

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EXPLOITATIEPLAN AKKERLANEN

Deel 1 Inleiding

Het ontwerpexploitatieplan Akkerlanen heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 20 februari gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is er 1 zienswijze over het ontwerpexploitatieplan naar voren gebracht. Hieronder hebben wij de zienswijze samengevat. Wij benadrukken dat de zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpexploitatieplan.

De te volgen procedure

Na het besluit van de gemeenteraad over het exploitatieplan inclusief deze Nota van zienswijzen, ligt het exploitatieplan en de bijbehorende stukken wederom zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld.

Deel 2 Overzicht van de zienswijzen

In verband met privacy is in de tabel gewerkt met nummers. De naam behorende bij dit nummer wordt in een niet openbaar te maken stuk aan de raad verstrekt.

Deel 3 Samenvatting en reactie

Nummer 1	
SAMENVATTING	
1.	Indieners wijzen op dat in de afgelopen jaar door ontwikkelaar gedane biedingen lager zijn dan het bod dat diezelfde ontwikkelaar in het verleden uitgebracht heeft
2.	Zij vragen zich af waarom een perceel H 202 hoger gewaardeerd wordt dan genoemde percelen, terwijl het ontwerp exploitatieplan spreekt van een complex waarin alle grondpercelen op gelijke voet worden gewaardeerd. Gelet op de beeldbepalende ligging zouden genoemde percelen een hogere waardering moeten krijgen.
3.	Onder verwijzing naar in het verleden gevoegde correspondentie stellen indieners zich voorts op het standpunt dat de destijds gekochte percelen toen al betiteld werden als potentiële bouw kavels en niet gezien werden als speculatieve aankopen.
REACTIE	
1.	De in de zienswijze genoemde punten met betrekking tot onderhandelingen die in het verleden tussen indieners en derden gevoerd zijn, zijn in relatie tot het exploitatieplan niet relevant.
2 + 3.	<p>Ten behoeve van het exploitatieplan is de taxatie inbrengwaarde van gronden vastgesteld. Dit voor zowel de huidige als de toekomstige waarde (complexwaarde). De ligging van een weg of een bouwrijpe kavel beïnvloedt de waarde van een enkel perceel daarbij niet. Iedere vierkante meter in het plangebied krijgt dezelfde waarde, ongeacht de invulling van het ruimtelijk plan voor een enkel perceel in het plangebied. Of wel of niet sprake is van beeldbepalende percelen is daarmee niet relevant.</p> <p>Alle grondopbrengsten en alle grondkosten worden berekend op en voor het gehele plangebied. Het residu van deze rekensom wordt naar rato verdeeld over het oppervlakte van het plangebied. Dit levert de complexwaarde per m² op. Vermenigvuldiging van deze complexwaarde per m² met de m²'s van een perceel, leidt tot de toekomstige waarde van het perceel.</p> <p>Het perceel kadastraal bekend sectie H, nummer 202, wordt inderdaad hoger gewaardeerd dan andere percelen. Dit zit hem in het feit dat dit perceel in het huidige, vigerende, bestemmingsplan reeds een woonbestemming heeft. Uit artikel 40b t/m d van de Ontheffingswet en artikel 6.13 lid 5 Wro volgt dat bij het ramen van de inbrengwaarde zowel de huidige als de toekomstige waarde dienen te worden getaxeerd. Hierbij dient de hoogste waarde als inbrengwaarde te worden opgenomen in het exploitatieplan. Het kadastrale perceel Waalwijk H 202 ontleent de hoogste waarde</p>

aan de huidige (planologische) situatie, en niet aan de toekomstige waarde (complexwaarde). Derhalve dient de huidige waarde van dit perceel in het exploitatieplan te worden opgenomen.

Voor de percelen H 285, 286 en 287 geldt dat geen sprake is van een woonbestemming. Indieners stellen dat zij deze percelen in het verleden aangekocht hebben met de verwachting dat woningbouw hier mogelijk gemaakt zou worden. Wijziging van een bestemming is echter enkel mogelijk middels het doorlopen van een wettelijk voorgeschreven procedure. Inwoners en belanghebbenden hebben daarbij diverse mogelijkheden om te reageren en reacties worden meegenomen in de besluitvorming. De uitkomst van een bestemmingsplanprocedure is derhalve ongewis. Niemand kan op voorhand een garantie geven dat de bestemming gewijzigd zal worden. Aankoop van een agrarische perceel met het oog op woningbouw is derhalve altijd speculatief.

In het kader van het exploitatieplan moet zoals gezegd uitgegaan worden van de vigerende bestemming. In het geval van de percelen H 285, 286 en 287 is deze agrarisch. De toekomstige waarde is derhalve bepaald op basis van de complexwaarde.

Bij minnelijke verwerving staat het partijen vrij om af te wijken van deze complexwaarde..

CONCLUSIE

Ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpexploitatieplan aan te passen.