische mogelijkheden van het thans vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakte reeds bedrijven mogelijk (voor een deel zijn die ook gerealiseerd), binnen de door reclamant genoemde afstand. Daarmee kan dan ook worden volstaan met een verwijzing naar het thans geldende bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

- g. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om het bedrijf van Van Swaay aan dit bedrijventerrein te koppelen. Reclamant vraagt zich af waarom de uitbreiding van de bebouwing door Van Swaay niet binnen dit nieuw te ontwikkelen gebied wordt gerealiseerd. Daarbij wordt eveneens voorgesteld het bouwblok uit bestemmingsplan Vlagheide 2 te plaatsen langs de spoorlijn tussen het nieuwe bedrijventerrein en de bestaande bebouwing van Van Swaay.

Beantwoording gemeente

- g. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van de gronden binnen het plangebied voor bedrijven met een relatief beperkte ruimtebehoefte. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van Van Swaay zijn voorzien binnen het plangebied van het bestemmingsplan Vlagheide 2 en zijn in zoverre niet relevant in het kader van het onderhavige bestemmingsplan.

ONTWERPEXPLOITATIEPLAN DUIN-VLAGHEIDE, DEELGEBIED I

Reclamant is eigenaar van gronden gelegen binnen de begrenzing van het exploitatiegebied zoals aangeduid op bijlage 1 van het exploitatieplan. Op grond van artikel 8.2, vijfde lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt bij een besluit omtrent een exploitatieplan als belanghebbende in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van de gronden. Zoals aangegeven is reclamant eigenaar van gronden binnen het exploitatiegebied van het exploitatieplan en daarmee belanghebbende. Het ontwerp van het exploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 5 november 2014 tot 17 december 2014. De zienswijze van reclamant is ingediend op 16 december 2014 en dus binnen de periode waarin zienswijzen kunnen worden ingediend. De zienswijze is vanuit dit perspectief ontvankelijk. Slechts een klein gedeelte van de gronden van de reclamant is gelegen in het exploitatiegebied van het exploitatieplan. Deze gronden voorzien voor het overgrote deel in de functie van openbare ruimte (groen/water) ter grootte van 2390 m² (bijlage 11 van het exploitatieplan) en 62 m² uitgeefbaar terreinen (bijlage 11 van het exploitatieplan). Gelet op laatst vermelde oppervlakte is het niet mogelijk om een zelfstandig bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro te realiseren zodat reclamant ook niet geconfronteerd worden met kostenverhaal verbonden aan bedoelde bouwplannen. In deze zin heeft reclamant geen belang bij het financiële gedeelte van het exploitatieplan.

Samenvatting zienswijze

- a. Volgens het exploitatieplan moeten er een waterberging en groenvoorzieningen komen voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Het is noodzakelijk volgens het exploitatieplan een koppeling te leggen tussen het bouwen en de realisatie van de groenvoorzieningen.

Beantwoording gemeente

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3d. onder het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

- b. Onduidelijk is of er bedragen zijn gereserveerd om de groenstrook te kunnen realiseren. Er lopen geen onderhandelingen met onze reclamant over de aankoop van die strook grond. Komt er geen groenstrook en waterberging omdat de grond niet kan worden verworven, dan kunnen de bedrijven ook niet worden gebouwd.

Beantwoording gemeente

- b. Het uitgangspunt is dat de gronden die nodig zijn voor de groenstrook worden aangekocht, zie bijlage 5 Verwervingskaart van het exploitatieplan. In de

exploitatieopzet van het exploitatieplan is een bedrag opgenomen dat voorziet in de verwerving van de noodzakelijke gronden. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op de inbrengwaarde zoals is vermeld in het taxatierapport Inbrengwaarden, bijlage 12 van het exploitatieplan.

Samenvatting zienswijze

- c. Volgens de planschaderisicoanalyse is er voor de woning van reclamant geen sprake van planschade. In de planschaderisicoanalyse wordt er ten onrechte aan voorbij gegaan dat de minimale afstandseisen (op basis van de VNG-publicatie) tussen bedrijfsbebouwing en de woning en tuin van reclamant niet worden gehaald.

Beantwoording gemeente

- c. De planschaderisicoanalyse is in het kader van de rechtmatigheid van het bestemmingsplan niet relevant. Indien reclamant planschade denkt te ondervinden, staat hiervoor de weg van het indienen van een planschadeclaim open. In het exploitatieplan en in het kader van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is afdoende rekening gehouden met het risico van planschade.

Conclusie zienswijze 3

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan of het exploitatieplan.

3. CONCLUSIE ZIENSWIJZEN

Gedurende de termijn zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben op enkele onderdelen aanleiding gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan en/of het exploitatieplan. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de afzonderlijke conclusies per zienswijze.

De aanpassingen die in deze zienswijzen zijn voorgesteld leiden tot een nieuw overzicht van geraamde kosten en opbrengsten zoals opgenomen in tabel 'Berekening macroaftopping', die als afzonderlijke bijlage is toegevoegd aan de zienswijzennota. Deze tabel is de nieuwe bijlage 15 van het exploitatieplan en geeft aan dat de geraamde kosten lager zijn dan de geraamde opbrengsten. Dit betekent dat alle kosten kunnen worden verhaald. Tevens wordt een nieuwe bijlage 17 opgenomen, die als afzonderlijke bijlage is toegevoegd aan de zienswijzennota, waarin de exploitatiebijdrage per eigendom is aangegeven. In deze bijlage zijn ook de nieuwe financiële gegevens verwerkt.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, is er sprake van de volgende ambtshalve wijziging van het exploitatieplan:

1. Om te kunnen inspelen op ontwikkelingen die wenselijk zijn, maar die niet in overeenstemming zijn met het exploitatieplan wordt voorgesteld een algemene afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Deze algemene afwijkingsbevoegdheid houdt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om af te wijken van het exploitatieplan indien het nieuwe initiatief past in een herziening van dit exploitatieplan dat ter inzage heeft gelegen.
2. De fasering van de inbrengwaarde van de gronden was verdeeld over 2014 en 2015 en is nu teruggebracht naar één jaar t.w. 2014.

bijlage 1:

de notitie "Reactie op de zienswijze inzake de planschaderisicoanalyse bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I" (Tog Nederland, d.d. 12 februari 2015)

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Schijndel
T.a.v. de heer Verkuijlen
Postbus 5
5480 AA SCHIJNDEL

Tog Nederland Zuid b.v.
Markt 2
Postbus 3, 5490 AA Sint-Oedenrode
E-mail: zuid@tognederland.nl
Telefoon: (0413) 74 51 51

Tog Nederland Noord Oost
Blankenstein 170a
Postbus 470, 7940 AL Meppel
E-mail: noordoost@tognederland.nl
Telefoon: (0522) 23 88 90

Plaats en datum

Sint-Oedenrode, 12 februari 2015

Briefnummer

BBG150212001

Kenmerk

BG

Betreft

Reactie op de zienswijze inzake de planschaderisicoanalyse bestemmingsplan "Duin – Vlagheide, deelgebied I"

Geachte heer Verkuijlen,

Op 1 juli 2014 hebben wij u onze planschaderisicoanalyse met betrekking tot het bestemmingsplan "Duin – Vlagheide, deelgebied I" toegestuurd. U heeft deze planschaderisicoanalyse opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Duin – Vlagheide, deelgebied I". Tegen dit ontwerpbestemmingsplan (en de daarin opgenomen planschaderisicoanalyse) is door de heer drs. N. van Hooijdonk, werkzaam bij BRO, een zienswijze ingediend namens Jabo BV en van Swaay Schijndel BV. U heeft ons gevraagd om, voor zover de zienswijze betrekking heeft op de planschaderisicoanalyse, daarop te reageren. Wij doen dat middels deze brief.

INHOUD ZIENSWIJZE

In de tabel in paragraaf 2.2.1 is enkel gerekend op basis van de oppervlakten. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met de exploitatiebijdrage c.q. de schadeloosstelling. Reclamant komt hierdoor in een aanmerkelijk slechtere positie. Ook is onduidelijk hoe de tabel zich verhoudt tot de verbeelding van het bestemmingsplan vanwege het ontbreken van een schaalvaste verbeelding. Verzocht wordt om een schaalvaste tekening op te nemen waarop de kavels/perceelsgedeelten, de oppervlakten en de kadastrale grenzen zijn weergegeven. Tot slot wordt opgemerkt dat onterecht geen rekening is gehouden met directe planschade voor reclamant door het wegnemen van vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

ONZE REACTIE

In de planschaderisicoanalyse dient uitsluitend gekeken te worden naar de gevolgen die de beoogde planologische wijziging op grond van artikel 6.1 Wro met zich meebrengt en wat dat betekent voor de waarde van het object bij verkoop aan een redelijk handelend en denkend koper bij een goed voorbereide verkoop. Een exploitatiebijdrage c.q. schadeloosstelling, is geen schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking kan komen en dient in de planschaderisicoanalyse buiten beschouwing gelaten te worden.

Het gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie P, nummer 56, dat binnen de grenzen van het beoogde bestemmingsplan "Duin – Vlagheide, deelgebied I" is gelegen is, met de voorheen vigerende bestemmingen en de beoogde bestemmingen, betrokken in de tabel in paragraaf 2.2.1 van de planschaderisicoanalyse. In de planschaderisicoanalyse zijn geen schaalvaste verbeeldingen opgenomen. De verbeelding, horende bij het ontwerpbestemmingsplan

"Duin – Vlagheide, deelgebied I" is wel schaalvast en een en ander is hierop desgewenst na te meten door reclamanten.

Tot slot merken wij op dat wij hebben onderzocht of er voor het onderhavige object, het perceel kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie P, nummer 56 (voor zover gelegen binnen het beoogde planologische regime) sprake is van directe of indirecte planschade. Wij komen tot de conclusie dat er voor het perceel kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie P, nummer 56 (voor zover gelegen binnen het beoogde planologische regime) geen sprake is van planschade in welke vorm dan ook. De voorheen vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel zijn vergeleken met de beoogde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Hieruit blijkt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel in positieve zin wijzigen. Deze wijziging leidt tot planologisch voordeel, hetgeen in hoofdzaak wordt veroorzaakt door de toenemende oppervlakte van gronden met een bedrijfsbestemming op het perceel van reclamant.

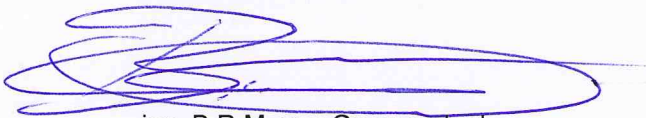
CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande komen wij, naar aanleiding van de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Duin – Vlagheide, deelgebied I", voor zover de zienswijze betrekking heeft op de door ons uitgebrachte planschaderisicoanalyse, tot de conclusie dat er geen aanleiding bestaat om de conclusies uit onze analyse bij te stellen. De planschaderisicoanalyse zoals wij deze op 1 juli 2014 hebben uitgebracht, blijft dan ook ongewijzigd.

TOT SLOT

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen of opmerkingen, dan horen wij dat natuurlijk graag. U kunt contact met ons opnemen op telefoonnummer 0413 – 74 51 51 of via e-mail bvgroenendaal@tognederland.nl.

Met vriendelijke groet,
Tog Nederland Zuid b.v.



ing. B.R.M. van Groenendaal
Adviseur Ruimtelijke Ordening

bijlage 2:

de notitie "Bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1 te Schijndel, taxatie inbrengwaarden, reactie op ingebrachte zienswijze" (R/W Grondzaken B.V., d.d. 25 februari 2015)



Gemeente Schijndel
T.a.v. de heer E. Verkuijlen
Postbus 5
5480 AA SCHIJNDEL

Ulvenhout, 25 februari 2015

**Inzake: "Bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1" te Schijndel, taxatie
inbrengwaarden, reactie op ingebrachte zienswijze.**

Geachte heer Verkuijlen,

Per e-mail van 10 februari jl. melde u mij dat er in het kader van het bestemmingsplan ca. voor het project "Bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1" te Schijndel een zienswijze is ingediend door BRO, namens de heer Van Swaay. U vroeg mij voorts om die zienswijze, voor zover betreffende het door mij opgestelde taxatierapport voor de inbrengwaarden bij dit project, te beschouwen en er mijn mening over te geven. Hierna treft u aan de uit de zienswijze (delen van de bladzijden 10, 11 en 12 daarvan) tegen mijn taxatierapport gerichte opmerkingen met daarbij mijn reactie daarop.

Mede namens mevrouw M.E.A.J. Brands-van Gils,

Drs. K.F.J.P. de Bont RT

Bijlage 1: Hierop is goed te zien welke deel Reclamant reeds in gebruik heeft voor bedrijfsmatige opslag. Hier ligt een formeel huurcontract aan ten grondslag vanaf 1 januari 1987. Dit door de Gemeente toegestane gebruik dient te worden verdisconteerd in de grondwaarde en de vergelijking op pagina 12 in het planschaderapport.

Er is geen rekening gehouden met huurpacht van gronden op het noordelijk deel van het terrein. Die worden door Reclamant verhuurd aan Van Swaay Schijndel B.V. voor houtopslag. Het huurcontract is gesloten per 1 januari 1987.

Erfdienstbaarheid. Dit is wel van toepassing: Reclamant heeft een erfdienstbaarheid op de grond van Dhr. Gevers. Reclamant wil de mogelijkheid behouden om haar bedrijventerrein te blijven benaderen van deze zijde.

Naar aanleiding van de opmerking op bladzijde blz. 10 van de zienswijze, onder 'Bijlage 1' en verder het gestelde op bladzijde 11, wordt (zoals hiervoor) aangegeven dat opslag van hout volgens BRO kennelijk mag en bij huurcontract feitelijk ook plaatsvindt en dat dit volgens BRO moet worden verdisconteerd in de grondwaarde. Volgens BRO is verhuur ten behoeve van houtopslag kennelijk toegestaan op basis van de "oude" bestemming en dat is daarmee dan één van de toepassingsmogelijkheden van de betreffende grond. Deze mogelijkheid, aangenomen dat die planologisch inderdaad is toegestaan, leidt naar de inschatting door de taxateurs echter niet tot een grondwaarde van meer (en ook niet minder bij het vervallen van de mogelijkheid) dan € 25,- per vierkante meter. BRO heeft in ieder geval ook niet anders expliciet toegelicht. De taxateurs hebben immers een ruwe bouwgrondprijs geschat, die voortkomt uit de idee dat de betreffende gronden tot ontwikkeling als bedrijventerrein zullen komen en die prijs staat in casu naar de mening van de taxateurs niet onder druk of invloed van de al dan niet aanwezige mogelijkheid van houtopslag. In die zin is de mogelijkheid van houtopslag, indien toegestaan, in de redenering door BRO dan dus reeds verdisconteerd in de als inbrengwaarde geschatte grondwaarde, namelijk als een gebruiksmogelijkheid. De inbrengwaarde behoeft naar de mening van de taxateurs op basis van het vorenstaande dan geen aanpassing.

Bij gebreke aan meer informatie daarover, over de inhoud, betekenis en (financiële) belangen van en bij de erfdienstbaarheid (in wezen geldt dit ook voor voornoemd huurcontract), kunnen de taxateurs voorts -in een soortgelijke redenering als hiervoor- thans ook niet anders dan aannemen dat de invloed daarvan niet leidt tot een grondwaarde van meer (of minder) dan € 25,- per vierkante meter.

De taxateurs merken voorts terzijde nog op dat een huurder (en een eigenaar/verhuurder) zowel als een houder van een recht op een erfdienstbaarheid, bij onteigening partijen zijn met recht op schadeloosstelling. In die zin zouden deze rechten (persoonlijk en zakelijk) dus een rol kunnen spelen bij onteigening, daarmee bij onteigeningschadeloosstellingen als inbrengwaarden (indien dat aan de orde zou zijn).

Bijlage 12:

Taxatierapport, pagina 8. Onder punt 10 staat dat de Gemeente heeft aangegeven niet te willen onteigenen. Het taxatierapport is daarop gebaseerd. Op pagina 28 geeft de Gemeente aan wel de mogelijkheid van onteigening open te houden. In het exploitatieplan staat duidelijk dat de Gemeente gaat onteigenen als niet minnelijk kan worden verworven. Dat leidt tot een te lage opname van verwervingskosten in het exploitatieplan. De taxatie dient te worden gebaseerd op onteigeningswaarde.

Het is voor taxateurs niet “evident duidelijk” welke basis moet worden gehanteerd voor het taxeren van de gronden. Dat is in strijd met de rechtszekerheid.

Het vorenstaande, te lezen op bladzijde 12 van de zienswijze, berust op een verkeerde lezing van hetgeen op bladzijde 8 onder 10 in het taxatierapport is gesteld (en overigens onvolledige lezing van paragraaf 2.3 uit het rapport). Niet is daarin aangegeven dat de gemeente niet wil onteigenen, aangegeven is dat de taxateurs niet evident duidelijk is gemaakt of op onteigeningsbasis getracht zal worden nog grond te verwerven en of het instrument der onteigening zal worden ingezet indien de voorgenomen minnelijke verwerving niet slaagt. De mogelijkheid van onteigening wordt in het taxatierapport dus niet uitgesloten en dat sluit aan bij de mogelijkheid die de gemeente (zo wordt hiervoor door BRO ook gesteld) volgens BRO open wil houden aangaande onteigening.

Over de vraag of de ‘onteigeningswaarde’ moet worden ingebracht als inbrengwaarde, dan wel alleen de marktwaarde, wordt in het rapport voorts nader geschreven op bladzijde 13 onder 2.3. Dit is door BRO kennelijk over het hoofd gezien. In deze paragraaf valt onder meer te lezen dat de taxateurs van mening zijn dat het sowieso aan de gemeente is, en niet aan hen, eventueel voldoende aannemelijk te maken dat op onteigeningsbasis is dan wel zal worden verworven waarbij alsdan wellicht een schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet voor die percelen mag of moet worden opgenomen als inbrengwaarde. De taxateurs zijn er immers niet mee bekend of (gedeelten van) percelen zijn of zullen worden verworven tegen meer dan enkel de waarde, hebben geen inzage (gehad) in aankoop- of verwervingsdossiers en kennen -in ieder geval niet uit eerste hand- niet de beleidsoverwegingen aangaande verwerving en eventuele onteigening door de gemeente.

Dat, tot slot, het voor de taxateurs niet ‘evident duidelijk’ is welke basis moet worden gehanteerd voor het taxeren van de gronden, is onjuist. Zoals onder 10 op bladzijde 8 is aangegeven, is het de taxateurs niet evident duidelijk gemaakt dat het instrument van onteigening zal worden ingezet en ook niet of er op onteigeningsbasis minnelijk zal worden of is verworven. De woorden ‘niet evident’ betekenen daarmee niet wat BRO er kennelijk mee voorstaat, in strijd met de rechtszekerheid, maar enkel dat door de taxateurs niet voldoende basis is gevonden om onteigeningsschadeloosstellingen als inbrengwaarden op te nemen in het rapport in plaats van alleen de marktwaarde, los er nog van dat zij deze keuze ook niet als behorend tot hun taxatieopdracht beschouwen.

Taxatierapport pagina 12: Reclamant kan zich niet vinden in de redenering van de taxateurs taxatierapport pagina 12, 2^e alinea, aangezien er grotendeels al sprake is van een overeenkomende bestaande planologische situatie.

Het vorenstaande berust op een onjuiste uitleg van hetgeen over artikel 40c Onteigeningswet in het taxatierapport is opgenomen en waarvan de 2^e alinea op bladzijde 12 de gevolgtrekking vormt. De thans ter plaatse nog vigerende bestemmingsplannen ("Herziening bestemmingsplan Duin III" in combinatie met "Buitengebied 2000") moeten naar de mening van de taxateurs worden beschouwd als voldoende concrete plannen die vooraf zijn gegaan aan het aanstaand nieuwe bestemmingsplan, waarbij dat nieuwe bestemmingsplan in wezen daarmee slechts nog de (noodzakelijke) juridisch-planologische onderbouwing vormt om tot ontwikkeling van het gebied te kunnen komen en waarvan de inhoud in materiële zin eigenlijk reeds was voorzien in de thans nog vigerende bestemmingsplannen. Het argument van BRO dat 'er grotendeels al sprake is van een overeenkomende bestaande planologische situatie' is daarmee dus juist een validering van de redenering door de taxateurs. Ter verduidelijking (zonder verder inhoudelijk gevolgen te hebben) is het vorenstaande door de taxateurs beknopt nog toegevoegd in het taxatierapport.

Taxatierapport pagina 13, 2^e alinea: P320 is geen onderdeel van het exploitatiegebied. Dit perceel is al aangelegd als groen voorziening. Het wordt nu dubbel meegenomen. Het is ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het is ten onrechte opgenomen in het waarderingsoverzicht op pagina 18, met een waarde van € 40.500,-.

Voor zover de taxateurs hebben begrepen, is het bovenste gedeelte van het perceel P320 weldegelijk gelegen in het exploitatiegebied, verwezen wordt onder meer naar de op bladzijde 8 van het taxatierapport opgenomen kaart. Dat dit perceel volgens BRO al is aangelegd als groenvoorziening, doet hieraan niet af.

Bestaande Nobelweg voor percelen P316, 317 en 319 is al aangelegd en daar is geen rekening mee gehouden in de exploitatie.

Deze opmerking kunnen de taxateurs niet plaatsen, een en ander lijkt gericht tegen het Exploitatieplan en niet tegen het taxatierapport.

Taxatierapport pagina 14. Onderaan geven de taxateurs aan dat een taxatie in beginsel moet worden gedaan op basis van vergelijking. Zie de eerder genoemde waarden van € 120/m² of de € 130 /m² die ze zelf aanhouden.

Het is niet duidelijk waarom en het is ook niet juist dat de taxateurs dan toch kiezen voor de residuele benadering (pagina 15). Het Toepassen van de residuele benadering is in strijd met de jurisprudentie van de Hoge raad inzake onteigening (zoals aangegeven op pagina 14 van het taxatierapport).

Het vorenstaande berust op een onjuiste lezing, dan wel uitleg van hetgeen onder paragraaf H.3 in het taxatierapport is geschreven over waarderingsmethoden. Geen enkele waarderingsmethode is verplicht aan te houden (of verboden) bij het taxeren van inbrengwaarden. Aangegeven is in de laatste alinea op bladzijde 4 enkel dat waardering op basis van vergelijking in beginsel preferent is en dat dit door de Hoge Raad in onteigeningskwesaties doorgaans ook zo wordt gezien. Maar preferent wil niet zeggen verplicht. Ingeval vergelijking in wezen niet of niet goed mogelijk is, zoals in casu vanwege artikel 40c Ow, moet een beter geschikt geachte waarderingsmethode (met eventueel andere daarnaast of daarbij) worden gebruikt. Dat en waarom vergelijking met de nodige voorzichtigheid moet geschieden in kwestie, is uitgelegd in de 1^e alinea op bladzijde 15 en daarin is ook aangegeven dat vergelijking enkel als toets is gebruikt op de primair gebruikte waarderingsmethode van residuele grondwaardebenadering. De reden voorts die door BRO wordt opgevoerd waarom het toepassen van een residuele benadering niet had gemogen, een en ander omdat dit volgens BRO in strijd is met jurisprudentie van de Hoge Raad, is onjuist.

Taxatierapport pagina 15: Op pagina 15 wordt een aantal toepasselijke grondtransacties opgevoerd. Die worden niet verder toegelicht. Daarmee is niet controleerbaar op welke wijze de taxateurs die informatie hebben betrokken om te komen tot hun grondwaarde van 25/m². De grondwaarde komt namelijk exact overeen met hun residuele prijs op basis van de 'rechte' exploitatieopzet. Verzocht wordt om inzage, om de taxaties te kunnen beoordelen. Bekend is dat bij een van de grondstukken sprake was uitruil ten behoeve van een groenstrook. (3^e bullet: betreft transactie in combinatie met een ontwikkeling. Uitrusten van gronden en aankoop groenstrook. Dit is geen referentie voor een reële grondwaarde.) Dat vertekent het beeld.

Verzocht wordt door BRO om inzage, aangenomen wordt door de taxateurs in de in het taxatierapport vermelde transacties (bladzijde 15), om de taxaties te kunnen controleren en beoordelen. De informatie waarom wordt gevraagd is echter voor eenieder, ook BRO, opvraagbaar bij het Kadaster. Had BRO dit gedaan, dan had zij derhalve ook reeds de taxatie door de taxateurs kunnen controleren en beoordelen. Dit laatste is nu precies ook de reden geweest waarom de taxateurs de kenmerken van de gebruikte transacties hebben vermeld in het taxatierapport. Opgemerkt wordt verder dat de taxateurs alle specifieke (en uit de akten kenbare) merites hebben gebruikt, 'ter plus en ter min' om te toetsen of de transacties onderbouwing konden vormen voor de residueel bepaalde grondwaarde van € 25,- per vierkante meter. Dit geldt dus bijvoorbeeld ook voor de door BRO aangehaalde uitruil. De exercitie ter controle en beoordeling kan BRO met de aangereikte gegevens die de taxateurs hebben vermeld.

bijlage 3:

de gewijzigde bijlage 15 Overzicht macroaftopping en bijlage 17 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom van het exploitatieplan

Bijlage 15 Overzicht macroaftopping

Berekening macroaftopping	contante waarde 1-1-2014
Geraamde kosten	€ 2.805.176
Bijdragen van toekomstige locaties	€ -
Netto kosten	€ 2.805.176
geraamde opbrengsten	€ 2.909.128
verschil	€ 103.952
maximaal te verhalen kosten	€ 2.805.176
aantal contante gewogen eenheden	22.377,9
maximaal te verhalen per gewogen eenheid	€ 125,35

Bijlage 17 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Eigendom	Omschrijving eigenaar	totale oppervlakte	Aantal contante gewogen eenheden	bijdrage per gewogen eenheid NCW 1-1-2014	te betalen bijdrage	oppervlakte uitgeefbaar	inbreng-waarde / m2 uitgeefbaar terrein	inbreng-waarde opstallen	te corrigeren inbrengwaarde uitgeefbaar terrein	te betalen	door gemeente aan te kopen ondergrond openbare ruimte	saldo voor eigenaar
1	Jabo Onroerend Goed B.V.	26.847	11.613	€ 125,35	€ 1.455.786	15.906	€ 25,00	€ -	€ 397.643	€ 1.058.144	€ 273.535	€ 784.608
2	W.H.M.H. Gevers	2.452	41	€ 125,35	€ 5.128	62	€ 25,00	€ -	€ 1.548	€ 3.579	€ 59.747	€ -56.168
3	Gemeente Schijndel	18.481	10.724	€ 125,35	€ 1.344.262	13.896	€ 25,00	€ -	€ 347.400	€ 996.862	€ 114.626	€ 882.237
	Totaal	47.780	22.378		€ 2.805.176	29.864		€ -	€ 746.591	€ 2.058.585	€ 447.908	€ 1.610.677