

Zienswijzennota ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening

Deze zienswijzennota heeft uitsluitend betrekking op de zienswijzen voor zover die zijn ingediend ten aanzien van het ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening.

Dit ontwerpexploitatieplan heeft in eerste instantie vanaf 8 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen, dat wil zeggen tot en met 18 november 2020. In die periode is van de volgende drie partijen een zienswijze ontvangen:

1. Het Rosvelt Onroerende Zaken B.V. te Asten, vertegenwoordigd door Goorts & Coppens, dd.16.11.2020, ingekomen op 17 november 2020.
2. Onroerende Zaken Weert BV (eigenaar van Driesveldlaan 99, 6001 KC te Weert); Hotel vastgoed B.V (erfpachter van Valkenswaardseweg 44, 5595 XB te Leende en eigenaar van de opstallen); Fletcher Hotel Exploitaties B.V. (exploitant van Fletcher Hotel en Restaurant Jagershorst-Eindhoven te Leende en Fletcher Hotel en Restaurant te Weert), vertegenwoordigd door Wieringa Advocaten, dd. 17.11.2020, ingekomen op 18.11.2020.
3. Heesmans Vastgoed & Projecten B.V. en Diesdonk B.V., dd.16.11.2020, ingekomen op 17.11.2020, aangevuld bij brief van 02.12.2020, ingekomen op 03.12.2020.

Omdat bij de zienswijze van Goorts & Coppens, die mede betrekking had op het ontwerpbestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening en het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit van een hotel c.a, er op gewezen is dat de bijlagen behorende bij de omgevingsvergunning niet digitaal ter visie hebben gelegen is het bestemmingsplan samen met het daarmee gecoördineerde omgevingsvergunning opnieuw ter visie gelegd, met ingang van 26 november 2020 tot en met 6 januari 2021. Bij brief van 26 november 2020 is dat aan indieners kenbaar gemaakt. In die brief is verder aangegeven dat in de eerste periode ook het ontwerpbesluit 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 3^e herziening', ter visie heeft gelegen en dat dat besluit niet opnieuw ter visie wordt gelegd. Met daarbij in de brief de opmerking dat dit betekent dat daarop niet opnieuw zienswijzen kunnen worden ingebracht. Verder staat in deze brief dat de zienswijze die reeds is ingediend niet opnieuw behoeft te worden ingediend en na de nieuwe terinzagelegging zal worden betrokken bij het besluit omtrent vaststelling van het exploitatieplan. Bovengenoemde zienswijzen worden daarom geacht tijdig te zijn binnengekomen in de 2^e periode van tervisielegging.

Door indiener sub 2. is niettemin ook opnieuw een zienswijze ingediend met betrekking tot het ontwerpbesluit Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening. Dit omdat er in het Gemeenteblad twee verschillende rectificaties zijn geplaatst. In deze nieuwe zienswijze hebben de onderdelen 34 tot en met 36 betrekking op het exploitatieplan.

Ter nadere toelichting wordt nog opgemerkt dat door een communicatiestoring per abuis op 25 november 2020 twee rectificaties van de herhaalde tervisielegging zijn geplaatst in het Gemeenteblad. Daarbij had de bekendmaking in Gemeenteblad nr. 308446 ten onrechte tevens betrekking op het ontwerpexploitatieplan. Dat was, ook volgens de brieven van 26 november 2020, niet de bedoeling. De rectificatie zoals opgenomen in de bekendmaking in het Gemeenteblad met nr. 310306 was de juiste. Dit is ook de bekendmaking die in de Staatscourant met nr. 6235 heeft gestaan.

De inhoud van de zienswijzen wordt geacht integraal deel uit te maken van deze zienswijzennota. Per zienswijze zal eerst worden ingegaan op de ontvankelijkheid. Per onderdeel wordt een reactie gegeven.

1. Het Rosvelt Onroerende Zaken B.V. te Asten, vertegenwoordigd door Goorts & Coppens

Reactie op zienswijzenonderdeel 6 (zienswijze ten aanzien van het exploitatieplan) van bovengenoemde brief.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend door mr. Crooijmans, advocaat-gemachtigde namens de besloten vennootschap Het Rosvelt Onroerende Zaken B.V. te Asten (hierna indiener).

Indiener geldt niet als eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening' (hierna: ontwerpexploitatieplan). Met indiener is verder geen anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. In de zienswijze wordt nagelaten aan te geven dat voor indiener anderszins sprake is van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatieplan is betrokken. Nu de zienswijze, wat betreft het ontwerpexploitatieplan, is gericht tegen (onderdelen van) de exploitatieopzet behorende tot het ontwerpexploitatieplan, wordt indiener gezien het vorenstaande niet aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan en mitsdien niet-ontvankelijk verklaard in de namens hem voor dat onderdeel ingediende zienswijze.

Hoewel er, als gevolg van de niet-ontvankelijkheid van de zienswijze voor zover deze is gericht tegen het ontwerpexploitatieplan, in beginsel geen aanleiding is om inhoudelijk te reageren op dit onderdeel van de zienswijze, wordt ten overvloede over die inhoud het volgende opgemerkt.

De inhoud van de zienswijze:

a. *Indiener geeft aan dat als gevolg van incomplete plannen en diverse discrepanties in de daaraan ten grondslag liggende stukken, de exploitatieopzet zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan, niet geacht kan worden te voorzien in een sluitende exploitatie van deze plannen.*

De stelling van indiener, inhoudende dat als gevolg van incomplete plannen en diverse discrepanties in de aan die plannen ten grondslag liggende stukken niet langer sprake is van een dekkende exploitatie van deze plannen, is onjuist en zonder nadere motivering onbegrijpelijk te achten.

Voor zover indiener met 'dekkende exploitatie' doelt op de van het ontwerpexploitatieplan deel uitmakende exploitatieopzet voor de toepassing van kostenverhaal, is er sprake van een overschotexploitatie. Dit betekent dat, vanuit de toepassing van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro)) de fictieve opbrengsten van gemeentelijke gronduitgifte hoger zijn dan de verhaalbare kosten van de grondexploitatie. Verwezen wordt naar paragraaf 4.7 van het ontwerpexploitatieplan, waaruit volgt dat de verhaalbare kosten per netto contante waardedatum van 1-7-2020 € 65.691.236 bedragen, terwijl de opbrengsten uit fictieve gemeentelijke gronduitgifte op genoemde datum zijn geraamd op € 69.474.083. Het gevolg hiervan is dat de toepassing van het exploitatieplan ertoe leidt dat de volledige verhaalbare kosten ook worden verhaald.

b. *Indiener geeft aan dat aan de ontwerpomgevingsvergunning verbonden voorwaarde tot betaling van een exploitatiebijdrage extreem gunstig uitpakt voor de initiatiefnemer en derhalve navenant ongunstig uitpakt voor de gemeente. Dit werkt concurrentievervalsend en kan mogelijk worden aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun. Indiener geeft aan zich te beraden om, gelet op het navolgende, hierover een klacht in te dienen bij de Europese Commissie.*

Indiener stelt dat de aan de ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van een hotel verbonden voorwaarde tot betaling van een exploitatiebijdrage extreem gunstig voor initiatiefnemer is geformuleerd en deze derhalve navenant ongunstig uitpakt voor de gemeente Weert.

Deze stelling is onjuist te achten. Door de gemeente wordt via de publiekrechtelijke weg toepassing gegeven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht. De uitvoering van die wettelijke plicht vindt in eerste instantie plaats door de voorgenomen vaststelling van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening, waarvan het ontwerp bij de stukken ter inzage heeft gelegen.

In het ontwerpexploitatieplan is het totaal van de wettelijk verhaalbare kosten opgenomen, waarbij de toerekening aan de uitgeefbare gronden waarop de realisatie van een hotel is voorzien, overeenkomstig de wettelijke regels van de Wro en de daarop betrekking hebbende uitvoeringsregels heeft plaatsgevonden. Het feit dat in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan sprake is van een overschot, heeft tot gevolg dat het totaal van de wettelijk verhaalbare kosten ook in de toepassing van het kostenverhaal is begrepen. De gemeente ontvangt daarvoor ter uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht een exploitatiebijdrage in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning voor een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro (i.c. voor een hotel), waarbij het rechtens aan het daarop betrekking hebbende bouwperceel toe te rekenen aandeel in die totale verhaalbare kosten ook wordt verhaald. Van een nadeel of van een 'ongunstig uitpakken' voor de gemeente is dan ook geenszins sprake. Echter, de toepassing van kostenverhaal moet uitdrukkelijk worden onderscheiden van de situatie waarin de gemeente als feitelijke eigenaresse een bouwperceel verkoopt tegen marktconforme condities, waarbij afhankelijk van de marktomstandigheden de situatie kan ontstaan dat de koopsom van die grond hoger ligt dan de kostprijs (zogenoemde actieve grondpolitiek). Daarvan is in de onderhavige situatie geen sprake.

c. De ongeoorloofde staatssteun volgt, aldus indiener, in de eerste plaats uit de hoogte van de netto-exploitatiebijdrage, die is berekend op € 1.612.083. Dit is beduidend minder dan de netto-exploitatiebijdrage die in 2018 in rekening zou worden gebracht bij de verlening van de omgevingsvergunning zoals deze op dat moment als ontwerp ter inzage was gelegd (€ 2.398.307). Indiener vindt die verlaging van circa € 800.000 onbegrijpelijk en onaanvaardbaar. Daarbij wijst hij erop dat het eerstgenoemde bedrag is gebaseerd op een peildatum van 1 juli 2020 en laatstgenoemd bedrag op een peildatum van 1 januari 2018. In die periode van 2,5 jaar zijn de grondprijzen gestegen, hetgeen betekent dat dient te worden gemotiveerd hoe de exploitatiebijdrage tot stand is gekomen en waarom de exploitatiebijdrage in een dergelijke korte periode fors is gewijzigd terwijl de omstandigheden voor het gebied niet zijn gewijzigd.

De stelling dat de omvang van de netto-exploitatiebijdrage die is opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning, lager uitkomt dan de netto-exploitatiebijdrage die was opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning zoals die in 2018 in een eerdere procedure ter inzage werd gelegd, is juist te achten. Van ongeoorloofde staatssteun is evenwel geen sprake, nu een en ander het gevolg is van de toepassing van de uitvoering van de aan de gemeente opgedragen wettelijke kostenverhaalsplicht.

Dit kan als volgt worden toegelicht. In 2018 is door de gemeente het ontwerp van een partiële herziening van het bestemmingsplan ter visie gelegd gericht op het realiseren van een hotel, dit in coördinatie met een ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van het bedoelde hotel. Gelijktijdig is een daaraan gekoppelde 3^e herziening van het onderhavige exploitatieplan als ontwerp ter visie gelegd. Tijdens de ontwerpfase is de procedure tussentijds beëindigd.

In de thans ingediende zienswijze wordt de netto-exploitatiebijdrage zoals die was opgenomen in de ter inzage gelegde ontwerpomgevingsvergunning uit 2018 (omvang netto-exploitatiebijdrage € 2.398.307) vergeleken met de thans ter inzage gelegde ontwerpomgevingsvergunning (omvang netto-exploitatiebijdrage € 1.612.093). Voor de vergelijking van de beide netto-exploitatiebijdragen is het van belang daarbij de volgende informatie uit het ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening uit 2018 alsmede uit het thans ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' te betrekken (alle bedragen exclusief btw):

Omschrijving	Ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3 ^e herziening, procedure 2018	Ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3 ^e herziening, huidige procedure
Peildatum	1-1-2018	1-7-2020
Rente- en discontovoet vanaf peildatum	3,25% per jaar (samengesteld)	1,66% per jaar (samengesteld)
Totale kosten minus subsidies (netto contante waarde peildatum)	€ 58.578.351	€ 65.691.236
Totale opbrengsten uit (fictieve) gronduitgifte	€ 59.522.576	€ 69.474.083
Oppervlakte uitgeefbaar gebied bestemming horeca (hotel)	23.985 m ²	15.706 m ²
Uitgifteprijs uitgeefbaar gebied bestemming horeca (hotel)	€ 128,41 per m ²	€ 140,68 per m ²
Bruto-exploitatiebijdrage uitgeefbaar gebied bestemming horeca per peildatum	€ 2.997.932	€ 2.083.316
Inbrengwaarde uitgeefbaar gebied bestemming horeca per peildatum	€ 599.625	€ 471.222
Netto-exploitatiebijdrage uitgeefbaar gebied bestemming horeca per peildatum	€ 2.398.307	€ 1.612.093

Uit de hierboven opgenomen informatie volgt dat in de tussentijds beëindigde procedure van 2018 de omvang van de netto-exploitatiebijdrage voor het uitgeefbaar gebied (lees: het bouwperceel) voor de hotelvestiging uitkwam op € 2.398.307 (netto contante waarde per 1-1-2018). In het nu voorliggende ontwerpexploitatieplan is de netto-exploitatiebijdrage voor het bouwperceel ten behoeve van de hotelvestiging bepaald op € 1.612.093 (netto contante waarde per 1-7-2020). De daling van de netto-exploitatiebijdrage houdt direct verband met de omvang van het uitgeefbaar gebied (lees: het bouwperceel) met de bestemming horeca alsmede met de inhoud van de bestemmingsregeling. Uit de tabel volgt dat in 2018 nog werd uitgegaan van een omvang van het bouwperceel van 23.985 m², terwijl in het onderhavige ontwerpexploitatieplan is uitgegaan van een omvang van 15.706 m². De omvang van het bouwperceel daalt daarmee met 35%. Dit heeft directe doorwerking naar de omvang van de netto-exploitatiebijdrage.

Ook de inhoud van de bestemmingsregeling is in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat voorlag in 2018. In 2018 werd nog rekening gehouden met de vestigingsmogelijkheid van een bioscoop, die thans niet meer in de bestemmingsregeling is opgenomen. De vergelijking van de gehanteerde uitgifteprijs per m² maakt zichtbaar dat de thans in het ontwerpexploitatieplan op basis van taxatie opgenomen uitgifteprijs per m² voor het bouwperceel met de bestemming horeca ligt op € 140,68 per m², terwijl in het in 2018 ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan nog werd uitgegaan van een uitgifteprijs van € 128,41 per m². Dit inzicht is relevant, omdat voor de omslag van de verhaalbare kosten geldt dat rekening dient te worden gehouden met de onderlinge verhouding tussen uitgifteprijscategorieën van het uitgeefbaar gebied binnen het totale exploitatieplangebied (artikel 6.18 Wro).

Uit de tabel volgt voorts dat de totale verhaalbare kosten in het 2018 in procedure gebrachte ontwerpexploitatieplan circa € 58,6 mln. hebben bedragen per netto contante waarde van 1 januari 2018. In het thans ter visie gelegde ontwerpexploitatieplan

'Kampershoek Noord 2010, 3^e herziening' bedragen de totale verhaalbare kosten per netto contante waarde van 1 juli 2020 circa € 65,7 mln.

Op basis van deze informatie wordt duidelijk dat het verschil in de netto-exploitatiebijdrage kan worden verklaard door de optelsom van verschillende factoren, zoals de verkleining van de omvang van het bouwperceel, de verandering van de bestemmingsregeling horeca, de stijging van de verhaalbare kosten en de verandering van de peildatum (de veranderde peildatum heeft bijvoorbeeld geleid tot hertaxatie van inbrengwaarde maar ook van actualisatie van uitgifteprijsen). Deze daling is daardoor geenszins onbegrijpelijk en onaanvaardbaar te achten, maar volgt uit de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht op basis van het voorliggende ontwerpexploitatieplan. In hoofdstuk 4 van het huidige ontwerpexploitatieplan is een uitvoerige beschrijving en toelichting opgenomen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan en de daaruit voortvloeiende exploitatiebijdragen. Van ongeoorloofde staatssteun is dan ook geenszins sprake.

e. Indiener gaat in de laatste 3 alinea's van onderdeel 6 van de zienswijze in op de termijn van de betalingsregelingen de regeling over de zekerheidstelling in de ontwerpomgevingsvergunning. Indiener komt aan het slot tot de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de staatssteunregeling en ten onrechte wordt uitgegaan van betaling in termijnen. Daarmee wordt de initiatiefnemer ten onrechte in een betere positie gebracht ten opzichte van de concurrentie.

Voor zover de zienswijze van indiener ziet op de termijn van de betalingsregeling voor de betaling van de netto-exploitatiebijdrage en de regeling over de zekerheidstelling zoals die is opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel, geldt dat deze termijnstelling voor de betalingsregeling geen grondslag vindt in het ontwerpexploitatieplan. Dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook beschouwd te zijn gericht op de ontwerpomgevingsvergunning. Op dit onderdeel van de zienswijze zal daarom in de zienswijzenota behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning nader worden ingegaan.

Conclusie

De zienswijze, voor zover deze is ingediend namens indiener en betrekking heeft op het ontwerpexploitatieplan, niet-ontvankelijk te verklaren.

2. Wieringa Advocaten namens O.Z. Weert B.V., Hotel Vastgoed B.V., Fletcher Hotel Exploitaties B.V.

Reactie op zienswijzenonderdeel 'Ontwerp exploitatieplan' (onderdelen 34 tot en met 365 zienswijze)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend door mr. Sinnige, advocaat-gemachtigde namens de besloten vennootschappen O.Z. Weert B.V. te Weert, Hotel Vastgoed B.V. te Leende en Fletcher Hotel Exploitaties B.V. te Leende en Weert (hierna: indieners).

Indieners gelden niet als eigenaren van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' (hierna: ontwerpexploitatieplan). Met indieners zijn voorts geen anterieure overeenkomsten over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. In de zienswijze wordt nagelaten aan te geven dat voor indieners anderszins sprake is van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatieplan is betrokken. Nu de zienswijze, wat betreft het ontwerpexploitatieplan, is gericht tegen (onderdelen van) de exploitatieopzet behorende tot het ontwerpexploitatieplan, worden indieners gezien het vorenstaande niet aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan en mitsdien niet-ontvankelijk verklaard in de namens hen ingediende zienswijze voor zover deze betrekking heeft op het ontwerpexploitatieplan.

Hoewel er, als gevolg van de niet-ontvankelijkheid van de zienswijze voor zover deze is gericht tegen het ontwerpexploitatieplan, in beginsel geen aanleiding is om inhoudelijk te

reageren op dit onderdeel van de zienswijze, wordt ten overvloede over die inhoud het volgende opgemerkt.

De inhoud van de zienswijze

a. *Indieners geven onder punt 34 van de brief van 5 januari 2021 aan dat in de ontwerpomgevingsvergunning is beschreven dat 1 jaar na de ingebruikname 50% van de netto-exploitatiedbijdrage is verschuldigd en elk opvolgend jaar 10% afgelost dient te worden. De looptijd van de 'lening' bedraagt dus 6 jaar. De rente bedraagt 1,66%. Dit betekent dat de gemeente een behoorlijk risico loopt, immers een en ander wordt vooruit gefinancierd door de gemeente. Hoewel beschreven is dat de vergunninghouder een bankgarantie of concerngarantie zal moeten stellen, neemt dit het risico van de gemeente (natuurlijk) niet weg. De vraag is waarom de gemeente zou instemmen met dergelijke gunstige voorwaarden voor een vergunninghouder.*

Voor zover de zienswijze van indieners ziet op de termijn van de betalingsregeling voor de betaling van de netto-exploitatiedbijdrage en regeling over de zekerheidstelling, zoals die zijn opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel, geldt dat deze onderdelen geen grondslag vinden in het ontwerpexploitatieplan. Dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook beschouwd te zijn gericht op de ontwerpomgevingsvergunning. Op deze onderdelen van de zienswijze zal daarom in de zienswijzenota behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning nader worden ingegaan.

Voor zover de zienswijze van indieners is gericht op het in de ontwerpomgevingsvergunning opgenomen rentepercentage van 1,66% samengestelde intrest per jaar, zoals dat wordt toegepast in de ontwerpomgevingsvergunning opgenomen betalingsregeling, wordt het volgende opgemerkt.

Ingevolge artikel 6.17 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vindt in beginsel de toepassing van kostenverhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een aangewezen bouwplan daarin een financieel voorschrift op te nemen, waarbij de exploitatiedbijdrage wordt opgenomen met inachtneming van het alsdan vastgestelde exploitatieplan. De uitvoering van de wettelijke kostenverhaalplicht zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro ordening, ziet op verhaal van kosten. Voor de bepaling van de wettelijk verhaalbare kosten geldt de wettelijke fictie dat de grondexploitatie voor het volledige exploitatieplangebied geschiedt door de gemeente (artikel 6.13 lid 4 Wro). De omvang van het kostenverhaal is beperkt tot de wettelijk verhaalbare kosten, zoals opgenomen in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro juncto artikel 6.2.3 en verder Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 6.2.4 onder n Bro is bepaald dat rente een kostenpost is die behoort tot de wettelijk verhaalbare kosten.

Voor de toepassing van het kostenverhaal geldt voorts dat de kosten in de tijd zijn gespreid. In het ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan geldt een geactualiseerde peildatum van 1 juli 2020. In het kostenverhaal zijn daarmee kosten betrokken die reeds vóór de genoemde peildatum zijn gemaakt, alsmede ramingen van na de peildatum van 1 juli 2020 te maken kosten opgenomen. Om te komen tot de bepaling van de omvang van de exploitatiedbijdrage op de peildatum van 1 juli 2020, dienen de wettelijk verhaalbare kosten te worden bepaald op basis van netto contante waarde per 1 juli 2020. Dit betekent dat kosten van vóór 1 juli 2020 dienen te worden verhoogd met rente tot 1 juli 2020. Het betekent voorts dat de na 1 juli 2020 geraamde kosten van investeringen contant dienen te worden gemaakt (i.c. verminderd moeten worden met een discontorente) tegen een discontovoet. Uit paragraaf 4.7 van het ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan volgt dat de netto contante waarde van de wettelijk verhaalbare kosten (minus subsidies) per 1 juli 2020 € 65.691.236 bedraagt.

Ingevolge de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant, heeft zij, in relatie tot de voor de bepaling van deze netto contante waarde te hanteren rente- en discontovoet, te maken met verdere voor de gemeente geldende regels ingevolge het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (Stb. 2003, 27). In paragraaf 4.2 (rekentechnische uitgangspunten), als onderdeel van de in het ontwerpexploitatieplan opgenomen exploitatieopzet, is vastgelegd dat vanaf de peildatum

van 1 juli 2020 wordt uitgegaan een rente- en discontovoet van 1,66% per jaar (samengestelde intrest). Daarbij wordt erop gewezen dat sinds 1 januari 2016 sprake is van gewijzigde regelgeving op basis van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna: BBV) voor de door de gemeenten te hanteren methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties. Eén van de gevolgen van die gewijzigde regelgeving is dat het niet langer is toegestaan om rente over het gemeentelijke eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Een en ander maakte dat bij de 2^e herziening van het exploitatieplan Kampershoeek-Noord 2010 (peildatum 1 januari 2017) de rente- en discontovoet vanaf dat moment is verlaagd naar 3,25% per jaar. Met inachtneming van de door de commissie BBV (zie hoofdstuk VIII BBV) in 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' is het vastgestelde rente- en discontovoetbeleid voortgezet. Een en ander maakt dat de gemeente in haar grondexploitaties de rente- en discontovoet heeft aangepast naar 1,66% per jaar. Dit heeft tot gevolg dat ook in het onderhavige ontwerpexploitatieplan de rente- en discontovoet vanaf de peildatum van 1 juli 2020 is aangepast naar het genoemde percentage.

De toepassing van deze rente- en discontovoet maakt dat de netto contante waarde van de verhaalbare kosten uitkomt op € 65.691.236 per 1 juli 2020. Op basis van de in de Wro verankerde omslagmethode leidt het toe te rekenen aandeel van deze kosten aan de uitgifbare gronden met de bestemming horeca (i.c. het in de ontwerpomgevingsvergunning betrokken bouwperceel) tot een bruto-exploitatiebijdrage van € 2.083.316 per 1 juli 2020. De netto-exploitatiebijdrage is bepaald op basis van artikel 6.19 Wro en bedraagt € 1.612.093 per 1 juli 2020.

Deze toepassing betekent voorts dat de omvang van de totale verhaalbare kosten, en daarvan afgeleid ook de bruto- en netto-exploitatiebijdragen, voor de individuele uitgifbare gronden vanaf 1 juli 2020 rentedragend zijn op basis van de genoemde rentevoet van 1,66% per jaar. Indien een exploitatiebijdrage voor een bouwperceel geheel of gedeeltelijk na 1 juli 2020 wordt voldaan, is ten aanzien van die exploitatiebijdrage (of het betreffende gedeelte daarvan) een rente van 1,66% per jaar vanaf 1 juli 2020 verschuldigd.

Deze toepassing geldt voor alle uitgifbare gronden binnen het exploitatieplangebied op eenzelfde wijze.

Uit het vorenstaande volgt, dat ook voor de te hanteren rente- en discontovoet per 1 juli 2020 geldt dat met de werking van een exploitatieplan wordt bereikt dat er sprake is van verhaal van door de gemeente gemaakte en te maken kosten. De stelling van indieners dat er sprake is van een lening, is niet juist te achten.

Ingevolge artikel 6.17 lid 2 Wro is er sprake van een instrument van een eenzijdig door het bevoegd gezag bepaalde betalingsregeling, die is opgenomen in een publiekrechtelijk besluit van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

b. *Indieners wijzen er onder punt 35 van de brief van 5 januari 2021 op dat de vergunninghouder niet Van der Valk is maar Hotel Management Services N.V. Vergunninghouder heeft de zelfstandige keuze om een concerngarantie of een bankgarantie te stellen, de gemeente heeft hier geen invloed op. Als Hotel Management Services N.V. kiest voor een concerngarantie, dan is die garantie zoveel waard als het bedrijf (of concern), dat kan ook helemaal niets zijn of zelfs enkel schulden hebben. Bovendien is geen sprake van een Nederlandse maar Belgische vennootschap, zodat in het kader van de zienswijze deze vennootschap niet doorgelicht kon worden en de gemeente, mochten problemen ontstaan, wellicht aan Belgisch recht onderworpen zal zijn.*

Net als bij punt a. heeft dit onderdeel van de zienswijze primair betrekking op de voorwaarden zoals die inzake de zekerheidstelling zijn opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning ten behoeve van Hotel Management Services N.V. Voor het onderdeel van de zekerheidstelling geldt dat dit geen grondslag vindt in het ontwerpexploitatieplan. Op dit onderdeel van de zienswijze zal daarom in de zienswijzenota behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning nader worden ingegaan.

c. *Indieners achten volgens punt 36 van de brief van 5 januari 2021 bovendien de rente op de commerciële lening, wat het volgens hen in feite is, niet erg hoog te noemen en enkel verschuldigd over de netto-exploitatiedbijdrage. De aan de ontwerpomgevingsvergunning verbonden voorwaarden tot betaling van een exploitatiedbijdrage lijken extreem gunstig voor Hotel Management Services N.V. geformuleerd en navenant ongunstig uit te pakken voor de gemeente. Dit werkt concurrentievervalsend en kan mogelijk worden beschouwd als ongeoorloofde staatssteun.*

De stelling van indieners, inhoudende dat er sprake is van rente op een commerciële lening, is, gezien het vorenstaande onder a, eveneens onjuist te achten. Zoals aangeven in de reactie op deze zienswijze bij onderdeel a ziet de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht op het verhalen van door de gemeente gemaakte en te maken kosten. Voor de rente- en disconteringsvoet vanaf 1 juli 2020 geldt dat de gemeente in haar eigen grondexploitaties te maken heeft met een rente- en disconteringsvoet van 1,66% per jaar. In dat geval dient ook voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in een exploitatieplan vanaf genoemde datum uit te worden gegaan van 1,66% per jaar.

Dit ter onderscheid van een 'commerciële' lening, waarbij het belang van een geldverstrekker in de praktijk mede is gelegen in het bereiken van een financieel voordeel in de te ontvangen rentevergoeding vanuit een verstrekte geldlening, ten opzichte van de interne eigen rentekosten van de geldverstrekker. Een dergelijke toepassing valt buiten het bereik van de in de Wro verankerde plicht tot verhaal van kosten. Zoals aangegeven zijn de gehanteerde rente- en discontoregels op gelijke wijze van toepassing voor de verschillende eigendommen in het exploitatieplangebied waar de toepassing van kostenverhaal plaatsvindt ingevolge het ontwerpexploitatieplan.

De stellingname dat het gehanteerde rentepercentage ongunstig uitpakt voor de gemeente, is daardoor ook onjuist te achten. Evenmin is er sprake van concurrentievervalsing, nu toepassing wordt gegeven aan een wettelijke kostenverhaalsplicht en deze toepassing van de renteregels op gelijke wijze aan de orde is voor alle gronden waarvoor ingevolge het ontwerpexploitatieplan het kostenverhaal nog moet worden geëffectueerd. Gezien het vorenstaande is naar onze opvatting voorts geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.

De stelling van indieners dat de rente enkel is verschuldigd over de in de omgevingsvergunning opgenomen netto-exploitatiedbijdrage, is in beginsel juist, nu dit volgt uit de toepassing van artikel 6.19 Wro. Op de bruto-exploitatiedbijdrage is in mindering gebracht de inbrengwaarde van de in de vergunning betrokken gronden als bedoeld in artikel 6.19 onder a Wro. Aldus ontstaat de netto-exploitatiedbijdrage. De specificatie daarvan is opgenomen in het onderdeel 'Exploitatiedbijdrage' zoals opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze, voor zover deze is ingediend namens indieners en betrekking heeft op het ontwerpexploitatieplan, niet-ontvankelijk te verklaren.

3. Heesmans Vastgoed & Projecten B.V., mede namens Diesdonk B.V. Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend door de heer Van Vleuten, namens de besloten vennootschap Heesmans Vastgoed & Projecten B.V. (indiener Heesmans) alsmede namens de besloten vennootschap Diesdonk B.V. (hierna indiener Diesdonk). Op 16 november 2020 is een pro-formazienswijze ingediend, waarna de gelegenheid is geboden de zienswijze aan te vullen tot en met uiterlijk 2 december 2020. Bij brief van 2 december 2020 is de zienswijze aangevuld en op 3 december 2020 (en daarmee tijdig) ontvangen.

In de zienswijze is aangegeven dat deze is ingediend door de heer Van Vleuten namens Heesmans Vastgoed & Projecten B.V. en namens Diesdonk B.V. Uit de op 3 december 2020 ontvangen stukken blijkt niet dat de heer Van Vleuten bevoegd c.q. gemachtigd is om namens een of beide genoemde vennootschappen een zienswijze in te dienen. Aan de

heer Van Vleuten is op 21 december 2020 de gelegenheid geboden informatie aan te leveren waaruit de bevoegdheid om namens de beide vennootschappen een zienswijze in te dienen, blijkt. Op 22 december 2012 is bericht ontvangen dat hij zelfstandig bevoegd bestuurder is van Heesmans Beheer B.V., welke vennootschap zelfstandig bevoegd bestuurder is van Heesmans Vastgoed & projecten B.V., en waarbij laatstgenoemde vennootschap op haar beurt zelfstandig bestuurder is van Diesdonk B.V. Uit raadpleging van het handelsregister van de Kamer van Koophandel is gebleken dat dit juist is. De zienswijzen van indieners Heesmans en Diesdonk hebben betrekking op het ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening' (hierna: ontwerpexploitatieplan).

Indiener Diesdonk gold op de datum van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan als eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. Uit de kadastrale registratie volgt dat op 09.12.2020 respectievelijk 30.12.2020) de juridische eigendom is overgegaan op de besloten vennootschap DHL Supply Chain (Netherlands) B.V.

Ingevolge artikel 8.2 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt een eigenaar van gronden als belanghebbende bij een besluit tot vaststelling van een (herziening van een) exploitatieplan. Uit het vorenstaande volgt dat op 1 januari 2021, en derhalve vóór de voorgenomen vaststelling van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening', indiener Diesdonk niet meer geldt als eigenaar van gronden in het exploitatieplangebied.

Met indiener Diesdonk is voorts geen anterieure of posterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. In de zienswijze wordt nagelaten aan te geven dat voor indiener Diesdonk anderszins sprake is van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatieplan is betrokken. Daarbij zij vermeld dat op 24.07.2020 door de gemeente een posterieure overeenkomst is gesloten met DHL Supply Chain (Netherlands) B.V voor de oorspronkelijk bij indiener Diesdonk in eigendom zijnde gronden.

Nu de zienswijze, voor zover ingediend namens indiener Diesdonk, is gericht tegen (onderdelen van) de exploitatieopzet behorende tot het ontwerpexploitatieplan, wordt indiener Diesdonk gezien het vorenstaande niet aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan en mitsdien niet-ontvankelijk verklaard in de namens hem voor dat onderdeel ingediende zienswijze.

Indiener Heesmans gold ten minste vanaf de datum van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan als eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wro geldt hij daarom als belanghebbende bij de indiening van een zienswijze tegen het ontwerpexploitatieplan.

De inhoud van de zienswijzen met per onderdeel een reactie hierop.

1. *Indiener Heesmans geeft aan het niet eens te zijn met de verlaagde waardering van de hotellocatie. De grondwaarde per m² kavel ligt nu zelfs onder het prijsniveau van delen van het reguliere bedrijventerrein, terwijl het de beste locatie van het bedrijventerrein betreft. De uitgifteprijsen zijn daarom in redelijkheid niet juist vastgesteld. Aan de beste locatie dient de hoogste uitgifteprijs te worden toegekend. De lage grondwaarde van circa € 140 per m² kavel zorgt voor een scheve verdeling van de gewogen eenheden binnen het plangebied en derhalve voor een scheve verhouding in het kostenverhaal. Dat is onbegrijpelijk. Het exploitatieplan is op dit punt onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.*

Ingevolge artikel 6.18 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) worden in een exploitatieplan, ter bepaling van de omslag van de kosten over de uitgeefbare gronden en de daaraan verbonden bepaling van de exploitatiebijdragen, uitgiftecategorieën vastgesteld. De te onderscheiden uitgiftecategorieën zijn vastgelegd op bijlage 8 (kaart uitgiftecategorieën), zoals deze is opgenomen bij het ontwerpexploitatieplan. Daarbij geldt, ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro, de wettelijke fictie dat de gemeente wordt aangemerkt als enige grondexploitant voor het totale exploitatieplangebied.

Voor de na de peildatum van 1 juli 2020 uitgifbare gronden heeft de raming van de marktconforme uitgifteprijs plaatsgevonden met inachtneming van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Grondprijsbrief 2020'. Deze grondprijsbrief is opgenomen als bijlage 20.1 van het ontwerpexploitatieplan. In paragraaf 4.2 van de genoemde grondprijsbrief is opgenomen dat de marktconforme uitgifteprijs voor kavels met een horecabestemming wordt bepaald op basis van een (afzonderlijke) taxatie. Voor het in het ontwerpexploitatieplan opgenomen bouwperceel met een horecabestemming is deze taxatie uitgevoerd door de onafhankelijke deskundigen, de heren T.P.G. Helsen RT, verbonden aan Forvalue vastgoedspecialisten te Amersfoort, en G. Prins RT, verbonden aan Klaassen Taxaties te Amersfoort. Deze taxatie is als bijlage 20.2 opgenomen bij het ontwerpexploitatieplan.

Hiermee is voldaan aan de eis dat voor de raming van de uitgifteprijs voor de uit te geven bouwpercelen/kavels wordt uitgegaan van marktconforme waarden. In het ontwerpexploitatieplan (paragraaf 4.6.1) alsmede in de genoemde bijlage 8 (kaart uitgiftecategorieën) van het ontwerpexploitatieplan zijn de marktconforme uitgifteprijs weergegeven naar de basiseenheid per m² (toepassing artikel 6.18 Wro). Voor de uitgifbare gronden met de bestemming horeca (hotel) komt dit neer op een uitgifteprijs van € 140,68 per m² (exclusief btw) naar het prijspeil juli 2020.

De stelling van indiener Heesmans dat er sprake is van een 'verlaagde' waardering van de uitgifteprijs voor deze locatie, is onjuist en zonder nadere motivering onbegrijpelijk te noemen. Het hanteren van het begrip 'verlaging' zou betekenen dat aanvankelijk van een hogere waarde voor de gronden met de horecabestemming is uitgegaan en dat is niet het geval.

Gezien de door de gemeente gehanteerde eis ten aanzien van de onafhankelijkheid van de deskundige taxateur, is deze zienswijze voorgelegd aan de voornoemde deskundigen. De daarop verkregen reactie is opgenomen als bijlage 1. bij deze zienswijzennota, en dient als hier herhaald en als ingelast te worden aangemerkt.

Samenvattend wordt door de deskundigen beargumenteerd aangegeven dat de taxateurs voor de waardering van de uitgifteprijs per peildatum juli 2020 voor de kavel met een horecabestemming zijn uitgegaan van de bestemming en het (toekomstig) gebruik, waarbij in het taxatierapport is toegelicht dat de bedrijfseconomische omstandigheden daarbij een belangrijke rol spelen. De taxateurs wijzen daarbij op de veranderende (markt)omstandigheden voor de functies horeca en leisure zoals die zijn veroorzaakt door COVID-19, dit met verwijzing naar de verlaging van de getaxeerde waarde ten opzichte van de waarde, zoals die aanvankelijk was opgenomen in het concepttaxatierapport en gekoppeld was aan een peildatum van november 2019 (zie hiervoor blz. 14 van het als bijlage 20.2 bij het ontwerpexploitatieplan gevoegde taxatierapport). Uit de toegepaste waarderingsmethodiek volgt dat sprake is van de invloed van een veranderde lagere investeringscapaciteit.

Indiener Heesmans geeft voorts aan dat de lage uitgifteprijs van € 140 per m² kavel zorgt voor een scheve verhouding van de gewogen eenheden binnen het exploitatieplangebied en daarmee voor een scheve verhouding in het kostenverhaal.

Deze stellingname is onjuist voor zover indiener Heesmans beoogt te stellen dat voor de uitgifbare gronden met de horecabestemming een 'te' lage uitgifteprijs per m² is gehanteerd. De uitgifteprijs is marktconform bepaald door onafhankelijke deskundigen. Inherent aan een herziening van een exploitatieplan is dat in de tijd een nieuwe actuele peildatum moet worden gehanteerd. Dit is een kernelement van een herziening van een exploitatieplan en betekent dat uitgegaan moet worden van geactualiseerde werkelijke kosten en opbrengsten en geactualiseerde inzichten in de ramingen van kosten en van opbrengsten. Zo is de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplan op de peildatum 1 juli 2020 aangepast op basis van een hertaxatie van eveneens een externe onafhankelijke deskundige. Ook voor de uitgifteprijs voor de verschillende te onderscheiden uitgiftecategorieën van de nog te uit te geven gronden is uitgegaan van geactualiseerde inzichten. De toepassing van deze diverse invloedfactoren kan tot gevolg hebben dat er wijzigingen ontstaan in de omslag van de kosten over de onderscheiden uitgiftecategorieën en daarmee naar de individuele exploitatiebijdragen per eigendom. Dit

is een inherent kenmerk van de dynamiek van de in de Wro opgenomen kostenverhaalsmethodiek.

Voor elke eigenaar van uitgeefbare gronden in het exploitatieplangebied geldt dat rekening moet worden gehouden met toekomstige herzieningen van een exploitatieplan. Het is in belangrijke mate aan de eigenaar van gronden zelf om te bepalen of, en zo ja wanneer, hij/zij toepassing wenst te geven aan de uitvoering van de kostenverhaalsregeling zoals opgenomen in het exploitatieplan. De stellingname dat het ontwerpexploitatieplan onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende draagkrachtig is gemotiveerd, wordt gezien het vorenstaande dan ook bestreden.

2. *Indiener Heesmans geeft aan het voorts niet eens te zijn met de verlaging van de in het ontwerpexploitatieplan opgenomen disconteringsvoet. In 2017 bedroeg deze nog 3,25% en is nu bijgesteld naar 1,66. Deze verlaging zorgt ervoor dat de disconteringsvoet zelfs beneden het niveau van de verwachten kostenstijging in de exploitatie (van 2%) ligt. Dit zorgt ervoor dat de contante, huidige waarde van de kosten die in de toekomst worden gemaakt hoger is dan de kosten die nu worden gemaakt. Ofwel het is goedkoper alle kosten nu te maken, omdat dit leidt tot een lager kostenverhaal. Gebruikelijk is dat toekomstige kosten contant worden gemaakt tegen een hogere disconteringsvoet dan de kostenstijging en dat dit ertoe leidt dat voor kosten die in de toekomst worden gemaakt nu een lagere bijdrage hoeft te worden betaald dan voor kosten die nu worden gemaakt. De totale kosten stijgen derhalve onevenredig hard gedurende de resterende looptijd van de exploitatie, terwijl de disconteringsvoet achterblijft. Daarmee is ten onrechte geen rekening gehouden. Het exploitatieplan is op dit punt onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.*

Indiener Heesmans geeft aan niet te kunnen instemmen met de aanpassing van de rente- en discontovoet vanaf 1 juli 2020 naar 1,66% per jaar (samengestelde intrest). In het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e herziening' is uitgegaan van een rente- en discontovoet van 3,25% per jaar (samengestelde intrest) vanaf de daarin opgenomen peildatum 1 januari 2017.

De uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro ordening, ziet op verhaal van kosten. Voor de bepaling van de wettelijk verhaalbare kosten geldt de wettelijke fictie, dat de grondexploitatie voor het volledige exploitatieplangebied geschiedt door de gemeente (artikel 6.13 lid 4 Wro). De omvang van het kostenverhaal is beperkt tot de wettelijk verhaalbare kosten, zoals opgenomen in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro juncto artikel 6.2.3 en verder Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 6.2.4 onder n Bro is bepaald dat rente een kostenpost is die behoort tot de wettelijk verhaalbare kosten.

Voor de toepassing van het kostenverhaal geldt voorts dat de kosten in de tijd zijn gespreid. In het ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord, 3^e herziening' geldt een geactualiseerde peildatum van 1 juli 2020. In het kostenverhaal zijn daarmee kosten betrokken die reeds vóór de genoemde peildatum zijn gemaakt, alsmede ramingen van na de peildatum van 1 juli 2020 te maken kosten opgenomen. Om te komen tot de bepaling van de omvang van de exploitatiebijdrage op de peildatum van 1 juli 2020, dienen de wettelijk verhaalbare kosten te worden bepaald op basis van netto contante waarde per 1 juli 2020. Dit betekent dat kosten van vóór 1 juli 2020 dienen te worden verhoogd met rente tot 1 juli 2020. Het betekent voorts dat de na 1 juli 2020 geraamde kosten van investeringen contant dienen te worden gemaakt (i.c. verminderd moeten worden met een discontorente) tegen een discontovoet. Uit paragraaf 4.7 van het ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan volgt dat de netto contante waarde van de wettelijk verhaalbare kosten (minus subsidies) per 1 juli 2020 € 65.691.236 bedraagt.

Ingevolge de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant, heeft zij, in relatie tot de voor de bepaling van deze netto contante waarde te hanteren rente- en discontovoet, te maken met verdere voor de gemeente geldende regels ingevolge het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (Stb. 2003,27). In paragraaf 4.2. (rekentechnische uitgangspunten), als onderdeel van de in het ontwerpexploitatieplan opgenomen exploitatieopzet, is vastgelegd dat vanaf de peildatum

van 1 juli 2020 wordt uitgegaan een rente- en discontovoet van 1,66% per jaar (samengestelde intrest). Daarbij wordt erop gewezen dat sinds 1 januari 2016 sprake is van gewijzigde regelgeving op basis van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna BBV) voor de door de gemeenten te hanteren methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties. Eén van de gevolgen van die gewijzigde regelgeving is dat het niet langer is toegestaan om rente over het gemeentelijke eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Een en ander maakte dat bij de 2^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (peildatum 1 januari 2017) de rente- en discontovoet vanaf dat moment is verlaagd naar 3,25% per jaar. Met inachtneming van de door de commissie BBV (zie Hoofdstuk VIII BBV) in 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' is het vastgestelde rente- en discontovoetbeleid voortgezet. Een en ander maakt dat de gemeente in haar grondexploitaties de rente- en discontovoet heeft aangepast naar 1,66% per jaar. Dit heeft tot gevolg dat ook in het onderhavige ontwerpexploitatieplan de rente- en discontovoet vanaf de peildatum van 1 juli 2020 is aangepast naar het genoemde percentage.

De toepassing van deze rente- en discontovoet maakt dat de netto contante waarde van de verhaalbare kosten uitkomt op € 65.691.236 per 1 juli 2020. Deze toepassing betekent voorts dat de omvang van de totale verhaalbare kosten en daarvan afgeleid ook de bruto- en netto-exploitatiebijdragen, voor de individuele uitgeefbare gronden vanaf 1 juli 2020 rentedragend zijn op basis van de genoemde rentevoet van 1,66% per jaar. Indien een exploitatiebijdrage voor een bouwperceel geheel of gedeeltelijk na 1 juli 2020 wordt voldaan, is ten aanzien van die exploitatiebijdrage (of het betreffende gedeelte daarvan) een rente van 1,66% per jaar vanaf 1 juli 2020 verschuldigd. Deze toepassing geldt voor alle uitgeefbare gronden binnen het exploitatieplangebied op eenzelfde wijze.

Voor zover indiener Heesmans bedoelt te stellen dat de gemeente de mogelijkheid heeft om vanaf 1 juli 2020 een rente- en discontovoet te hanteren die hoger ligt dan de feitelijk binnen de gemeentelijke grondexploitaties van de gemeente gehanteerde rente van 1,66%, dan is dit standpunt, gezien het vorenstaande, onjuist. De observaties van indiener Heesmans, inhoudende dat de contante waarde van bepaalde toekomstige investeringen, in combinatie met de gehanteerde kostenindex, niet leidt tot een daling ten opzichte van de huidige (lees: nominale) waarde van die investeringen, moge juist zijn, maar dit maakt niet dat daarmee is uitgegaan van een onjuiste rente- en discontovoet in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan. De stellingname dat het ontwerpexploitatieplan onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende draagkrachtig is gemotiveerd, wordt gezien het vorenstaande dan ook bestreden.

3. *De totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde nemen, zo geeft indiener Heesmans aan, toe van € 59.815.414 per 1 januari 2017 naar € 65.968.762 per 1 juli 2020. Naar de mening van indiener Heesmans is deze kostenstijging onevenredig, zeker gezien het feit dat het totale exploitatieplangebied is verkleind van 720.397 m² naar 712.149 m². Deze stijging wordt mede veroorzaakt door de verlaging van de disconteringsvoet. Hierdoor worden de contante kosten hoger zonder dat de gemeente extra kosten maakt. Dat is onbegrijpelijk en wordt ook op geen enkele wijze nader onderbouwd.*

Indiener Heesmans geeft aan dat de netto contante waarde van de totale verhaalbare kosten per 1 juli 2020 zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan, onevenredig is gestegen ten opzichte van het totaal van de verhaalbare kosten zoals dat is opgenomen in het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening'. Indiener Heesmans voert aan dat dit mede wordt veroorzaakt door de verlaging van de discontovoet.

Zoals aangegeven ziet een herziening van de exploitatieopzet van een exploitatieplan op actualisatie van de verschillende parameters en uitgangspunten ten opzichte van het vigerende exploitatieplan. De invloed van de veranderende renteregels voor de gemeente is één van de factoren die hierbij in het onderhavige ontwerpexploitatieplan een rol spelen. Maar daarnaast heeft de actualisatie ook ertoe geleid dat bijvoorbeeld een hertaxatie van

de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatieplangebied heeft plaatsgevonden. Voorts is sprake van bijvoorbeeld een aanpassing van de kwaliteitsomschrijving (waartoe behoort het inrichtingsplan). De wijzigingen die ten grondslag liggen aan de herziening van de exploitatieopzet zijn benoemd in paragraaf 4.1 van het ontwerpexploitatieplan.

In het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e herziening' wordt uitgegaan van een totaal aan verhaalbare kosten van € 59.870.977 per netto contante waarde op 1 januari 2017. De stelling dat de totale verhaalbare kosten op laatstgenoemde peildatum € 59.815.414 op netto contante waarde bedragen, is daarmee onjuist te achten. In het thans ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan is de omvang van de verhaalbare kosten per 1 juli 2020 bijgesteld naar € 65.691.236 netto contante waarde.

Bestreden wordt voorts dat er sprake is van een onevenredige stijging van de kosten. Dit kan als volgt worden toegelicht.

Omschrijving	Uitkomst op basis van exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 2 ^e herziening	Uitkomst op basis van het thans voorliggende ontwerpexploitatieplan
Peildatum	1 januari 2017	1 juli 2020
Rente- en discontovoet vanaf peildatum	3,25% per jaar (samengestelde intrest)	1,66% per jaar (samengestelde intrest)
Totale verhaalbare kosten per peildatum netto contante waarde	€ 59.870.977	€ 65.691.236
Totale verhaalbare kosten per 1 januari 2021 netto contante waarde	€ 68.041.294	€ 66.234.230
Uitgeefbare oppervlakte eigendommen 4.1. tot en met 4.3 ^{*)} (per 1 januari 2021)	36.232 m ² (eigendom 4.1 tot en met 4.3 ^{*)})	36.232 m ² (eigendom 4.1 tot en met 4.3 ^{*)})
Totaal netto-exploitatiebijdrage eigendommen 4.1 tot en met 4.3 op peildatum	€ 3.590.609	€ 4.101.661
Totaal netto-exploitatiebijdrage eigendommen 4.1 tot en met 4.3 per 1 januari 2021	€ 4.080.641	€ 4.135.565

^{*)} Zie de indeling naar eigendommen, zoals opgenomen in de als bijlage 5 bij het ontwerpexploitatieplan behorende eigendommenkaart.

In bovenstaande tabel is een vergelijking opgenomen van een aantal relevante kernelementen afkomstig uit respectievelijk het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e herziening' en het thans ter inzage liggende ontwerpexploitatieplan.

Daaruit volgt dat er weliswaar sprake is van een stijging van de totale verhaalbare kosten van circa € 59,9 mln. naar circa € 65,7 mln., maar dat de peildata 3,5 jaar uiteenlopen en er sprake is van een verschil in rente- en discontovoet.

Voor een goede vergelijking dienen de totale verhaalbare kosten vanuit het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e herziening' en het onderhavige ontwerpexploitatieplan naar eenzelfde vergelijkende (peil)datum te worden gebracht. Uitgaande van de huidige eigendomssituatie van indiener Heesmans, is uitgegaan van een vergelijking op de datum 1 januari 2021. Uit die vergelijking volgt dat in dat geval de totale verhaalbare kosten van

het vigerende 'exploitatieplan Kampershoek-Noord 2^e herziening' hoger zijn dan de totale verhaalbare kosten die voortvloeien uit het onderhavige ontwerpexploitatieplan. Van een onevenredige kostenstijging is derhalve geenszins sprake.

Per 1 januari 2021 bestaat de eigendomspositie van indiener Heesmans uit drie eigendommen, op de eigendommenkaart bij het ontwerpexploitatieplan aangeduid als de eigendommen 4.1 tot en met 4.3. Deze kennen een totale uitgeefbare oppervlakte 36.232 m². Uit de bovenstaande tabel volgt dat de totale netto-exploitatiebijdrage voor deze eigendommen per 1 januari 2021 in totaal € 4.080.641 bedraagt indien wordt uitgegaan van de toepassing van het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening'. Wordt uitgegaan van het ter visie gelegde ontwerpexploitatieplan, dan bedraagt de netto-exploitatiebijdrage voor het geheel van deze eigendommen per 1 januari 2021 € 4.135.565. Er is sprake van een beperkte stijging van € 54.924, wat neerkomt op een stijging van circa 1,3%.

Naarmate de vergelijkingsdatum naar de toekomst schuift, zal dit verschil kleiner worden en vervolgens omslaan in een daling.

De stelling van indiener Heesmans dat als gevolg van de discontovoet de contant gemaakte kosten hoger worden zonder dat de gemeente extra kosten maakt, is onjuist. De wijziging van de discontovoet is gekoppeld aan de werkelijke rente- en discontovoet binnen de gemeentelijke grondexploitatie. Daarnaast is de conclusie onjuist dat het zou gaan om 'extra' kosten. Het gaat om de kosten van de investeringen, die in de tijd zijn gespreid. Er is sprake van een resterende looptijd van de locatieontwikkeling tot en met 31 december 2032, waarbij rekening dient te worden gehouden met kostenstijgingen (indexering) en met een disconto-invloed. De stelling dat een en ander voorts niet is onderbouwd, is evenmin onjuist. Verwezen wordt naar de inhoud en toelichting van de exploitatieopzet als opgenomen in het ontwerpexploitatieplan.

4. *De opgenomen fasering is naar de mening van indiener Heesmans geen correcte weergave van de actuele situatie. De uitgifte van de uitgiftecategorie overige kavels A en de zichtlocatie A2 worden nu te ver naar achteren in de looptijd van de toekomstige exploitatie geplaatst. Naar de mening van indiener Heesmans kan deze ontwikkeling (deels) eerder plaatsvinden. De ontwikkelingen op de eigendommen van indiener Heesmans zijn daarentegen erg rooskleurig ingeschat. Naar de mening van indiener Heesmans zal die ontwikkeling pas later in de fasering plaatsvinden. Daarmee is onvoldoende rekening gehouden.*

Indiener Heesmans geeft aan dat de in het ontwerpexploitatieplan opgenomen fasering geen correcte weergave geeft van de actuele situatie. Aangeven wordt dat de uitgifte van de categorieën 'overige kavels A' en 'zichtlocatie A2' (zoals aangegeven op de kaart uitgiftecategorieën zoals deze als bijlage 8 bij het ontwerpexploitatieplan is opgenomen) te ver naar achteren in de tijd is opgenomen en (deels) eerder kan plaatsvinden. Het gaat hier om uitgeefbare gronden van de gemeente en van derden. Nu indiener Heesmans nalaat deze stellingname te onderbouwen, is deze onbegrijpelijk te achten. Tevens geeft indiener Heesmans aan dat de fasering voor de geplande uitgifte van zijn eigendommen erg rooskleurig is ingeschat. Hij geeft aan dat deze ontwikkeling pas later in de fasering zal plaatsvinden. Nu indiener Heesmans nalaat ook dit standpunt te onderbouwen, is dit eveneens onbegrijpelijk te achten.

De in het ontwerpexploitatieplan opgenomen faseringsregeling heeft geen bindende werking. De weergave van de fasering op de kaart fasering gronduitgifte (bijlage 3 ontwerpexploitatieplan) heeft louter een toelichtende functie en dient ter onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen uitwerking van de fasering van de spreiding van de kosten en van de (fictieve) uitgifteopbrengsten. Ten aanzien van de gehanteerde fasering in de exploitatieopzet geldt eveneens de toepassing van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13 lid 4 Wro).

Ten aanzien van de actualisatie van de financiële fasering in de exploitatieopzet is in het ontwerpexploitatieplan rekening gehouden met de stand van zaken van de gerealiseerde gronduitgifte en/of verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, de gerealiseerde

aanleg van de openbare ruimte en de inzichten in de verdere periode van de resterende looptijd. Daarbij is het in het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening' gehanteerde einde van de looptijd van 31 december 2032 ongewijzigd gehandhaafd. De fasering is onder meer uitgewerkt in de kaart fasering gronduitgifte (bijlage 3 ontwerpexploitatieplan) en het jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie (bijlage 16 ontwerpexploitatieplan).

Wat betreft de aan indiener Heesmans toebehorende eigendommen kan het volgende vergelijkende overzicht worden verstrekt:

Eigendom indiener Heesmans (per datum 1-1-2021)	Oppervlakte uitgeefbaar gebied	Uitgiftefasering op grond van exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening	Uitgiftefasering op grond van ter inzage gelegd ontwerpexploitatieplan
4.1 ^{*)}	26.328 m ²	2019-2029	2021-2029
4.2	1.917 m ²	2018-2021	2019-2022
4.3	7.987 m ²	2019-2029	2021-2029

^{*)} Zie de indeling naar eigendommen, zoals opgenomen in de als bijlage 5 bij het ontwerpexploitatieplan behorende eigendommenkaart.

Uit de vergelijking volgt dat de uitgiftefasering van de eigendommen van indiener Heesmans in de fasering naar achteren is verschoven ten opzichte van de fasering zoals opgenomen in het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening'. Ook hieruit valt, zonder nadere onderbouwing, niet te begrijpen het standpunt van indiener Heesmans inhoudende dat de fasering voor de ontwikkeling op diens eigendommen 'erg rooskleurig' is ingeschat.

5. *In het kader van de opgenomen fasering wijst indiener Heesmans naar de voorgenomen fasering in het exploitatieplan van 2017. Indien die fasering zou zijn gevolgd, zou er in 2017 en 2018 reeds 86.751 m² van het uitgeefbaar gebied zijn ontwikkeld. Uit het exploitatieplan van 2020 blijkt dat gedurende deze jaren slechts alleen de ambulancepost met een uitgeefbaar gebied van 1.952 m² is ontwikkeld. Rekening houdende met de nu gerealiseerde delen en de huidige COVID-19-pandemie, vindt indiener Heesmans de fasering van zijn eigendommen te rooskleurig ingeschat. Dit zorgt voor een onevenredige verdeling van de netto contante waarde van de gewogen eenheden in vergelijking met andere plandelen.*

Indiener Heesmans geeft over de fasering voorts aan dat indien de fasering uit het exploitatieplan 'Kampershoek Noord 2010, 2^e herziening' zou zijn gevolgd, er in dat geval in de jaren 2017 en 2018 reeds 86.751 m² van het uitgeefbare gebied zou zijn ontwikkeld. Uit het ontwerpexploitatieplan volgt dat in deze periode slechts de ambulancepost van 1.953 m² is ontwikkeld.

Deze weergave van de feiten is niet juist. In het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening' was, op basis van de inzichten op de peildatum van 1 januari 2017, voor het jaar 2017 uitgegaan van een geraamde uitgifte van 1.951 m². Voor 2018 was uitgegaan van een geraamde totale uitgifte van 69.315 m². In het thans ter visie gelegde ontwerpexploitatieplan is een weergave opgenomen van de werkelijk gerealiseerde uitgifte tot en met de peildatum van 1 juli 2020. Deze bedraagt 1.953 m² in 2017 en 0 m² in 2018. In 2019 is daarentegen een uitgifte van 98.056 m² gerealiseerd.

Inmiddels is in 2020 sprake van een gerealiseerde gronduitgifte alsmede van een gesloten posterieure overeenkomst voor een oppervlakte van circa 192.000 m² (zie overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied, bijlage 18 van het ontwerpexploitatieplan). Uit de actuele situatie volgt niet dat de in het ontwerpexploitatieplan aangehouden fasering te rooskleurig zou zijn ingeschat.

De actualisatie van de uitgiftefasering heeft tot gevolg dat de bepaling van de netto contante waarde van het aantal gewogen eenheden eveneens wijziging ondergaat. De bepaling van deze netto contante waarde is immers volgend op de fasering. De stellingname van indiener Heesmans dat dit leidt tot een onevenredige verdeling, wordt niet onderschreven. Indiener Heesmans laat ook na te onderbouwen waarom de thans verwerkte uitkomst van de uitwerking van de fasering zou leiden tot een verdeling die onevenredig is.

6. Indiener Heesmans geeft aan dat het hem niet duidelijk is hoe na realisatie de ontsluiting van zijn eigendom met kadastraal nummer 682 zal plaatsvinden, een en ander in relatie tot de bestemmingsplankaart en het bij het exploitatieplan behorende inrichtingsplan. Immers uit het inrichtingsplan blijkt in afwijking van het bestemmingsplan niet van enige ontsluiting van dit terrein. In elk geval is deze situatie diffuus, hetgeen uiteraard niet zo zou moeten zijn. Het lijkt er, aldus indiener Heesmans, op alsof er zonder zijn medeweten afspraken zijn gemaakt met de eigenaar van de aangrenzende gronden. Ook dat kan uiteraard niet de bedoeling zijn. Het ligt in de rede dit aan te passen en/of te verduidelijken.

Indiener Heesmans geeft aan dat niet duidelijk is hoe de ontsluiting van eigendom met kadastraal nummer 682 (i.c. eigendom 4.2 zoals opgenomen op de eigendommenkaart (bijlage 5 ontwerpexploitatieplan)) zal plaatsvinden. Uit de ruimtegebruikskaart zoals deze als bijlage 4 bij het ontwerpexploitatieplan is opgenomen, volgt dat voor dit perceelsgedeelte niet is voorzien in een rechtstreekse ligging aan een interne openbare weg, en daarmee, aan een zelfstandige ontsluitingsmogelijkheid. De ruimtegebruikskaart heeft de functie van nadere detaillering van de bestemmingsregeling en heeft ingevolge de regels van het exploitatieplan een bindende werking.

Daarbij geldt dat in het ontwerpexploitatieplan de bestaande regeling voor het ruimtegebruik, zoals deze reeds was opgenomen in het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening' uit 2017, ongewijzigd is gehandhaafd. Uit het bij het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e herziening' behorende inrichtingsplan 2017 (bijlage 11 van genoemd exploitatieplan) volgt dat eigendom 4.2 is voorzien als onderdeel van een voorgenomen integrale ontwikkeling met het naastgelegen eigendom voor de ontwikkeling van één grote logistieke kavel. Dit naastgelegen eigendom was aanvankelijk in handen van de gemeente. De gronduitgifte heeft plaatsgevonden ingevolge een in 2017 gesloten overeenkomst, waarin ook eigendom 4.2 is betrokken. De gemeente is sinds enige jaren in onderhandeling met indiener Heesmans om te komen tot verwerving van eigendom 4.2. De stellingname van indiener Heesmans, inhoudende dat het lijkt alsof er zonder medeweten van indiener Heesmans afspraken zijn gemaakt met de eigenaar van de aangrenzende gronden, wekt verbazing en is ook onjuist. Zoals aangegeven is de gemeente sinds enkele jaren in overleg met indiener Heesmans om te komen tot verwerving van eigendom 4.2, dit met het oog op de uitgifte in erfpacht of de verkoop ten behoeve van de naastgelegen inmiddels in gang gezette ontwikkeling van een logistieke kavel.

Gelet op het vorenstaande is de conclusie dat de zienswijze, voor zover deze is ingediend namens indiener Diesdonk, niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, en dat de zienswijze, voor zover deze is ingediend namens indiener Heesmans, geen aanleiding geeft tot aanpassing van het exploitatieplan.

Weert, 10 maart 2021