



**Nota zienswijzen Ontwerpexploitatieplan
“1^e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark
Oudeland”**

Inhoudsopgave

Blz.

Hoofdstuk 1	Zienswijzen	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4	Eindconclusie zienswijze	3

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een exploitatieplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (par. 1.2), een weergave van de ingediende zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het exploitatieplan wordt overgegaan (par. 1.3) en een eindconclusie (par. 1.4).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 17 januari 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 19 januari 2017 het ontwerpexploitatieplan “1^e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>. Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpexploitatieplan in te dienen.

Het ontwerpexploitatieplan heeft korter dan 6 weken ter inzage geleden. In verband met deze procedurefout heeft het ontwerpexploitatieplan “1^e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland” vanaf 19 april 2017 6 weken ter inzage gelegen. Dit is vooraf bekend gemaakt in de Staatscourant en in het gemeenteblad van 17 april 2017. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>. Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpexploitatieplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen:

1. Eigenaar 4 (deelgebied A)

Brief d.d. 28 februari 2017 (I17.08680)

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Reclamant 1. Eigenaar 4 (deelgebied A)

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van het perceel dat onderdeel uitmaakt van uitwerkingsgebied deelgebied A. Reclamant is het niet eens met de waardering van het perceel, de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied en de gestelde exploitatiebijdrage. Hiertoe voert reclamant de volgende argumenten aan:

1. Perceel Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 4685 is geen eigendom van reclamant;
2. Percelen Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 4739 en 8940 zijn niet betrokken in planontwikkeling Oudeland;

3. Perceel Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9451 is deels betrokken in planontwikkeling Oudeland, verkeerde oppervlakte;
4. Waardering perceel Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9451, dient bepaald te worden conform artikel 40 Onteigeningswet en dat resulteert in een complexwaarde.

Reactie

Ad 1. Perceel Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 4685 is per 30 december 2016 overgedragen aan een nieuwe eigenaar. Het opstellen van het exploitatieplan heeft voor 30 december 2016 plaatsgevonden, vandaar dat deze overdracht nog niet verwerkt is in het exploitatieplan. Het gedeelte van het genoemde perceel, te weten 30 m², valt binnen de exploitatiebegrenzing en bevat water. Voor dit water zijn geen kosten opgenomen in de exploitatieopzet.

Ad 2. Voor de percelen Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 4739 en 8940 (resp. boezemwater en een gemaal) zijn geen kosten geraamd in de exploitatieopzet. De gemeente beschouwt dit als 'te handhaven' gebied. Dit heeft geen gevolgen voor de hoogte van de exploitatiebijdrage. Zie ook antwoord 'Ad 3.'.

Ad 3. Het oppervlakte van perceel Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9451 van 6.295 m² van reclamant 1 valt binnen de exploitatiebegrenzing (eigenaar 4.1 en 4.2, zie bijlage 4A - Kaart eigendommen van het exploitatieplan). De exploitatiebijdrage wordt berekend over 2.464 m² uitgeefbaar gebied. Dit sluit aan bij wat reclamant 1 stelt in haar brief d.d. 28 februari 2017 (I17.08680).

Ad 4. Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. 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 de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. De gemeente is per peildatum van het exploitatieplan niet voornemens om gronden te verwerven op basis van schadeloosstelling, en is voor de gronden die (nog) niet in eigendom waren van de gemeente, uitgegaan van de verkeerswaarde. In het exploitatiegebied wordt water gecompenseerd en gerealiseerd. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn genomen in de exploitatieopzet. Zoals reclamant in haar zienswijze stelt wordt de becijferde exploitatiebijdrage na aankoop en gronduitgifte door de gemeente anderszins verzekerd en kan verder buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpexploitatieplan.

1.4 Eindconclusie zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpexploitatieplan.