

Nota van zienswijzen

Ontwerp exploitatieplan "Uitbreiding kern Werkendam"

Vanaf 13 juli 2018 heeft het ontwerp exploitatieplan "uitbreiding kern Werkendam" voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerp exploitatieplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het exploitatieplan over?

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht gemeenten in afdeling 6.4 Grondexploitatie om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het niet noodzakelijk is eisen te stellen aan het plan. Binnen het plangebied "Uitbreiding van Werkendam" bevinden zich enkele eigenaren met wie de gemeente nog geen overeenkomst heeft gesloten en waarvan het niet zeker is dat dit vóór vaststelling van het bestemmingsplan nog gebeurt. Om deze reden is de gemeente voornemens tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Het primaire doel van een exploitatieplan is om kosten die voor de ontwikkeling van het gebied moeten worden gemaakt te kunnen verhalen bij alle eigenaren in het exploitatieplangebied, zodat zij bij zelfrealisatie een evenredige bijdrage betalen in de exploitatiekosten.

Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen:

1. Krijger & Van Dun Omgevingsjuristen, namens [REDACTED] te Werkendam

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

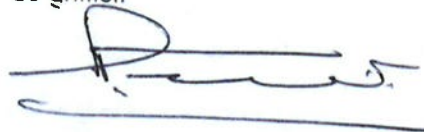
Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente
Werkendam d.d.

02 OKT. 2018

Mij bekend,
de griffier.



1. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze: Krijger & van Dun omgevingsjuristen, namens [REDACTED]	
Ontvangstdatum: 10 augustus 2018	
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Percentage	
Opvallend is dat bij de berekeningen van het exploitatieplan wordt uitgegaan van een percentage uitgeefbare grond van 47%. Dat is relatief laag. Als motivatie wordt aangegeven dat de randen rondom het plangebied (gelegen nabij de agrarische bedrijven) niet voor bebouwing uitgeefbaar zijn. Dat is echter de keuze van de gemeente/initiatiefnemer en mag om die reden niet op de grondeigenaren worden afgewenteld. De gemeente Werkendam is ermee bekend dat er drie agrarische bedrijven zijn gelegen in de directe nabijheid van het te ontwikkelen gebied. De gemeente Werkendam is er ook mee bekend dat gelet op wet- en regelgeving een bepaalde afstand tot de bouwblokken/dierverblijven van die agrarische bedrijven in acht dient te worden genomen. Door het plangebied op een aanzienlijk kortere afstand te leggen dan de wettelijk voorgeschreven afstand, kiest de gemeente Werkendam er dus bewust voor om het percentage uitgeefbare grond t.o.v. de kosten bewust te verlagen. Daarmee beïnvloed de gemeente Werkendam bewust de exploitatieberekening en de daaruit voortvloeiende exploitatiebijdrage.	In de bepaling van de ligging van het plangebied c.q. de begrenzing van het plangebied volgt de gemeente de afbakening van het gekozen zoekgebied B dat in de verordening ruimte is aangewezen. Met de afbakening van het zoekgebied is gezorgd dat woningbouw in dit deel van het landschap kan worden ingepast zonder dat hierdoor ernstige visuele hinder ontstaat. Zo maakt de ligging van het gebied bijvoorbeeld dat de oversteek over de watergang niet gemaakt hoeft te worden, waarmee de openheid van het landschap in tact kan blijven. Tegen de wijziging van de verordening ruimte had indiener destijds bezwaar kunnen maken. Dat is in dit planologisch traject niet mogelijk. Met inachtneming van een goede ruimtelijke ordening wordt binnen de milieucirkel vanaf de agrarische bedrijven niet gebouwd waarmee het uitgeefbare percentage op 47% uitkomt. Conclusie: zienswijze is ongegrond
Inbrengwaarde	
De inbrengwaarde van de grond is berekend op € 30,00. Hierbij kunnen vraagtekens worden gezet. Onvoldoende inzichtelijk is gemaakt hoe uiteindelijk de waarde van € 30,00 per m2 in de voorliggende casus als	De gemeente Werkendam heeft een onafhankelijke taxateur verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Het taxatierapport is als bijlage 4 aan het

uitgangspunt kan en mag worden gehanteerd.	exploitatieplan toegevoegd. In het taxatierapport zijn de uitgangspunten en methodiek van de taxatie toegelicht. Omdat indiener niet specifiek aangeeft op welke onderdelen de taxatie tekortschiet wordt aan de zienswijze voorbij gegaan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
Inkomensschade Bij de aankoop van grond is alleen de vermogensschade betrokken. Nu mijn cliënt in totaliteit circa 10 ha gronden bezit op en rond zijn huiskavel en daarvan ruim 2,5 ha moet afstaan, brengt dit zijn bedrijfsvoering als grondgebonden bedrijf en daarmee zijn inkomen in gevaar. In de provincie Noord-Brabant geldt een streng regime daar waar het gaat om grondgebonden bedrijven. In de Verordening Ruimte Noord-Brabant en de daaruit voortvloeiende toets Brabantse Zorgvuldige Veehouder (BZY) waaraan bij elke omschakeling/uitbreiding wordt getoetst, is het begrip grondgebonden veehouderij nauwgezet geformuleerd. Artikel 8 Grondgebonden veehouderij Een veehouderij als bedoeld in artikel 25.1, tweede lid, van de Verordening ruimte is grondgebonden wanneer het voldoet aan één van de volgende criteria: 1. De veebezetting bedraagt niet meer dan 2.75 GVE/ha, berekend over de grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. 2. Tenminste 75% van de op het bedrijf geproduceerde mest, uitgedrukt in fosfaat, wordt aangewend op grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15	Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van: -de waarde van de gronden in het exploitatiegebied; -de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt; -de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten; -de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn voortsnog niet in de inbrengwaarde verrekend). In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan

kilometer van de bedrijfslocatie. Een veehouder toont via de jaarlijkse gecombineerde opgave aan dat de veehouderij aan dit criterium voldoet. 3. Tenminste 95% van het ruwvoer (gras en mais), uitgedrukt in fosfaat, wordt gewonnen op grond die blijkt de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. Daarbij is tenminste 50% van het fosfaat in het rantsoen afkomstig uit ruwvoer (gras en mais). Een veehouder toont via een jaarlijkse rapportage uit BEX aan dat de veehouderij aan dit criterium voldoet. 4. Indien in de veehouderij dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer. Uit deze definitie vloeit voort dat het van groot belang is dat een grondgebonden veehouderij binnen een straal van 15 km binnen de bedrijfslocatie beschikt over voldoende grond voor mest, productie van ruwvoer en de toegestane veebezetting in het algemeen. Nu binnen een straal van 15 km rondom de bedrijfslocatie 1/4 gedeelte van het grondarsenaal van mijn cliënt komt te vervallen voor agrarisch gebruik, betekent dit mogelijk dat het bedrijf een aanzienlijk slechtere score behaalt in het kader van de BZY en om die reden de continuïteit van het bedrijf in gevaar komt.	de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Door de gemeente is aangegeven dat zij niet voornemens is om de onroerende zaak op korte termijn te verwerven op basis van volledige schadeloosstelling. Derhalve mag de inkomensschade, die onderdeel vormt van een schadeloosstelling, thans nog niet worden meegenomen bij het ramen van de inbrengwaarde. Conclusie: zienswijze is ongegrond
Economische/maatschappelijke uitvoerbaarheid Zowel voor het bestemmingsplan als voor het exploitatieplan geldt tot slot dat het van groot belang is dat de juiste afstanden tussen de agrarische bedrijvigheid en de te bouwen woningen in acht wordt genomen. Nu deze afstand in de voorliggende plannen te kort is en dus uitgebreid zal moeten worden, betekent dit: a. Minder woningen b. Een nog kleiner percentage	Naar aanleiding van de zienswijzen is de geurcontour vanaf de agrarische bedrijvigheid op het adres Schans 1b aangepast. De aanpassing heeft tot gevolg dat herziening zijn enkele vierkante meters aan de reeds eerder bestaande milieucontour zijn toegevoegd. De herziening heeft geen gevolgen voor het normatieve ruimtegebruik aan de hand waarvan de economische uitvoerbaarheid van het plan is getoetst. Met de vergroting van de milieucontour is het uitgeefbaar

Conclusie: zienswijze is ongegrond

2. Aanpassingen ontwerp exploitatieplan

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het ontwerp exploitatieplan te wijzigen. Wel zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen. Het exploitatieplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

Wijzigingen:

1.	Bijlagen Als bijlage 3 van het exploitatieplan (deel B) wordt de faseringskaart toegevoegd
2.	Toelichting op de bijlagen Aan de toelichting op het exploitatieplan (deel A) is een toelichting op de toegevoegde bijlage 3 toegevoegd.
3	Regels Als artikel 4 van de regels (deel B) wordt een koppeling toegevoegd.
4.	Toelichting op de regels Aan de toelichting op het exploitatieplan (deel A) is een toelichting op de regels toegevoegd inclusief een toelichting op de toegevoegde regel 'koppelingen'
5.	Tabellen De tabellen 6 in de toelichting (deel A) en 2 in de exploitatieopzet (deel B) zijn gecorrigeerd door de juiste kostensoort (tijdelijk beheer) aan het bedrag à €90.000,- te koppelen en de kostensoort bodemsanering te verwijderen.