

Nota zienswijzen exploitatieplan “Meerpolder 2012, 2^e herziening”

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 zienswijzen	4

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Voor u ligt de zienswijzennota van het ontwerp-exploitatieplan Meerpolder 2012, 2^e Herziening .

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een exploitatieplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de 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 (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 28 december 2022 is bekend gemaakt dat met ingang van 29 december 2022 tegelijkertijd met het ontwerpuitwerkingsplan “Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat” het ontwerpexploitatieplan “Meerpolder 2012, 2^e herziening” zes weken (t/m 8 februari 2023) ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op de genoemde ontwerpplannen in te dienen.

De vaststelling van het ontwerpuitwerkingsplan “Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat” is een bevoegdheid van het college en wordt in deze nota niet verder besproken. Overigens, zijn tegen het ontwerpuitwerkingsplan geen zienswijzen ingediend.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijze is op 6 februari door indiener (hierna te noemen: “reclamant”) per brief ingediend, op het ontwerpexploitatieplan “Meerpolder 2012, 2^e herziening”. :

1. Reclamant 1

Brief d.d. 6 februari 2023, kenmerk I23.02389

De ontvangen zienswijze is hieronder ambtshalve samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie en een conclusie.

Samenvatting

Reclamant vertegenwoordigt een familie die gezamenlijk eigenaar van de gronden in deelgebied 3b van het exploitatieplan “Meerpolder 2012. 2^e herziening” is. Reclamant stelt dat de familie overweegt de percelen in deelgebied 3b te ontwikkelen middels zelfrealisatie. Reclamant geeft aan dat in het exploitatieplan is benoemd dat gemeente voor deelgebied 3b een faciliterende grondpolitiek voor staat. Tevens verwoordt reclamant dat gemeente in dit exploitatieplan voor deelgebied 3b uit is gegaan van een ruimtegebruik met globaal karakter, omdat er voor dit deelgebied nog geen uitwerkingsplan is.

a. Ruimtegebruik

Reclamant betwist deze globale status op basis van de Ruimtegebruiksk kaart in bijlage 7 waarin specifieke functies toebedeeld zijn voor dit deelgebied. Reclamant stelt dat deze kaart een bindende functie heeft en verzoekt de ruimtegebruiksk kaart te wijzigen.

De strook Openbare ruimte, Groen en voetpad dient te worden gewijzigd in tuin en de woonstraat dient te worden gewijzigd in bouwpercelen.

b. Verwerving

Verder geeft reclamant aan dat in bijlage 13 is opgenomen dat deelgebied 3b staat aangegeven als beoogde verwerving gemeente Lansingerland en verzoekt dit aan te passen in zelfrealisatie.

c. Exploitatiebijdrage

Tevens is het reclamant niet duidelijk wat de hoogte van de exploitatiebijdrage is die gemeente hanteert voor deelgebied 3b waarvan reclamant eigenaar is. Reclamant ontvangt graag de begrote exploitatiebijdrage met bijbehorende specificatie ter beoordeling. Immers het uitwerkingsplan voor deelgebied 3b is nog niet vastgesteld waardoor de exploitatiebijdrage ook niet definitief vastgesteld kan zijn.

Tenslotte geeft reclamant aan om in overleg met de gemeente te willen om middels maatwerk deelgebied 3b te ontwikkelen.

Gemeentelijke reactie op zienswijze

Gemeente heeft net voor indiening van de zienswijze door reclamant contact gelegd met de eigenaren van deelgebied 3b om het proces van zelfrealisatie voor hun eigen grond toe te lichten. In het overleg met reclamant, dat reeds heeft plaatsgevonden, heeft gemeente toegelicht dat het ontwerpexploitatieplan “Meerpolder 2012, 2^e herziening” als doel heeft om de exploitatiebijdrage te bepalen voor deelgebied 1b waar ook het uitwerkingsplan voor is opgesteld. Voor deelgebied 3b wordt een exacte exploitatiebijdrage vastgesteld op het moment dat voor dit deelgebied ook een uitwerkingsplan is opgesteld.

Het thans in het (ontwerp)exploitatieplan opgenomen ruimtegebruik en de berekende exploitatierekening voor deelgebied 3b, is vastgesteld op basis van algemene uitgangspunten zonder concreet plan, ten behoeve van het bepalen van de totale kosten en opbrengsten binnen het gehele exploitatieplan Meerpolder, zodoende een exploitatiebijdrage te kunnen bepalen per deelgebied.

Indien reclamant wenst over te gaan tot zelfrealisatie op de eigen grond in deelgebied 3b zal reclamant (in afstemming met de gemeente) een uitwerkingsplan moeten opstellen waarin het feitelijk ruimtegebruik wordt opgenomen. Pas dan zal er een concrete exploitatiebijdrage voor deelgebied 3b berekend kunnen worden op basis van het alsdan afgestemde en overeengekomen ruimtegebruik.

Ad 1a. Ruimtegebruik

De Ruimtegebruikskaat in bijlage 7 heeft geen bindende functie voor het toekomstige ruimtegebruik van deelgebied 3b. Het nu opgenomen ruimtegebruik voor deelgebied 3b is een indicatieve situatie om de rekenkundige exercitie te kunnen uitvoeren voor het bepalen een exploitatiebijdrage van deelgebied 1b, hetgeen expliciet is verwoord in Hoofdstuk 5.5.1 “Ruimtegebruik”. Het verzoek van reclamant tot aanpassing van de nu opgenomen kaart Ruimtegebruik in bijlage 7 is niet relevant, omdat het feitelijke ruimtegebruik pas kan worden vastgesteld na het opstellen van een uitwerkingsplan voor dit deelgebied. Bovendien beperkt het de ontwikkelmogelijkheden bij eventuele zelfrealisatie niet.

Ad 1b. Verwerving

In bijlage 13 is deelgebied 3b gearceerd en is in de legenda benoemd dat deze arcering "Beoogde verwerving Gemeente Lansingerland" betreft. In Hoofdstuk 7 van het exploitatieplan is toegelicht dat er voor deelgebied 3b nog geen uitwerkingsplan is vastgesteld. Het exploitatieplan kent voor deelgebied 3b dan ook een globaal karakter. De globale en indicatieve indeling van het ruimtegebruik voor deelgebied 3b is opgenomen op de ruimtegebruikskaart. Het gemeentelijke beleid is gericht op faciliterende grondpolitiek, wat betekent dat de verwervingsaanpak van de gemeente ziet op de verwerving van de binnen dat deelgebied gelegen indicatieve resterende openbare ruimte, na zelfrealisatie van een programma dat wordt vastgesteld in een op te stellen uitwerkingsplan.

Dit is ook, zij het indicatief, op die wijze opgenomen op de verwervingskaart. Er is sprake van een indicatieve aanduiding, dit gezien het globale karakter van het exploitatieplan voor dit deelgebied.

Ad 1c. Exploitatiebijdrage

In het ontwerpexploitatieplan is voor deelgebied 3b uitgegaan van een indicatieve situatie. Op basis van deze indicatieve uitgangspunten en alle andere uitgangspunten van alle andere deelgebieden binnen Meerpolder zijn in bijlage 19 en 20 van het ontwerpexploitatieplan de gewogen exploitatiekosten en -opbrengsten per eigendom opgenomen. Echter betreft dit voor deelgebied 3b een globale exploitatiebijdrage die op basis van het nog uit te werken ruimtegebruik nader bepaald zal worden. De gemeente kan pas duidelijkheid verschaffen over de hoogte van de exploitatiebijdrage voor deelgebied 3b, indien reclamant opteert voor zelfrealisatie en het uitwerkingsplan voor deelgebied 3b is opgesteld. De gemeente is met reclamant in gesprek of en hoe het proces tot zelfrealisatie voor deelgebied 3b vorm te geven, overeenkomstig het verzoek van reclamant.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)exploitatieplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)exploitatieplan.