

Vergadering Gemeenteraad van 20-09-2017

Afdeling : Ruimtelijk Beleid

Naam opsteller voorstel : Beurskens, Anouk en Jans, Michel

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001443

Zaaknummer

JOIN:

Z/17/048851

Agendapunt:

#### Onderwerp

Bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e partiële herziening'  
Exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> herziening.

#### Voorstel

1. De externe rente ten behoeve van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 1<sup>e</sup> herziening vast te stellen op een rentepercentage van 3,25% per jaar.
2. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e partiële herziening' gewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e partiële herziening' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
4. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1e herziening' gewijzigd vast te stellen.
5. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> herziening' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden over gegaan.

#### Inleiding

Ambulancezorg Limburg-Noord wil graag een duurzame en moderne ambulancepost realiseren op bedrijventerrein Kampershoek 2.0. De locatie die men hiervoor op het oog heeft is de zuidwesthoek van het bedrijventerrein aan de kruising van de Ringbaan-Oost en Ringbaan-Noord. De desbetreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente. Tevens wordt daarbij de bestemming Verkeer van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 op drie plaatsen hersteld.

In de raadsvergadering van 29 maart 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het toepassen van de coördinatieregeling. Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van de ambulancepost zijn gezamenlijk ter inzage gelegd. Verder is er één beroepsgang naar de Raad van State.



Voor het gebied geldt het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010. De vaststelling van onder meer het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiele herziening heeft tot gevolg dat dit exploitatieplan dient te worden herzien.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken van een ambulancepost op Kampershoek-Noord alsmede het flexibeler maken en actualiseren van het exploitatieplan, zodat gemakkelijker op veranderende marktomstandigheden ingespeeld kan worden en de gevolgen van de economische crisis en de ontwikkeling van de kosten worden verankerd. Tevens wordt daarbij de bestemming Verkeer van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 op drie plaatsen hersteld.

Argumenten

*1.1 Het rentepercentage ten behoeve van het exploitatieplan dient door de raad te worden vastgesteld.*

Bij het vaststellen van het Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 hanteerde de gemeente een rekenrente van 4,5% per jaar. In de jaren daarna is deze rente afgenomen naar 3,25% in 2013 en is in de jaren daarna gelijk gebleven. Met ingang van 2016 is het nieuwe Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) van kracht en wordt voor het eerst onderscheid gemaakt tussen het rentepercentage voor de interne verslaglegging en het toe te passen rentepercentage voor het exploitatieplan.

De Commissie BBV van het rijk heeft in maart 2017 twee notities vastgesteld inzake grondexploitatie-activiteiten. De Notitie grondexploitaties heeft betrekking op de situatie dat de gemeente zelf een grondexploitatie voert (actieve grondpolitiek). De Notitie faciliterend grondbeleid heeft betrekking op de situatie van particuliere exploitatie en is daarmee van toepassing voor een locatie waarvoor een exploitatieplan is vastgesteld. De beide notities geven richtlijnen voor de interne verslaglegging binnen de gemeente over verschillende grondexploitatie-onderwerpen, waaronder de rente. De notities gelden naast elkaar: de Commissie BBV geeft aan dat de Notitie grondexploitaties niet geldt in een situatie van faciliterende grondpolitiek. De Notitie faciliterend grondbeleid kent geen richtlijnen over rente, de notitie grondexploitaties wel.

De gemeente heeft in de periode 2003-2011 veel geïnvesteerd in de grondexploitatie. Dit was alleen mogelijk door externe financiering aan te trekken. De toename van de grondexploitatie wordt nagenoeg volledig gefinancierd met de opgenomen geldleningen in de periode 2007-2011. Deze leningen zijn destijds administratief niet gelabeld aan de grondexploitaties, maar de toename van het actief van de grondexploitaties komt goed overeen met de toename van de aangetrokken leningen.

Het meerjarig gemiddeld te betalen rentepercentage over de aangetrokken geldleningen in de periode 2007-2011 bedraagt ook voor de komende jaren 3,25%. Om die reden wordt voorgesteld het rentepercentage voor het exploitatieplan Kampershoek-Noord 1<sup>e</sup> herziening te bepalen op 3,25% per jaar vanaf 1 januari 2017. Dit percentage komt hiermee feitelijk overeen met de werkelijke rente, zoals die vanaf 1 januari 2013 in de grondexploitatie voor deze locatie is gehanteerd.

*2.1 Het ontwerp bestemmingsplan is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar.*

Het bestemmingsplan voor het terrein van de ambulancepost is opgesteld in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening waarbij rekening is gehouden met diverse milieuaspecten. In het bestemmingsplan zijn tevens drie gebiedjes meegenomen die aanvankelijk reeds waren opgenomen in het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 maar vervolgens abusievelijk later zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

Het betreft twee gebiedjes (1 en 2) die zijn gelegen in het noorden van het plangebied van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en één aan de noordwestzijde van het plangebied (3):

1. Kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie W, nummer 166 gedeeltelijk (ten noorden van de Heerweg)
2. Kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie W, nummer 722, 723 en 414 gedeeltelijk
3. Kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie W, nummer 663 gedeeltelijk.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' hebben deze gronden een andere bestemming gekregen (Agrarisch en Verkeer). In het nieuwe bestemmingsplan worden de gronden weer bestemd conform de bestemming zoals die in eerste instantie in het bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' was opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan vormt een herziening van een gedeelte van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 respectievelijk het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld vanwege een ambtshalve wijziging van de IMRO-code.

Zoals aangegeven leidt de bestemmingsplanherziening ertoe dat het exploitatieplan dient te worden herzien. Een herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan moeten gelijktijdig bekend worden gemaakt en vormen van rechtswege voor de instelling en behandeling van beroep één besluit.

*3.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht de duiding van authentiek digitaal bestemmingsplan in het raadsbesluit vast te leggen.*

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

*4.1 De herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> herziening is om drie redenen noodzakelijk.*

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van de bouwactiviteiten en de wijze van bouw- en woonrijp maken. Ingevolge de Wro dient een exploitatieplan periodiek (1x per jaar) te worden herzien.

De aanleiding voor deze 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is drieledig te noemen:

- a. Voor de realisatie van een ambulancepost in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein is de raad voornemens het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 2<sup>e</sup> partiële herziening vast te stellen. Onderdeel van laatstgenoemd bestemmingsplan is voorts het opnieuw vastleggen van de verkeersbestemming voor een drietal percelen, bedoeld voor de aanleg van waterbergings- en groenvoorzieningen. Voor deze drie percelen geldt dat in het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 deze bestemming reeds was opgenomen. Abusievelijk is nadien bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2011, 1<sup>e</sup> herziening de bestemming gewijzigd. Deze wijziging van de planologische regeling heeft tot gevolg dat het onderliggende exploitatieplan dient te worden aangepast.
- b. De in het exploitatieplan opgenomen regels over fasering en koppelingen worden als knellend ervaren, waar het gaat om het kunnen inspelen op veranderende marktontwikkelingen. De regels van het exploitatieplan zijn om die reden aangepast.
- c. De exploitatieopzet van het exploitatieplan dient te worden geactualiseerd als gevolg van de invloed van de gevolgen van de economische crisis, de ontwikkeling van de kosten en de veranderende marktinzichten.

Als gevolg van de ontwikkelingen in de markt is de verwachting dat het exploitatieplan de komende maanden nog enkele malen herzien wordt. Dit gebeurt tegelijkertijd met de te verwachten aanpassingen van het bestemmingsplan. Eenmaal vanwege de vestiging van een distributiecentrum en eenmaal vanwege de realisatie van een hotel.

Het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan heeft betrekking op de aan het einde van de overwegingen in het raadsbesluit benoemde ambtshalve wijzigingen.

*5.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht de duiding van authentiek digitaal exploitatieplan in het raadsbesluit vast te leggen.*

Sinds 1 juli 2013 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening voor het exploitatieplan van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

*6.1 Gedeputeerde Staten moet worden verzocht om vervroegde bekendmaking.*

Voor het bestemmingsplan wordt uitgegaan van gewijzigde vaststelling. Dit betekent dat het moment van de bekendmaking van het besluit tot vaststelling in beginsel met zes weken verschuift (gelegenheid GS voor reactieve aanwijzing). Dit ongeacht de aard van de wijziging.

Kantttekeningen en risico's

Geen.

Financiële gevolgen

#### Leges

De legeskosten voor het bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017) en zijn voor rekening van de gemeente (G290000/5343603).

Eventuele planschadetekosten zijn voor rekening van de gemeente en worden uit de exploitatie van het plan betaald (G290000/5425803).

#### Begrotingspost

De inkomsten worden verantwoord op 810.00.00/7.340.012 (Herziening Bestemmingsplannen/visies-Bijdragen van derden).

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden na vaststelling, uitgaande van directe toestemming voor vervroegde bekendmaking, vanaf 28 september 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan op 10 november 2017 in werking tenzij Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing geven of later dan gevraagd reageren op het verzoek om eerder te mogen publiceren of wanneer een eventueel schorsingsverzoek wordt ingediend. Het exploitatieplan treedt daags na bekendmaking in werking.

Communicatie/participatie

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp exploitatieplan en de ontwerp omgevingsvergunning zijn gepubliceerd in 1Weert, het Gemeentebld en de Staatscourant. De stukken hebben ter inzage gelegen bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

De plannen zijn digitaal raadpleegbaar via de websites [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Met de provincie Limburg is overleg gevoerd via [www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl](http://www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl).

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 5 juli 2017 met zaaknummer 6277. Dit betreft een mailbericht namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend tegen het exploitatieplan. De zienswijze is gedateerd op 28 juli 2017, ingekomen op 29 juli 2017 en heeft zaaknummer 7576. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijze.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
3. Exploitatieplan (toelichting, regels, bijlagen)
4. Mededeling provincie Limburg ontwerpbestemmingsplan
5. Zienswijze ontwerp-exploitatieplan 1<sup>e</sup> herziening
6. Reactie taxateur Steenhuijs Grondzaken b.v. naar aanleiding van zienswijze ontwerp-exploitatieplan 1<sup>e</sup> herziening.

Bijbehorend ontwerp-raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,  
wnd gemeentesecretaris, de burgemeester,

G. Brinkman

A.A.M.M. Heijmans



## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22-08-2017;

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 19 april 2017 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 29 maart 2017 heeft besloten om de coördinatierегeling toe te passen voor het in procedure te brengen bestemmingsplan en de in te dienen aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de ambulancepost ter hoogte van de Ringbaan-Noord en de Rakerstraat in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0.

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 21 juni 2017 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 22 juni 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 2 augustus 2017 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiële herziening' en het ontwerp-besluit 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> herziening', met bijbehorende stukken en toelichtingen en dat gedurende dit tijdvak:

- a. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingplan Kampershoek-Noord 2<sup>e</sup> partiële herziening, eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad;
- b. Ten aanzien van het ontwerpbesluit Exploitatieplan Kampershoek-Noord 1<sup>e</sup> herziening, belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad.
- c. Ten aanzien van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de ambulancepost eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders;

Het (ontwerp)besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is niet in de toepassing van de coördinatierегeling betrokken.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan zijn digitaal raadpleegbaar via de websites [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.2PHKampershNrd2010-ON01. Het identificatienummer van het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (te citeren als: 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> herziening') is NL.IMRO.0988EPKampershNrd2010H1-ON01.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van een ambulancepost ter hoogte van de Ringbaan-Noord en de Rakerstraat in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0. In het bestemmingsplan zijn tevens drie gebiedjes meegenomen die aanvankelijk reeds waren opgenomen in het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 maar vervolgens abusievelijk later zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

Het betreft twee gebiedjes die zijn gelegen in het noorden van het plangebied van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en één aan de noordwestzijde van het plangebied:

1. Kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie W, nummer 166 gedeeltelijk (ten noorden van de Heerweg).
2. Kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie W, nummer 722, 723 en 414 gedeeltelijk.
3. Kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie W, nummer 663 gedeeltelijk.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' hebben deze gronden een andere bestemming gekregen (Agrarisch en Verkeer). In het nieuwe bestemmingsplan worden de gronden weer bestemd conform het bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010'. Het bestemmingsplan vormt een herziening van een gedeelte van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 respectievelijk het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen betreft de bouw van een ambulancepost in voornoemd bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiële herziening'.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 2<sup>e</sup> partiële herziening' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt. Sinds 1 juli 2013 geldt de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening ook voor exploitatieplannen, zodat ook hiervoor in het raadsbesluit zal worden vastgelegd dat er sprake is van een authentiek digitaal plan.

Voorts overwegende dat het noodzakelijk is te komen tot een 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, vastgesteld bij raadsbesluit van 06 juli 2011, dit in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 2<sup>e</sup> partiële herziening', en het belang om te komen tot een algehele actualisatie van de exploitatieopzet, regels en toelichting (inclusief de bijlagen) van het exploitatieplan.

Voorts overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan, de ontwerpbesluiten tot vaststelling van de 2<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010' alsmede het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een ambulancepost met alle bijlagen op grond van het collegebesluit van 29 mei 2017 op 21 juni 2017 bekend zijn gemaakt in de Staatscourant, het lokale huis-aan-huisblad 1Weert alsmede op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen), en dat, wat betreft het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, alle eigenaren, zoals vermeld in de kadastrale registratie, op grond van artikel 6.14 Wet ruimtelijke ordening, op de gronden in het exploitatiegebied op 21 juni 2017 schriftelijk in kennis zijn gesteld en een afschrift hebben ontvangen van zojuist genoemde bekendmaking.

Ten aanzien van deze 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 wordt opgemerkt dat in dit exploitatieplan is aangegeven wat de uitgangspunten waren volgens het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 en welke omstandigheden aanleiding zijn geweest om over te gaan tot een herziening van een aantal structurele



onderdelen van dit plan. In het dictum van dit besluit worden de te wijzigen onderdelen van het exploitatieplan benoemd. De herziening van het exploitatieplan wordt nader toegelicht in een bij dit raadsbesluit behorende bijlage (Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> herziening, punt 4).

Overwegende dat het ontwerpbesluit vanaf 22 juni 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 2 augustus 2017 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling hiervan eenieder in de gelegenheid is gesteld en ten aanzien van het ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is één mededeling gedaan door Gedeputeerde staten. Gedeputeerde Staten van Limburg geven daarin aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan is één zienswijze kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indiener. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van NUNC Advocaten, Vlamovenweg 10, 5708 JV Helmond, d.d. 28 juli 2017, ingekomen 29 juli 2017.

De zienswijze is ingediend namens V.O.F. Beersdonk ontwikkelingsmaatschappij en Heesmans Beheer B.V., allen p/a of gevestigd te 5706 LR Helmond aan de Houtsestraat 33. De zienswijze richt zich op:

- a. De inbrengwaarden van de gronden. De inbrengwaarden zijn veel te laag getaxeerd, zelfs lager dan de feitelijke aankoopkosten. De forse afwaardering ten opzichte van 2011 is niet op zijn plaats gelet op de toenemende marktvraag. Onderhavige percelen zijn zeer courant. Dit onderdeel van het ontwerpbesluit is onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.
- b. De ramingen van kosten en opbrengsten in het ontwerp-exploitatieplan. De exploitatieopzet is te summier en beperkt zich op regelniveau per kostensoort en opbrengsten, een deugdelijke onderbouwing ontbreekt. De exploitatieopzet is hierdoor geenszins te beoordelen op marktconformiteit. Dit onderdeel van het ontwerpbesluit is onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.
- c. De toerekening van kosten. De evenredige toerekening van kosten staat in geen enkele verhouding tot het totale aaneengesloten eigendom dat grotendeels uitgeefbaar is en direct via eigendom ontsloten kan worden met beperkte infrastructuur. Dit onderdeel van het ontwerpbesluit is onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.
- d. De exploitatiebijdrage. De te betalen exploitatiebijdrage zou resulteren in een totaalbedrag van € 4.334.486,- voor 44.454 m<sup>2</sup> uitgeefbare grond. De uitgifteprijs is € 142,50 volgens de Grondprijsbrief 2017. Dit onderdeel van het ontwerp-besluit is onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd. Aangegeven wordt dat hiermee niet akkoord kan worden gegaan en een beroep wordt gedaan op zelfrealisatie.
- e. Het kostenverhaal dat anderszins verzekerd is.

Aangegeven wordt dat de in de zienswijze genoemde partijen een anterieure overeenkomst wensen te sluiten voor de vaststelling van het exploitatieplan. Hierbij beroepen partijen zich op zelfrealisatie.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen---

*a. Ontvankelijkheid.*

De zienswijze is ingediend door mr. Brüll namens de vennootschap onder firma V.O.F. Beersdonk ontwikkelingsmaatschappij en namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heesmans Beheer b.v. De zienswijze is per aangetekende post verzonden op 28 juli 2017 en bij de gemeente ingekomen op 29 juli 2017. De zienswijze is mitsdien tijdig ingediend.

In de zienswijze wordt aangegeven dat de genoemde partijen eigenaar zijn van de gronden, welke in het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan zijn aangeduid als eigendommen 2.1 tot en met 2.2. respectievelijk 4.1 tot en met 4.3. (zie de eigendommenkaart, welke als bijlage bij het ontwerpbesluit is opgenomen).

De gronden, aangeduid met 4.1 tot en met 4.3 zijn in eigendom van de besloten vennootschap Heesmans Beheer b.v. De gronden, aangeduid met 2.1 tot en met 2.2., zijn in gezamenlijk eigendom van de besloten vennootschap Diesdonk b.v. en de besloten vennootschap Focus Beersdonk b.v. De beide hier genoemde eigenaren zijn vennoot van V.O.F. Beersdonk ontwikkelingsmaatschappij.

Gezien het vorenstaande kunnen Heesmans Beheer b.v. en V.O.F. Beersdonk ontwikkelingsmaatschappij als belanghebbenden worden aangemerkt. Heesmans Beheer b.v. en V.O.F. Beersdonk ontwikkelingsmaatschappij worden hierna, ieder afzonderlijk en gezamenlijk, aangemerkt als "belanghebbenden" tenzij anders is aangegeven.

*b. De inbrengwaarde van de gronden.*

Verplicht bestanddeel van een exploitatieplan vormt de exploitatieopzet. In de exploitatieopzet wordt uitvoering gegeven aan de wettelijke regels inzake de toepassing van kostenverhaal. De vaststelling van de inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatieplan vormt een onderdeel van deze exploitatieopzet.

De inbrengwaarden zijn conform de wet- en regelgeving getaxeerd door een onafhankelijk beëdigd taxateur. De onafhankelijkheid en deskundigheid van Steenhuijs Grondzaken B.V. wordt door de indiener van de zienswijze niet weersproken. Het taxatierapport, dat als bijlage 10 bij het ontwerpbesluit is opgenomen, is naar de mening van de raad zorgvuldig en gemotiveerd tot stand gekomen. Nu dit onderdeel van de zienswijze zich richt op de onafhankelijke taxatie, is dit gedeelte van de zienswijze voorgelegd aan de taxateur. Verwezen wordt naar de reactie van de taxateur, dhr. drs. K.F.J.P. de Bont RT, werkzaam bij Steenhuijs Grondzaken B.V. en welke wordt geacht onderdeel uit te maken van deze reactie op de zienswijze. Uit de reactie van de taxateur volgt dat de zienswijze voor hem geen aanleiding geeft zijn taxatie of taxatierapport te heroverwegen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de verklaring van de taxateur. De reactie van de taxateur wordt als hier ingelast aangemerkt.

In aanvulling daarop wordt het volgende opgemerkt.

Belanghebbenden weerleggen het taxatierapport verder niet met een door een onafhankelijk beëdigd taxateur opgesteld taxatierapport, maar volstaan met aan te geven dat de inbrengwaarden veel te laag, zelfs lager dan de feitelijke aankoopkosten zijn vastgesteld. Hierover wordt het volgende opgemerkt. De inbrengwaarde van de binnen het exploitatiegebied gelegen benodigde gronden is voor het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, zoals dat is vastgesteld op 6 juli 2011, gebaseerd op een taxatie van februari 2011 van de onafhankelijke taxateurs t.w. Meander grondverwerving en advies en ing. P.G. Strijbos Adviesbureau. De totale inbrengwaarde van gronden (en opstallen en bijkomende schaden) is in het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 gewaardeerd op een totaalbedrag van ruim € 25.602.576 exclusief sloopkosten (prijspeil 1-1-2011). Naast de waarde van bebouwde opstallen is hierbij uitgegaan van een complexwaarde voor ruwe

bouwgrond van € 24,- per m2 (prijsspeel 2011). Dit taxatierapport is eveneens als bijlage 10 bij het ontwerpbesluit opgenomen.

In de voorbereiding op de herziening van het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 is aan de heer drs. K.F.J.P. de Bont RT, als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en onafhankelijk registertaxateur van onroerende zaken (NRVT) verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V., gevraagd aan te geven of er aanleiding is tot hertaxatie van de inbrengwaarden. De taxateur heeft kenbaar gemaakt dat er diverse oorzaken zijn die aanleiding geven tot een hertaxatie. Dit als gevolg van de oorzaken die aanleiding hebben gegeven tot herziening van het exploitatieplan. (Zie paragraaf F van het taxatierapport, bijlage 10 bij het ontwerpbesluit). De inbrengwaarde van de gronden is gehertaxéerd naar de peildatum 1 januari 2017 vastgesteld overeenkomstig toepassing van de artikelen 40b-40f van de Ontheffingswet. Waar het gaat om bebouwde onroerende zaken is voor de daarvoor in aanmerking komende objecten uitgegaan van een waarde overeenkomstig onteigeningsschadeloosstelling. De kosten van (fictieve) verwerving door de gemeente dienen daarbij geobjectiveerd te worden van de daadwerkelijk betaalde prijzen. Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties (de feitelijke aankoopkosten, zoals belanghebbenden stellen) binnen het exploitatiegebied daarmee niet (per definitie) gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. De inbrengwaarde betreft de verkeerswaarde en niet de betaalde prijs. De inbrengwaarde moet via een onafhankelijke taxatie tot stand komen. Daarbij worden, volgens de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties uitgegeven Handreiking 'Werken met de inbrengwaarde in relatie tot het exploitatieplan' van 1 september 2014, en zoals ook onderschreven door de taxateur, de inbrengwaarden pas als gerealiseerde kosten beschouwd op het moment dat voor de desbetreffende gronden een omgevingsvergunning is verleend. Dit is een objectief bepaalbaar moment. Bij de gronden van belanghebbenden is geen sprake van reeds verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen, en daarmee ook niet van gerealiseerde kosten van inbrengwaarden. Verder is er in dit geval sprake van een structurele planaanpassing die een hertaxatie van de kostenpost inbrengwaarde rechtvaardigen.

Voor de taxatie is ten aanzien van de onbebouwde gronden van derden uitgegaan van het uitgangspunt dat er momenteel geen sprake is van onteigening. Deze inbrengwaarden zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de ontheffingswet.

De inbrengwaarde van de gronden met opstallen en bijkomende bedraagt per 1 januari 2017, na hertaxatie, in totaal € 27.121.687 exclusief sloopkosten. Naast de waarde van bebouwde objecten is voor de ruwe bouwgrond uitgegaan van een complexwaarde van € 25,- per m2. Dit betekent dat ten opzichte van de inbrengwaarde zoals die was opgenomen in het eerst vastgestelde exploitatieplan, sprake is van een stijging van de inbrengwaarde van in totaal € 1.519.111. Bezien naar de eigendommen van belanghebbenden kan het volgende overzicht worden verstrekt:

<b>Eigendom/eigenaar</b>	<b>Inbrengwaarde 1-1-2011 (excl. sloopkosten)</b>	<b>Inbrengwaarde 1-1-2017 (excl. sloopkosten)</b>	<b>Stijging (1) of daling (-/-)</b>
2.1 t/m 2.2 (Vof Beersdonk ontwmij)	€ 2.557.394	€ 2.734.407	+ € 177.013
4.1 t/m 4.3 (Heesmans beheer)	€ 1.205.784*)	€ 1.256.475	+ € 50.691

\*) ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan bedraagt de totale oppervlakte van de eigendommen 4.1. tot en met 4.3 50.241 m2. In het oorspronkelijke exploitatieplan kende de eigendommen van deze eigenaar nog een totale oppervlakte van 63.829 m2. De gronden met een oppervlakte van

13.588 m2 bestemd voor de aanleg van openbare ruimte zijn inmiddels door de gemeente aangekocht van belanghebbenden.  
 Omwille van de vergelijkbaarheid is in de kolom "inbrengwaarde 1-1-2011" hier eveneens uitgegaan van een oppervlakte van 50.241 m2.

Belanghebbenden geven aan dat een afwaardering van de inbrengwaarde niet op zijn plaats is vanwege de toenemende marktvraag. Dienaangaande wordt het volgende opgemerkt.

De toepassing van de wettelijke regels voor de bepaling van een exploitatiebijdrage brengen met zich mee dat een getaxeerde inbrengwaarde op de bijbehorende peildatum in de exploitatieopzet van het exploitatieplan dient te worden opgenomen. De getaxeerde inbrengwaarde van € 25.602.576 is in het eerst vastgestelde exploitatieplan ingebracht op de peildatum van 1 januari 2011. Het gevolg hiervan is dat jaarlijks rentebijdrage voor de inbrengwaarde dient plaats te vinden. In onderstaande tabel, welke is opgenomen in paragraaf 4.5 van het ontwerpbesluit, is de rentebijdrage van de inbrengwaarde als gevolg van de hertaxatie per 1 januari 2017 verwerkt.

Onderdeel	Art. Wro	Taxatiewaarde	Rente 2011-2016						Taxatiewaarde	Afwaardering	Nieuwe inbrengwaarde
			1-jan-11	1-jan-12	1-jan-13	1-jan-14	1-jan-15	1-jan-16	2011 per		
				4,00%	4,00%	3,25%	3,25%	3,25%	1-jan-17		
Inbrengwaarden gronden	(6.2.3.a)	€ 16.030.626	€ 16.671.851	€ 17.338.725	€ 17.902.234	€ 18.484.056	€ 19.084.788	€ 19.705.044	€ -2.742.794	€ 16.962.250	
Inbrengwaarde opstallen met ondergrond	(6.2.3.b)	€ 7.315.675	€ 7.608.302	€ 7.912.634	€ 8.169.795	€ 8.435.313	€ 8.709.461	€ 8.992.518	€ -1.164.745	€ 7.827.773	
Bijkomende schade	(6.2.3.b)	€ 2.256.275	€ 2.346.526	€ 2.440.387	€ 2.519.700	€ 2.601.590	€ 2.686.142	€ 2.773.441	€ -441.777	€ 2.331.664	
Afkoop zakelijke rechten	(6.2.3.c)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Sloopkosten	(6.2.3.d)	€ 789.285	€ 820.856	€ 853.691	€ 881.436	€ 910.082	€ 939.660	€ 970.199	€ -699.745	€ 270.453	
<b>Totaal</b>		€ 26.391.861	€ 27.447.535	€ 28.545.437	€ 29.473.164	€ 30.431.041	€ 31.420.050	€ 32.441.202	€ -5.049.061	€ 27.392.141	

Uit het overzicht volgt dat de boekwaarde van de getaxeerde inbrengwaarde per 1 januari 2011, verhoogd met rente, op 1 januari 2017 uitkomt op € 31.471.003 (exclusief sloopkosten). De gehertaxeerde marktconforme inbrengwaarde per 1 januari 2017 komt uit op in totaal € 27.121.687 exclusief sloopkosten. Een en ander leidt tot een afwaardering van de boekwaarde per 1 januari 2017 van in totaal € 4.349.316 exclusief sloopkosten.

In dit kader is het goed ook de functie van de raming van de inbrengwaarde, als onderdeel van de regels voor de bepaling van de exploitatiebijdrage, te duiden. De inbrengwaarde van de ingevolge het exploitatieplan uitgeefbare gronden, dient ingevolge artikel 6.19 Wro op de bruto-exploitatiebijdrage in mindering te worden gebracht.

De exploitatiebijdrage na aftrek van de inbrengwaarde voor het uitgeefbare gebied, bedraagt voor de gronden van belanghebbenden ingevolge het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan per 1 januari 2011:

- Gronden Vof Beersdonk ontwikkelingsmij: € 6.472.889,--;
- Gronden Heesmans beheer: € 3.919.324,--

Deze exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2011 met 4,5% rente per jaar. Per 1 januari 2017 bedraagt de netto-exploitatiebijdrage voor:

- Gronden Vof Beersdonk ontwikkelingsmij: € 8.429.386,--;
- Gronden Heesmans beheer: € 5.103.979,--.

Zonder herziening van het exploitatieplan zou de bruto-exploitatiebijdrage jaarlijks, vanaf 1 januari 2011, met 4,5% zijn gestegen. Eveneens zou dan de inbrengwaarde met 4,5% per jaar zijn gestegen.

Op grond van het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening, bedraagt de exploitatiebijdrage per 1 januari 2017, onder aftrek van de inbrengwaarde voor het uitgeefbaar gebied:

- Gronden Vof Beersdonk ontwikkelingsmij: € 6.597.930,--
- Gronden Heesmans Beheer: € 4.334.487,--

Uit het overzicht volgt dat het ontwerpbesluit voor belanghebbenden leidt tot een substantiële daling van de netto-exploitatiebijdrage.

Belanghebbenden hebben niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van de taxateurs naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen worden gelegd. In dit verband acht de raad onder meer relevant dat het rapport consistent is en inzicht verschaft in de wijze waarop is getaxeerd en de gegevens die daarbij zijn betrokken. Het voorgaande betekent dat de raad zich op het standpunt stelt dat de in het taxatierapport opgenomen grondprijzen representatief zijn voor de raming van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied.

Met de zienswijze dat aan gronden een hogere inbrengwaarde had moeten worden toegekend omdat er sprake zou zijn van percelen die zeer courant gelegen zijn op een zichtlocatie direct aan de Ringbaan-Noord nabij de ontsluiting met de A2, kan dan ook niet worden ingestemd.

In de eerste plaats wordt daarbij gewezen op de mening van de taxateur in paragraaf K.2 van het taxatierapport van Steenhuis Grondzaken in het kader van onderhavige hertaxatie. Uitgangspunt is de complexwaarde. Enkel en alleen wanneer percelen of gedeelten daarvan bijzonder (on)geschikt zijn, kan een uitzondering worden gemaakt op dit beginsel. De taxateur is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als uitgangspunt genomen. Daarnaast wordt er op gewezen dat ook in paragraaf 3.6. van het taxatierapport inbrengwaarde bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 van februari 2011 de onafhankelijke taxateurs werkzaam bij Meander grondverwerving en advies en ing. P.G. Strijbos Adviesbureau op basis van jurisprudentie en op basis van het exploitatieplan tot de conclusie waren gekomen dat de zichtlocaties in het exploitatiegebied Kampershoek-Noord een gevolg is van de indeling van het complex en een 'verdienste' zijn van het plan. In dat geval wordt de extra opbrengst van de zichtlocatie geheel ingebracht in de omslag van de bestemmingen en is er geen reden om aan de eigenaar van het perceel met zichtlocatie meer dan de complexprijs van binnenterrein te vergoeden. Voor de 'nadere argumentatie' van deze taxateurs wordt verwezen naar pagina 16 en 17 van genoemde paragraaf.

De raad onderschrijft deze redeneringen van de taxateurs in de beide taxatierapporten en merkt verder op dat de gronden van eigenaar 2.1 en 2.2 volgens kaartbijlage 8, uitgiftecategorieën (die een toelichtende functie heeft) niet gelegen zijn op een zichtlocatie of dient voor de realisering van infrastructuur en dat ook een gedeelte van de gronden van eigenaar 4.1 niet gelegen is op een zichtlocatie gerelateerd aan rijksweg A2.

Gelet op al het vorenstaande vindt de raad dat er geen reden aanwezig is om een hogere inbrengwaarde toe te kennen dan de op dan de op basis van de complexbenadering geraamde inbrengwaarde. Voorts is het ontwerpbesluit voldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd.

Daarmee geeft de zienswijze naar de mening van de raad geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan.

*c. De ramingen van kosten en opbrengsten in het ontwerp-exploitatieplan*

De ramingen van kosten en opbrengsten, zoals deze zijn opgenomen in de exploitatieopzet van het ontwerpbesluit, zijn voldoende onderbouwd. Daarbij hebben

allereerst, wat betreft de gerealiseerde kosten, concrete en daadwerkelijk gemaakte kosten aan het exploitatieplan ten grondslag gelegen. Belanghebbenden weerleggen de ramingen van kosten en opbrengsten niet concreet, waardoor het niet mogelijk is hier specifiek op in te gaan. In zijn algemeenheid kan worden opgemerkt dat in paragraaf 4.5 van het ontwerpbesluit een uitgebreid overzicht is gegeven van de kosten die via het exploitatieplan verhaald kunnen worden.

Alle gemaakte kosten zijn benoemd, en voor zover het gaat om werkelijk gemaakte kosten, onderbouwd op basis van gerealiseerde kosten. Zie paragraaf 4.9 van de toelichting op het exploitatieplan. Daarin wordt verwezen naar bijlage 16, dat een overzicht geeft van de gerealiseerde kosten en opbrengsten per jaarschijf. In bijlage 14.3 wordt detailuitwerkingen raming kosten exploitatieplan gegeven. In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de volgende kostensoorten: 14.1 saneringskosten; 14.2 civieltechnische raming; 14.3 detailuitwerking raming kosten exploitatieplan. De stelling van belanghebbenden, inhoudende dat de exploitatieopzet te summier is en zich beperkt tot regelniveau voor de kosten en opbrengsten is dan ook onjuist te achten.

Naarmate de ontwikkeling van het exploitatiegebied vordert en steeds concreter vorm krijgt, zullen de kosten steeds specifiekere kunnen worden geraamd en zullen de aan te houden opslag- en rentepercentages kunnen worden bijgesteld en zo mogelijk kunnen vervallen, hetgeen bij volgende herzieningen van het exploitatieplan zal worden betrokken. Bovendien zal uiteindelijk ook worden afgerekend op basis van de daadwerkelijk gerealiseerde kosten als bedoeld in artikel 6.20 van de Wro. Verwezen wordt ook naar de inmiddels standaardrechtsoverweging 2.20 over de functie en status van de exploitatieopzet bij een exploitatieplan in de uitspraak van de Raad van State van 1 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839.

In paragraaf 4.6 van de toelichting worden de opbrengsten bestaande uit grondopbrengsten door verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte) en uit subsidies gespecificeerd. Daarbij is uitgegaan van marktconforme uitgifteprijsen die passen binnen de bandbreedte zoals opgenomen in de vastgestelde Grondprijsbrief 2017 van de gemeente Weert, zoals opgenomen in bijlage 20.

Daarmee geeft de zienswijze naar de mening van de raad geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan.

#### *d. De toerekening van de kosten.*

De wijze waarop de verhaalbare kosten dienen te worden omgeslagen over de verschillende in het exploitatieplangebied opgenomen uitgeefbare gronden is bindend vastgelegd in artikel 6.18 Wro.

Bij een exploitatieplan worden alle kosten en opbrengsten binnen het complex ingebracht en verdeeld over de uitgeefbare m<sup>2</sup>. De toedeling van de totale kosten binnen het exploitatiegebied aan de verschillende gronden gebeurt ingevolge artikel 6.18 Wro aan de hand van de per uitgiftecategorie vastgestelde gewichtsfactoren, waarbij de toedelingscriteria geen rol meer spelen. De omslag van de kosten is uitgewerkt in paragraaf 4.8 en verder van het ontwerpbesluit en voldoet daarmee aan de wettelijke eisen, die daartoe in artikel 6.18 Wro zijn gesteld.

Daarmee geeft de zienswijze naar de mening van de raad geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling wijziging van het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan.

#### *e. De exploitatiebijdrage.*

De exploitatiebijdrage is bepaald op grond van de regels, die daartoe in afdeling 6.4 Wro zijn opgenomen. Zie onder meer paragraaf 4.8 van de toelichting en bijlage 22. Volgens bijlage 22 dienen de eigenaren tezamen per 01-01-2017 een exploitatiebijdrage te betalen voor de uitgeefbare gronden met een oppervlakte van in totaal 130.000 m<sup>2</sup> (zie bijlage 21, de som uitgeefbaar van eigendom 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, en 4.3) van in totaal € 10.932.416,-.

Door belanghebbenden wordt in de zienswijze gesproken van een netto-exploitatiebijdrage

van € 4.334.486,- voor 44.454 m<sup>2</sup> uitgifbare grond. Dit is de exploitatiebijdrage die toegerekend wordt aan de eigendommen 4.1 tot en met 4.3. (gronden Heesmans Beheer b.v.).

De netto-exploitatiebijdrage, verbonden aan het totaal van de eigendommen 2.1 en 2.1., bedraagt € 6.597.930,- per 1 januari 2017 (omvang uitgifbaar gebied 85.546 m<sup>2</sup>).

De exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2017, tegen een rente van 3,25% per jaar. Daarmee is de concrete bijdrage afhankelijk van de datum waarop de bijdrage betaald moet worden. Voor de gronden gelegen langs de Ringbaan-Noord hanteert de gemeente een uitgifteprijs van € 142,50 per m<sup>2</sup> en voor overige kavels (niet zijnde zichtlocaties aan de A2 en/of de ambulancepost) € 120,- per m<sup>2</sup> (per 1 januari 2017). Zie ook bijlage 8. Dit zijn marktconforme prijzen. De gewogen eenheden zijn ook op basis van dit onderscheid in uitgiftecategorieën bepaald. De gewichtsfactor is afhankelijk van de opbrengstpotentie per categorie. Uit paragraaf 4.7 en bijlage 17 blijkt verder dat het totaal aan verhaalbare kosten lager is dan de netto contante opbrengsten door toekomstige gronduitgifte. Hieruit volgt dat de aan de gronden van belanghebbenden toegerekende exploitatiebijdrage, met inachtneming van de gehanteerde uitgifteprijzen, op een juiste wijze is berekend.

Belanghebbenden geven aan zich te beroepen op zelfrealisatie. Dat is ook het uitgangspunt van het plan, zeker waar het betreft het uitgifbaar gebied. Wel is de gemeente voornemens de gronden van derden, bestemd voor de inrichting van de openbare ruimte, te verwerven. Zie paragraaf 6 van de toelichting en bijlage 9 van het exploitatieplan. Zelfrealisatie van het bestemmingsplan is alleen mogelijk indien daarbij door de initiatiefnemer tevens voldaan wordt aan alle eisen die het onderhavige gewijzigde exploitatieplan daaraan stelt. Het verhaal van kosten vindt dan plaats via een posterieure overeenkomst ex artikel 6:24 Wro of via een financieel voorschrift bij een omgevingsvergunning. Het beroep op zelfrealisatie maakt overigens, voor zover betrekking hebbend op de gronden die eigenaren in eigendom hebben, geen onderdeel uit van de voorliggende bestemmingsplanprocedure of exploitatieplanprocedure. Zie o.a. de uitspraak van de Raad van State 201006859/1/R2 van 2 maart 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BP6388 r.o. 2.27). Een dergelijk beroep om de betrokken bestemmingen zelf te realiseren is een aspect dat slechts aan de orde kan komen in het kader van een eventuele procedure op grond van de Onteigeningswet.

Daarmee geeft de zienswijze naar de mening van de raad geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan.

*f. Kostenverhaal anderszins verzekerd.*

Zoals aangegeven onder e. kan in geval de eigenaren van de gronden tot zelfrealisatie van het bestemmingsplan wensen over te gaan een posterieure overeenkomst worden gesloten, waarbij door hen dient te worden voldaan aan alle eisen, waaronder ook die ten aanzien van de aanleg van infrastructuur, die het onderhavige gewijzigde exploitatieplan daaraan stelt. Bijdragen van initiatiefnemer vinden dan plaats via een posterieure overeenkomst of als financieel voorschrift bij een omgevingsvergunning.

Een anterieure overeenkomst zoals eigenaren wensen kan niet meer worden gesloten omdat er voor dit plangebied reeds eerder een exploitatieplan is vastgesteld en in werking is getreden. Zo de eigenaren posterieure overeenkomsten wensen aan te gaan dan kunnen zij daarover na de vaststelling van het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan in contact treden met de gemeente. Voor het beroep op zelfrealisatie wordt verder verwezen naar het gestelde onder e.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze naar de mening van de raad geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan.

Overwegende ambtshalve dat het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan ambtshalve gewijzigd dient te worden vastgesteld. De wijzigingen betreffen de volgende:

- a. Wijziging IMRO-code besluit tot vaststelling 1<sup>e</sup> herziening exploitatieplan. De in het ontwerpbesluit vermelde IMRO-code eindigt op 'ON01' dient bij vaststelling te worden gewijzigd in NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H1-VA01.
- b. Wijziging IMRO-code bestemmingsplan 2<sup>e</sup> partiële herziening. De in het ontwerp vermelde IMRO-code eindigt op 'ON01' dient bij vaststelling te worden gewijzigd in NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH2-VA01.
- c. De regels van het vast te stellen bestemmingsplan dienen gewijzigd te worden vastgesteld overeenkomstig de IMRO-code sub b. De IMRO-code NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH2-VA01 dient te worden vermeld in artikel 1. Begrippen onder '1.1 plan'.
- d. De regels van het vast te stellen exploitatieplan dienen gewijzigd te worden vastgesteld overeenkomstig de IMRO-codes sub a. en b. De IMRO-code NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH2-VA01 dient in artikel 1. Begrippen onderdeel 'g. onder 3' te worden vermeld en de IMRO-code NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H1-VA01 dient te worden vermeld in artikel 1. Begrippen onderdeel 'o'.
- e. In paragraaf 1.4, slotzin van de toelichting dient bij vaststelling het woordje 'niet' te worden ingevoegd achter 'gronden'.
- f. In paragraaf 2.4, eerste zin dient bij vaststelling verwezen te worden naar paragraaf 2.3 in plaats van naar paragraaf 2.43.
- g. In paragraaf 4.7 was in de opgenomen tabel macroaftopping onder opbrengsten door gronduitgifte een bedrag opgenomen van € 60.441.487. Dit was inclusief de subsidie van € 194.814. Dit bedrag moet worden opgenomen zonder de subsidie. Het bedrag was juist opgenomen in bijlage 16. De totale opbrengst door gronduitgifte (ncw per 01-01-2017) dient daarom gewijzigd te worden in € 60.246.673 . Dit leidt niet tot een aanpassing van de totale omvang van de verhaalbare kosten.
- h. Bijlage 17 dient eveneens te worden aangepast conform punt g omdat de tabel uit paragraaf 4.7 ook is opgenomen in bijlage 17.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22-08-2017 om:

1. De externe rente ten behoeve van het exploitatieplan vast te stellen op een rentepercentage van 3,25% per jaar.
2. Het bestemmingsplan 'Kampershoek -Noord 2010, 2e partiële herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH2-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e partiële herziening' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
4. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> herziening' met inachtneming van de in de overwegingen van dit besluit aangegeven ambtshalve wijzigingen van de toelichting en de bijlagen, waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen, zoals nader omschreven in het dictum van dit besluit, met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H1-VA01 gewijzigd vast te stellen.
5. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> herziening' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden over gegaan.



Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, 3.30, 3.31 en artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de externe rente ten behoeve van het exploitatieplan vast te stellen op een rentepercentage van 3,25% per jaar;
2. het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiële herziening' gewijzigd vast te stellen, met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH2-VA01;
3. het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiële herziening' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
4. vast te stellen, met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H1-VA01, de navolgende 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, zulks met inachtneming van de in de overwegingen van dit besluit aangegeven ambtshalve wijzigingen van de toelichting en de bijlagen:
  - a. Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan  
Het titelblad en inhoudsopgave van het exploitatieplan (deel A en B) wordt vervangen door de tot dit besluit behorende bijlage 'Titelblad / Inhoudsopgave-1<sup>e</sup> herziening'.
  - b. Herziening hoofdstukken 1 tot en met 6 exploitatieplan
    1. De inhoud van hoofdstuk A1 Algemeen, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in "1. Inleiding", wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 1, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 1 1<sup>e</sup> herziening Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
    2. De inhoud van hoofdstuk A2 Algemene kenmerken exploitatieplangebied, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in "2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden", wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 2, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 2 1<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
    3. De inhoud van hoofdstuk A3 Toelichting op de kaarten, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in "3. Toelichting op de regels", wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 3, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 3 1<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
    4. De inhoud van hoofdstuk A4 Toelichting op de regels, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in "4. De Exploitatieopzet" wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 4, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 4 1<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
    5. De inhoud van hoofdstuk A5 Exploitatieopzet, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in "5. Regels" wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 5, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 5 1<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
    6. De inhoud van hoofdstuk A6 Exploitatiebijdrage, omgevingsvergunning, procedure en handhaving, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in "6. Grondverwerving en eigendom" wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 6, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 6 1<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
    7. Hoofdstuk B1 Regels komen te vervallen.

- c. Herziening bijlagen exploitatieplan
1. Bijlage 1 Bestemmingsplankaart wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 1 Kaart bestemmingsplansituatie 1<sup>e</sup> herziening".
  2. Bijlage 2 Huidige situatie (luchtfoto) wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 2 Kaart exploitatieplangebied 1<sup>e</sup> herziening".
  3. Bijlage 3 Exploitatieplankaart wordt vervangen door de bij dit besluit behorende "Bijlage 3 Kaart fasering gronduitgifte 1<sup>e</sup> herziening".
  4. Bijlage 4 Faseringskaart wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 4 Ruimtegebruikkaart 1<sup>e</sup> herziening".
  5. Bijlage 5 Toekomstig ruimtegebruik exploitatieplan wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 5 Eigendommenkaart (inclusief lijst eigenaren) 1<sup>e</sup> herziening".
  6. Bijlage 6 Inrichtingsplan Kampershoek-Noord wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 6 Kaart bestaande situatie 1<sup>e</sup> herziening".
  7. Bijlage 7 Ruimtegebruik wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 7 Kaart aanduiding fase 0-1<sup>e</sup> herziening".
  8. Bijlage 8 Inbrengwaarde wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 8 Kaart uitgiftecategorieën-1<sup>e</sup> herziening".
  9. Bijlage 9 Begroting kostensoorten wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 9 Verwervingskaart-1<sup>e</sup> herziening".
  10. Bijlage 10 a tot en met e Plankosten en plankostenscan wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit twee onderdelen bestaande "Bijlage 10 Taxatierapport inbrengwaarden 1<sup>e</sup> herziening", als volgt:
    - a. "Bijlage 10.1 Taxatierapport inbrengwaarde inzake 1<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 22 mei 2017";
    - b. "Bijlage 10.2. Taxatierapport inbrengwaarden plangebied Kampershoek-Noord 2010, 25 mei 2011";
  11. Bijlage 11 Opbrengsten per eigenaar wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 11 Kwaliteitsomschrijving 1<sup>e</sup> herziening", als volgt:
    - a. "Bijlage 11.1. DO Inrichtingsvoorstel Kragten 2011";
    - b. "Bijlage 11.2. Bestek aanleg infrastructuur Kampershoek 2.0 fase 0 overeenkomst met open posten".
  12. Bijlage 12 Exploitatiebijdrage wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 12 Aanbestedingskader 1<sup>e</sup> herziening", als volgt:
    - a. "Bijlage 12.1. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert";
    - b. "bijlage 12.2. Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeente Leudal, Nederweert, Roermond en Weert".
  13. Bijlage 13 Kasstromenoverzicht wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 13 Plankostenscan 1<sup>e</sup> herziening".
  14. Bijlage 14 Renteberekening wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit 3 onderdelen bestaande, "Bijlage 14 Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet 1<sup>e</sup> herziening", als volgt:
    - a. "Bijlage 14.1 Saneringskosten";
    - b. "Bijlage 14.2 Civieltechnische raming";
    - c. "Bijlage 14.3 Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieplan"
  15. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 15 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 15 Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 1<sup>e</sup> herziening"

16. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 16 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 16 Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie 1<sup>e</sup> herziening".
  17. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 17 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 17 Macro-aftopping 1<sup>e</sup> herziening".
  18. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 18 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 18 Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 1<sup>e</sup> herziening".
  19. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 19 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 19 Overzicht gewogen eenheden per eigendom 1<sup>e</sup> herziening."
  20. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 20 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 20 Grondprijsbeleid gemeente Weert 1<sup>e</sup> herziening".
  21. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 21 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 21 Overzicht ruimtegebruik per eigendom 1<sup>e</sup> herziening."
  22. Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 22 volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 22 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 1<sup>e</sup> herziening."
- d. Overgangsbepalingen herziening exploitatieplan  
Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatiegebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, is van toepassing het Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> herziening zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.
- e. Inwerkingtreding en citeertitel herziening exploitatieplan
1. Onderdeel 4 van dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgende op die van de bekendmaking.
  2. Onderdeel 4 van dit besluit kan worden aangehaald als "Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> herziening".
5. het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord, eerste herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan;
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden over gegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op 20 september 2017,

de griffier,

de voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans