

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN BEHORENDE BIJ HET EXPLOITATIEPLAN
'UNILOCATIE GREVENBICHT-OBBICT'**

1. Inleiding

Gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' is het ontwerpexploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' ter visie gelegd.

Op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie op de in het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' begrepen gronden waarbinnen aangewezen bouwplannen zijn voorzien, niet anderszins is verzekerd. Die verplichting bestaat ook als er een noodzaak is tot het stellen van regels over koppelingen tussen de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, over ruimtegebruik en over de eisen en uitvoering van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze beide situaties doen zich voor.

Zo heeft de gemeente niet alle gronden in eigendom, zodat de kosten van de grondexploitatie niet voor alle gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, via gronduitgifte worden gedekt. Voorts doet zich niet de situatie voor dat met alle particuliere exploitanten daarover overeenkomsten zijn gesloten. Het exploitatieplan geeft de gemeente de juridische basis om de kosten van de grondexploitatie te verhalen en regels te stellen over de wijze van uitvoering van de locatie.

Het exploitatieplan heeft betrekking op een gedeelte van het bestemmingsplangebied.

Het ontwerpexploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' heeft tezamen met het ontwerpbestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' van 14 december 2020 tot en met 24 januari 2021 ter visie gelegen. De publicatie van de tervisielegging heeft plaatsgevonden in onder meer de Staatscourant op 11 december 2020.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn met betrekking tot het ontwerpexploitatieplan zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn hieronder, al dan niet samengevat, opgenomen en voorzien van een reactie. Ook al is niet de gehele zienswijze vermeld, dan is wel de ingediende zienswijze integraal beoordeeld.

In deze zienswijzennota wordt ingegaan op de zienswijzen(onderdelen) die betrekking hebben op het ontwerpexploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'. De reactie op de zienswijzen(onderdelen) die betrekking hebben het ontwerpbestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht', zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'.

[REDACTED]

2.1. Ontvankelijkheid

Indiener geldt als (juridisch) eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het exploitatieplan. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geldt indiener daarom als belanghebbende bij de indiening van zienswijzen tegen het ontwerpexploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' (hierna: ontwerpexploitatieplan).

Het ontwerpexploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2020 tot en met 24 januari 2021. De door indiener ingediende zienswijze is gedateerd op 22 januari 2021 en aangevuld per brief van 5 februari

2021. De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 22 januari 2021. Ingevolge artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de zienswijzentermijn bij de gemeente is ontvangen. De door indiener ingediende zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Bij brief van 4 mei 2021 is door de heer Huntjens een volmacht overgelegd, waaruit de bevoegdheid tot het indienen van een zienswijze namens indiener volgt.

Indiener is mitsdien ontvankelijk in de ingediende zienswijze.

2.2. Indeling uitgiftecategorieën

Indiener geeft aan dat de bestemming van het gebied grotendeels ‘Maatschappelijk’ is, met een beperkt aantal functie-aanduidingen. Van daaruit is er niet een eenduidige link gelegd naar uitgiftecategorieën. In de taxatie van de inbrengwaarden wordt gesteld dat dit 6.599 m² voor onderwijsdoeleinden en 24.996 m² voor sportdoeleinden is. De oppervlakte die gebruikt gaat worden voor de gymzaal, parkeerplaats, fietsenstalling en entree worden daarbij gemakshalve onder de noemer ‘sportdoeleinden’ gesteld. Indiener is het hiermee niet eens. De gymzaal, parkeerplaats, fietsenstalling en entree worden grotendeels gebruikt voor de school. Vandaar dat de oppervlakte ‘sport’ kleiner moet worden en de oppervlakte ‘onderwijs’ groter. Dit heeft tot gevolg dat de inbrengwaarde hoger zal worden. De onderbouwing van deze verdeling is dus onvolledig c.q. onjuist: de verdeling is op basis van het bestemmingsplan ook niet eenduidig te maken, dit is in de taxatie op onverklaarbare wijze, niet onderbouwd, naar voren gebracht.

Reactie:

Het exploitatieplan heeft betrekking op het gedeelte van het bestemmingsplan waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden voor de realisatie van het Integraal Kindcentrum met een centrale sportvoorziening zijn gelegen waarvoor een kostenverhaalsplicht bestaat, alsmede het gedeelte waarbinnen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden plaatsvinden met betrekking tot het voor de realisatie van het Integraal Kindcentrum en de centrale sportvoorziening bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Uit het bestemmingsplan volgt dat de parkeerplaats is opgenomen onder de bestemming ‘Verkeer’ en de fietsenstalling en de entree zijn opgenomen in de bestemming ‘Groen’. Voor de gymzaal geldt dat deze is opgenomen onder de bestemming ‘Maatschappelijk’.

In het exploitatieplan zijn regels over het ruimtegebruik ter uitvoering van het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 2 van de genoemde regels is de indeling naar openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatieplangebied vastgelegd, dit met verwijzing naar de als bijlage 3 bij het exploitatieplan opgenomen ruimtegebruikskaat. De functies parkeerterrein, fietsenstalling en entree behoren daarbij tot de openbare ruimte. De gymzaal maakt onderdeel uit van het uitgeefbare gebied.

In het exploitatieplan zijn voorts regels opgenomen voor de bindende verkaveling van het in de ruimtegebruikskaat aangeduide uitgeefbare gebied. Uit artikel 3 van de regels is het uitgeefbaar gebied ingedeeld naar een kavel onderwijs en een kavel sport, dit met verwijzing naar de als bijlage 7 bij het exploitatieplan gevoegde kaart bindende verkaveling.

De kavel-onderwijs kent daarin een oppervlakte van 6.599 m² en de kavel-sport kent een oppervlakte van 24.996 m².

Uit het vorenstaande volgt dat voor de functies entree, fietsenstalling en parkeerterrein deze geen onderdeel uitmaken van het uitgeefbaar gebied maar van de openbare ruimte. De stelling van indiener dat deze tot de uitgiftecategorie ‘sportdoeleinden’ zijn gerekend, is daardoor onjuist.

Voor de functie van de gymzaal geldt dat deze onderdeel is van het uitgeefbare gebied en is gelegen binnen de kavel-sport. De gymzaal vervult een functie van sportgebruik voor zowel sportverenigingen als voor de school. Na realisatie van de gymzaal zal de gemeente deze zaal in beheer en exploitatie overbrengen bij de Sportstichting Sittard-Geleen. Deze stichting zal vervolgens de gymzaal gaan verhuren aan sportverenigingen en aan de school (voor onderwijslessen lichamelijke opvoeding). Deze wijze van beheer en exploitatie van gym- en sportzalen wordt door de gemeente ook op andere plaatsen binnen de gemeente toegepast. De stelling dat de gymzaal grotendeels door de te bouwen school zal wordt gebruikt, is daardoor onjuist te achten. De locatie van de gymzaal maakt daarmee onderdeel van de kavel-sport, die ziet op verschillende functies van sportgebruik.

De stelling dat de onderbouwing naar de indeling naar uitgiftecategorieën onjuist en onvolledig is en op basis van het bestemmingsplan niet eenduidig te maken is, is gezien het vorenstaande onjuist, dit gezien de werking van de regels over het ruimtegebruik en de bindende verkaveling, die in het exploitatieplan zijn opgenomen.

2.3. Taxatiewaarde agrarische cultuurgrond

Indiener geeft aan de taxatiewaarde van de agrarische cultuurgrond niet geheel correct te vinden. Gezien de stijging van de waarde van landbouwgronden is het niet meer opportuun om transacties van langer dan 2 jaar mee te tellen zonder daarbij inzichtelijk te maken dat deze qua waarde zijn gecorrigeerd voor de waardeestijging. Bovendien zijn de oudste referenties ook van transacties waarbij het Consortium Grensmaas is betrokken. Het gaat dan om ruilingen waarbij de uitkomst in de akte vaak niet overeenkomt met de werkelijke waarde. Het is de afsluiting van een onderhandeling waarbij het belang van het genoemde consortium is om een zo laag mogelijke waarde in de akte te krijgen om zodoende precedentwerking te voorkomen.

Reactie:

De raming van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatieplangebied vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze waarde dient te worden bepaald door een of meerdere onafhankelijke taxateurs, met inachtneming van de regels die daarover in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan ing. M.A.J. van der Horst en ing. W.P.A. de Beer, beiden verbonden aan Van der Horst Taxateurs B.V. te Roermond, tot het ramen van de getaxeerde waarde. Het taxatierapport, gedateerd 27 november 2020, is als bijlage 9 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen.

Nu de zienswijze zich richt op de getaxeerde inbrengwaarde, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 3 mei 2021, is als bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd.

Samenvattend volgt uit de reactie van de taxateur:

- a. De taxateur geeft aan dat begin 2020 een aanvang is gemaakt met de taxatie, waarbij in november 2020 de taxatie definitief is uitgebracht. De door de taxateur gehanteerde prijzen dateren uit de periode medio 2020 en daarvoor.
- b. Voor het Landsdeel Zuid nam de gemiddelde agrarische grondprijs in het vierde kwartaal met bijna 4% toe. Over geheel 2020 ligt de gemiddelde grondprijs op € 72.400 per ha, hetgeen bijna 2% hoger is dan in 2019. De relatieve grondmobiliteit is in 2020 uitgekomen op 2%, evenals in 2019. Dit volgt uit de gegevens uit het Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research. De gemiddelde prijs van bouwland nam in het vierde kwartaal toe met 6,5% naar € 74.100 per ha.

Over geheel 2020 ligt de gemiddelde prijs van bouwland op € 71.800 per ha, iets boven het gemiddelde in 2019 (€ 71.200 per ha). De gemiddelde prijs van grasland kwam in het vierde kwartaal 8% hoger uit op € 59.900 per ha. Over geheel 2020 noteert grasland een gemiddelde prijs van € 58.400 per ha, 3,4% meer dan in 2019. De gemiddelde prijs van snijmaisland is in het vierde kwartaal uitgekomen op € 63.300 per ha, nagenoeg gelijk aan de prijs in het voorafgaande kwartaal.

- c. Omdat in en in de directe omgeving van het exploitatieplangebied rond de waardepeildatum van 1 juli 2020 geen of nauwelijks verkopen zijn gerealiseerd, is uitgegaan van oudere transacties (vanaf begin 2018). De taxateur geeft aan dat referenties van (maximaal) twee jaar geleden door hem nog bruikbaar zijn. In bepaalde gebieden en marktsegmenten vinden nu eenmaal minder transacties plaats. Afhankelijk van de marktontwikkelingen en het type vastgoed zal dan mogelijk een bijstelling (indexatie) van de transactieprijs moeten plaatsvinden. Gezien de prijsontwikkelingen zoals hiervoor geschetst, zijn geen verdere indexaties toegepast. Er is niet uitgeweken naar transacties van landbouwgebieden in een groter gebied vanwege de verschillen in locatie, grondsoort en lokale markt. Die cijfers zijn overigens ook niet veel anders dan de gehanteerde referenties laten zien. Wat betreft het bezwaar van het gebruik van transacties waarbij het Consortium Grensmaas is betrokken, merkt de taxateur op dat deze onderneming wordt aangemerkt als een normale speler op de vastgoedmarkt. Met een algemeen bezwaar tegen gebruik van transacties waarbij dit bedrijf is betrokken, kan geen rekening worden gehouden.
- d. Taxateur geeft aan dat de zienswijze voor hem geen aanleiding geeft de taxatie aan te passen.

2.4. Perceel kadastraal gemeente Born, sectie M 19 gedeeltelijk

Indiener geeft aan dat het perceel, kadastraal bekend gemeente Born, sectie M 19 gedeeltelijk, in het ontwerpexploitatieplan is opgenomen om een betere ontsluiting te maken voor het te ontwikkelen gebied. Indiener is van mening dat zijn perceel niet geraakt hoeft te worden, omdat het overblijvende gedeelte van het perceel een ongelukkige vorm krijgt. Er is ruimte genoeg aan de andere kant van de weg om de wegaanpassing te maken. Mocht de gemeente bereid zijn om het resterende gedeelte van het genoemde perceel te voorzien van een woonbestemming, dan is indiener bereid om het voor de Unilocatie benodigde gedeelte aan de gemeente over te dragen.

Reactie:

Het betreffende gedeelte van het perceel, gemeente Born, sectie M 19, is in het exploitatieplangebied opgenomen ter uitvoering van de bestemmingsregeling in het gekoppelde bestemmingsplan. Uit de als bijlage 3 bij het exploitatieplan gevoegde ruimtegebruikkaart volgt dat ten aanzien van het betreffende gedeelte van het perceel is voorzien in de aanleg van een voet- en fietspad met bijbehorende voorzieningen als onderdeel van een verkeersveilige oversteekplaats naar de Unilocatie. Zowel ten noorden als ten zuiden van deze oversteekplaats is voorts voorzien in een aanpassing van de Kempenweg, dit eveneens in het kader van een veilige school-thuisroute.

De begrenzing van het exploitatieplangebied is gekoppeld aan de begrenzing van het gebied van het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'.

Wat betreft het gedeelte van de zienswijze dat ziet op de bereidheid het perceelsgedeelte over te dragen aan de gemeente, mits het resterende deel wordt voorzien van een woonbestemming, wordt opgemerkt dat hieraan niet tegemoet wordt gekomen.

2.5. Conclusie

Vast te stellen dat de zienswijze van indiener geen aanleiding geeft tot aanpassing van het exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'.

3.

3.1. Ontvankelijkheid

Indiener geldt als (juridisch) mede-eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het exploitatieplan. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geldt indiener daarom als belanghebbende bij de indiening van zienswijzen tegen het ontwerpexploitatieplan.

Het ontwerpexploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2020 tot en met 24 januari 2021. De door indiener ingediende zienswijze is gedateerd op 17 januari 2021. De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 21 januari 2021. Ingevolge artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de zienswijzentermijn bij de gemeente is ontvangen. De door indiener ingediende zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Indiener is mitsdien ontvankelijk in de ingediende zienswijze.

3.2. Herprofilering Frankenstraat

Indiener geeft aan dat in par 4.8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de Frankenstraat wordt geherprofileerd in het kader van een veilige school-thuisroute. Tevens wordt een trottoir aangelegd mede voor de bereikbaarheid van de huisartsenpost.

In het ontwerpexploitatieplan komen deze kosten niet terug. In het ontwerpexploitatieplan wordt gesteld dat de percelen die grenzen aan de Frankenstraat gedeeltelijk deel uitmaken van het exploitatieplangebied. De kosten van verwerving t.b.v. dit trottoir blijven blijkbaar buiten beschouwing hoewel hiertoe eveneens gronden moeten worden verworven.

Reactie:

In het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan is voorzien in een herprofilering van de Frankenstraat, waarbij aan de zuidzijde een trottoir wordt aangelegd. Dit trottoir loopt vanaf de aan te passen kruising Frankenstraat/Kempenweg tot aan de huisartsenpost in de Frankenstraat, pal ten oosten van het bestemmingsplangebied.

Voor de aanleg van dit trottoir en de verdere herprofilering van de Frankenstraat is de verwerving van gronden nodig, waaronder gronden die in handen zijn van de indiener.

Vanuit onder meer de wettelijke kostenverhaalsplicht dient gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hiervoor bevat het exploitatieplan een exploitatieopzet waarin zichtbaar wordt gemaakt wat de aard en omvang is van de wettelijk verhaalbare kosten ten laste van de uitgeefbare gronden in het exploitatieplangebied.

De toerekening van kosten is beperkt tot de wettelijk verhaalbare kostensoorten, voor zover deze toerekenbaar zijn aan de uitgeefbare gronden in het exploitatieplangebied en voorts voldoen aan de toetsing van profijt en proportionaliteit (zie artikel 6.13 lid 6 Wro).

Voor het aan te leggen trottoir geldt dat in hoofdzaak de noodzaak tot aanleg ervan niet is gelegen in de realisatie van de Unilocatie, maar in de wens van een verbeterde verkeersveilige bereikbaarheid van de huisartsenpost, vanaf en naar de kruising Frankenstraat/Kempenweg. Het gevolg hiervan is dat de

hiermee verband houdende kosten van aanleg niet kunnen worden gerekend tot de kosten die ingevolge het exploitatieplan in het kostenverhaal dienen te worden betrokken. Dit maakt dat het tracé van het trottoir geen onderdeel uitmaakt van het exploitatieplangebied.

Echter, dit laat onverlet dat de gemeente voornemens is over te gaan tot de aanleg van genoemd trottoir en daarmee rekening heeft gehouden met de noodzaak van verwerving van de daartoe benodigde gronden. Met de betreffende verwervingskosten is door de gemeente wel rekening gehouden.

3.3. Bindende verkaveling

Indiener geeft aan dat de bindende verkaveling, zoals deze is vastgelegd op bijlage 7 van het exploitatieplan, niet correct is. De gymzaal is direct gerelateerd aan de school (onderwijs) en niet aan de activiteiten van de tennis en/of voetbalclub. Indiener verwijst ter onderbouwing naar het raadsvoorstel van 4 juni 2020. In dit document zijn de stichtingskosten van de gymzaal onder het hoofdstuk onderwijs opgenomen. Dit betekent dat de in paragraaf 5.4 van het ontwerpexploitatieplan opgenomen indeling van het programma voor de kavel sport gecorrigeerd dient te worden.

Reactie:

Het exploitatieplan heeft betrekking op het gedeelte van het bestemmingsplan waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden voor de realisatie van het Integraal Kindcentrum met een centrale sportvoorziening zijn gelegen waarvoor een kostenverhaalsplicht bestaat, alsmede het gedeelte waarbinnen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden plaatsvinden met betrekking tot het voor de realisatie van het Integraal Kindcentrum en de centrale sportvoorziening bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Uit het bestemmingsplan volgt dat voor de gymzaal geldt dat deze is opgenomen onder de bestemming 'Maatschappelijk'.

In het exploitatieplan zijn regels over het ruimtegebruik ter uitvoering van het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 2 van de genoemde regels is de indeling naar openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatieplangebied vastgelegd, dit met verwijzing naar de als bijlage 3 bij het exploitatieplan opgenomen ruimtegebruikkaart. De gymzaal maakt onderdeel uit van het uitgeefbare gebied.

In het exploitatieplan zijn voorts regels opgenomen voor de bindende verkaveling van het in de ruimtegebruikkaart aangeduide uitgeefbare gebied. Uit artikel 3 van de regels is het uitgeefbare gebied ingedeeld naar een kavel onderwijs en een kavel sport, dit met verwijzing naar de als bijlage 7 bij het exploitatieplan gevoegde kaart bindende verkaveling.

De kavel-onderwijs kent daarin een oppervlakte van 6.599 m² en de kavel-sport kent een oppervlakte van 24.996 m². Dit is ook verwerkt in de indeling van het programma in de exploitatieopzet van het exploitatieplan (zie paragraaf 5.4).

Voor de functie van de gymzaal geldt dat deze onderdeel is van het uitgeefbare gebied en is gelegen binnen de kavel-sport. De gymzaal vervult een functie van sportgebruik voor zowel sportverenigingen als voor de school. Na realisatie van de gymzaal zal de gemeente deze zaal in beheer en exploitatie overbrengen bij de Sportstichting Sittard-Geleen. Deze stichting zal vervolgens de gymzaal gaan verhuren aan sportverenigingen en aan de school (voor onderwijslessen lichamelijke opvoeding). Deze wijze van beheer en exploitatie van gym- en sportzalen wordt door de gemeente ook op andere plaatsen binnen de gemeente toegepast. De locatie van de gymzaal maakt daarmee onderdeel van de kavel-sport, die ziet op verschillende functies van sportgebruik.

In het raadsvoorstel van 4 juni 2020, dat ten grondslag heeft gelegen aan de kredietvotatie voor de ontwikkeling van de Unilocatie, is een specificatie van de verschillende kostensoorten verbonden aan de realisatie van dit project opgenomen. In dat overzicht zijn de stichtingskosten van de gymzaal opgenomen in de kolom 'onderwijs'. Deze indeling had echter tot doel inzichtelijk te maken wat het aandeel was van de realisatiekosten voor de component voetbal- en tennislocatie. Dit is aangeduid met de kolom 'sport'. De stelling van indiener dat de gymzaal niet kan worden gerelateerd aan de activiteiten van de tennis- en/of voetbalclub is juist, maar het onderscheid tussen de kavel-onderwijs en de kavel-sport, zoals dit onderdeel uitmaakt van de bindende verkavelingsregeling van het exploitatieplan, is daar ook niet op gebaseerd. Het onderscheid naar de beide kavels in het exploitatieplan is gebaseerd op de functie van de kavel: het gaat of om een onderwijsfunctie of om een sportfunctie. De locatie van de gymzaal behoort tot de sportfunctie.

3.4. Prijsadvies gronduitgifteprijsen

Indiener geeft aan dat in het prijsadvies uitgifteprijsen (bijlage 17 exploitatieplan) is vermeld dat als gevolg van de huidige buitengewone marktomstandigheden er een buitenproportionele onzekerheid is ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst (blz. 11 rapport Hauzer & Partners). Indiener raadt aan een nader onderzoek uit te voeren.

Reactie:

De raming van de uitgifteprijsen van de uitgeefbare gronden van het exploitatieplangebied vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Voor de bepaling van de uitgifteprijsen is het advies ingewonnen van een onafhankelijke taxateur. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan de heer S.A. Bouwman, verbonden aan Hauzer & Partners te Venlo, tot het ramen van een prijsadvies voor de uitgifteprijsen. Het taxatierapport, gedateerd 27 november 2020, is als bijlage 17 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen.

Nu de zienswijze zich richt op dit taxatierapport, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 4 mei 2021, is als bijlage 2 bij deze Nota van zienswijzen opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd.

Samenvattend volgt uit de reactie van de taxateur:

- a. De zienswijze richt zich op paragraaf 6.2 van het taxatierapport en wordt sinds het begin van de coronacrisis standaard opgenomen in taxatierapporten, een en ander op advies van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT). Daarnaast is de passage opgenomen, omdat de taxateur erop wenst te wijzen dat we in een tijd zitten waarin meer onzekerheid is (dit geldt overigens voor alle sectoren).
- b. De taxateur geeft aan dat in paragraaf 5.1 van het rapport onder marktontwikkelingen is opgenomen dat, wat betreft de ontwikkelingen van maatschappelijk vastgoed (waaronder gebouwen voor sport en onderwijs), de overheid enerzijds haar beleid lijkt te richten op te blijven investeren, anderzijds duidelijke signalen afgeeft dat de ruimte om extra geld uit te geven beperkt is. Daaraan is toegevoegd dat wat de onderhavige taxatie betreft, door de gemeenteraad op 8 juli 2020 is besloten akkoord te gaan met de realisatie van de onderhavige onderwijs- en sportvoorziening en dat ook de benodigde middelen beschikbaar worden gesteld. Hieruit volgt dat de buitenproportionele zekerheid in deze situatie in principe te verwaarlozen is. De taxateur geeft aan dat de enige (theoretische) onzekerheid is dat de gemeente op het eerder genomen besluit zou kunnen terugkomen.
- c. Taxateur geeft aan dat de zienswijze voor hem geen aanleiding geeft de taxatie aan te passen.

3.5. Taxatie inbrengwaarden

Indiener geeft aan dat de taxatie van de inbrengwaarden (zoals opgenomen in bijlage 9 bij het ontwerpexploitatieplan) te laag is. De gemeenten Venlo, Roermond, Maastricht en Weert zijn gemeenten die vergelijkbaar zijn met Sittard-Geleen. Zij hanteren uitgifteprijsen voor maatschappelijke doeleinden in de orde van grootte van € 100 tot € 185 per m². De taxateur stelt de bouwgrondwaarde op € 40 per m². Voor ruwe bouwgrondprijs voor sportdoeleinden hanteert de taxateur € 12,50 per m².

Reactie:

De raming van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatieplangebied vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze waarde dient te worden bepaald door een of meerdere onafhankelijke taxateurs, met inachtneming van de regels die daarover in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan ing. M.A.J. van der Horst en ing. W.P.A. de Beer, beiden verbonden aan Van der Horst Taxateurs B.V. te Roermond, tot het ramen van de getaxeerde waarde. Het taxatierapport, gedateerd 27 november 2020, is als bijlage 9 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen.

Nu de zienswijze zich richt op de getaxeerde inbrengwaarde, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 3 mei 2021, is als bijlage 3 bij deze Nota van zienswijzen opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd.

Samenvattend volgt uit de reactie van de taxateur:

- a. De taxateur geeft aan dat de door de indiener genoemde prijzen uit de andere gemeenten juist zijn, maar niet in het goede perspectief zijn geplaatst. De in het taxatierapport genoemde prijzen in de bandbreedte van € 100 tot € 185 per m² betreffen uitgifteprijsen van bouwrijpe gronden. Daar is de planologie afgestemd op de beoogde bestemming en wordt de grond in bouwrijpe staat geleverd. De prijzen waarmee in de taxatie rekening dient te worden gehouden, waarbij het gaat om waarden van € 12,50 en € 40 per m², betreffen prijzen voor 'ruwe bouwgrond'. Daar moeten alle investeringen nog voor gedaan worden in de zin van planologie tot en met het bouwrijp maken. Die investeringen zijn projectafhankelijk. Die kosten dienen te worden betrokken in de beoordeling van de prijzen voor ruwe bouwgrond.
- b. Taxateur geeft aan dat de zienswijze voor hem geen aanleiding geeft de taxatie aan te passen

3.6. Omvang exploitatieplangebied

Indiener geeft aan dat het ruimtebeslag van het complex te groot is. In de initiële plannen waren op dezelfde oppervlakte naast de school 6 tennisvelden, 3 voetbalvelden en 1 oefenhoek gepland. Naar aanleiding van de resultaten van het geactualiseerde haalbaarheidsonderzoek is het aantal tennisvelden gereduceerd tot 4 en blijken 2 voetbalvelden toereikend. Het ruimtegebruik is vreemd genoeg niet aangepast. Door een creatievere invulling van het ruimtegebruik kan er met een ruwweg 10.000 m² kleiner gebied worden volstaan.

Reactie:

Het exploitatieplan, en daarmee ook de daarin opgenomen afbakening van het exploitatieplangebied, is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'. De zienswijze richt zich daarom op het ontwerpbestemmingsplan.

In dat kader wordt verwezen naar de nota van zienswijzen inzake het bestemmingsplan, onderdelen 2.1, 2.4 en 3/3a.

3.7. Conclusie

Vast te stellen dat de zienswijze van indiener geen aanleiding geeft tot aanpassing van het exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'.

4. [REDACTED]

4.1. Ontvankelijkheid

Indiener geldt als (juridisch) eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het exploitatieplan. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geldt indiener daarom als belanghebbende bij de indiening van zienswijzen tegen het ontwerpexploitatieplan.

Het ontwerpexploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2020 tot en met 24 januari 2021. De door indiener eerst ingediende zienswijze is gedateerd op 14 januari 2021, gevolgd door aanvullingen op 15, 19 en 24 januari 2021. Ingevolge artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de zienswijzentermijn bij de gemeente is ontvangen. De door indiener ingediende zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Indiener is mitsdien ontvankelijk in de ingediende zienswijze.

4.2. Inbrengwaarde

Indiener geeft aan dat de getaxeerde inbrengwaarde niet goed is getaxeerd. Daarbij is de vermogensschade niet meegenomen. De kosten van verplaatsing van waterput en beregeningspomp zijn niet meegenomen.

Reactie:

De raming van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatieplangebied vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze waarde dient te worden bepaald door een of meerdere onafhankelijke taxateurs, met inachtneming van de regels die daarover in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan ing. M.A.J. van der Horst en ing. W.P.A. de Beer, beiden verbonden aan Van der Horst Taxateurs B.V. te Roermond, tot het ramen van de getaxeerde waarde. Het taxatierapport, gedateerd 27 november 2020, is als bijlage 9 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen.

Nu de zienswijze zich richt op de getaxeerde inbrengwaarde, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 3 mei 2021, is als bijlage 4 bij deze Nota van zienswijzen opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd.

Samenvattend volgt uit de reactie van de taxateur:

- a. De taxateur geeft aan dat in de verschillende brieven meermaals dezelfde bezwaren en argumentaties worden gebruikt.
- b. De taxateur geeft aan dat voor het perceel, kadastraal bekend gemeente Obbicht, sectie C 371, ter grootte van circa 10.070 m², is uitgegaan van een marktwaarde van € 70.490 (basis: € 7 per m²). Taxateur licht daarbij nogmaals toe hoe de waardering op basis van genoemde waarde tot stand is gekomen. De taxateur geeft aan dat onduidelijk is waarom de waardebepaling niet goed zou zijn. De taxateur wijst daarbij vervolgens naar de statische gegevens van Kadaster/Rvo.nl/Wageningen Economic Research.
- c. Taxateur geeft aan dat de zienswijze voor hem geen aanleiding geeft de taxatie aan te passen.

4.3. Perceel kadastraal bekend gemeente Born, sectie M 29

Indiener geeft aan dat van dit perceelsgedeelte, gelegen nabij de hoek Houtstraat/Frankenstraat, een beperkt gedeelte in de planvorming wordt betrokken. Hij vraagt hoe de bereikbaarheid van het resterende perceel is geborgd. Hij geeft aan dat in de waardering geen rekening is gehouden met bijkomende kosten, nu dit perceel in gebruik is als hoogstamboomgaard met een haag eromheen.

Reactie:

Het exploitatieplan en daarmee het exploitatieplangebied is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'. Van het betreffende perceel is 4 m² betrokken in het plangebied, wat tot gevolg zou hebben dat de haag rondom de boomgaard zou moeten wijken. De zienswijze is aanleiding geweest de omvang van het bestemmingsplangebied aan te passen, dit gezien de zeer beperkte omvang van het in plangebied gedeelte van het perceel M 29.

Een en ander heeft tot gevolg dat ook de omvang van het exploitatieplangebied is aangepast, in die zin dat het perceel M 29 daarin niet langer is begrepen.

4.4. Beregeningsput

Indiener geeft aan dat op het perceel C 371 een grondwateronttrekkingspunt aanwezig is, dat ook dienstbaar is voor andere aan de indiener toebehorende percelen die gelegen zijn buiten het plangebied. Indiener geeft aan dat de verplaatsingskosten van dit grondwateronttrekkingspunt ten onrechte niet in de kosten zijn opgenomen.

Reactie:

In hoofdstuk 7 (verwerving en eigendommen) van het exploitatieplan is het beleid vastgelegd voor de verwervingsaanpak van de binnen het exploitatieplangebied gelegen gronden van derden.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven het verwervingsbeleid aan te passen. Binnen het perceel C 371 zijn twee grondwateronttrekkingspunten gelegen. Voor het perceel C 371 geldt dat het beleid van de gemeente gericht is op verwerving van dit grondstuk, waarbij ten aanzien van het daarbinnen gelegen meest zuidelijke grondwateronttrekkingspunt (coördinaten op basis van het Rijksdriehoeksstelsel X=182.629 (oost-west) en Y=338.233 (noord-zuid) de aanpak erop is gericht dit grondwateronttrekkingspunt te behouden. In de aanpak is erin voorzien dat ten behoeve van dit grondwateronttrekkingspunt een overeenkomst tot vestiging van een zakelijk recht van opstal/erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor het in eigendom hebben, gebruik en beheer door de huidige eigenaar.

De toelichting op het exploitatieplan zal hierop worden aangepast.

4.5. Conclusie

Vast te stellen dat de zienswijze van indiener:

- a. aanleiding geeft het exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' gewijzigd vast te stellen, waarbij:
 1. als gevolg van de aanpassing van het bestemmingsplangebied het exploitatieplangebied wordt verkleind, waarbij het perceel kadastraal bekend gemeente Born, sectie M 29 gedeeltelijk (in het ontwerpexploitatieplan aangeduid als eigendom 5.1), ter grootte van circa 4 m², niet langer onderdeel uitmaakt van het exploitatieplangebied;
 2. hoofdstuk 7 (verwerving en eigendom), als onderdeel van de toelichting op het exploitatieplan, wordt aangevuld met een beschrijving van de voorgestane aanpak tot verwerving van het perceel C 371, waarbij voor het meest zuidelijke grondwateronttrekkingspunt met de huidige eigenaar een zakelijkrechtovereenkomst tot vestiging van een opstalrecht/erfdienstbaarheid zal worden gesloten, een en ander zoals hiervoor is aangegeven;
- b. voor het overige geen aanleiding geeft tot aanpassing van het exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'.

5. [REDACTED].

5.1. Ontvankelijkheid

Indiener geldt als (juridisch) eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het exploitatieplan. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geldt indiener daarom als belanghebbende bij de indiening van zienswijzen tegen het ontwerpexploitatieplan.

Het ontwerpexploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2020 tot en met 24 januari 2021. De door indiener eerst ingediende zienswijze is gedateerd op 22 januari 2021 en door de gemeente op die datum ontvangen. Ingevolge artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de zienswijzentermijn bij de gemeente is ontvangen. De door indiener ingediende zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Indiener is mitsdien ontvankelijk in de ingediende zienswijze.

5.2. Pro-formazienswijze

Indiener geeft in zijn brief aan dat er sprake is van een pro forma zienswijze. Bij aangetekende brief van 28 januari 2021 is de indiener in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze aan te vullen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De aangetekende brief van 28 januari 2021 is door de gemeente retour ontvangen op 17 februari 2021.

Reactie:

De zienswijze is niet gemotiveerd of op andere wijze onderbouwd.

5.3. Conclusie

Vast te stellen dat de zienswijze van indiener geen aanleiding geeft tot aanpassing van het exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'.