Notitie: zienswijzenbehandeling ontwerp-exploitatieplan ‘Lage Heide, wonen’

Het ontwerp-exploitatieplan ‘Lage Heide, wonen’ heeft in overeenstemming met de voorgeschreven wettelijke procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 30 december 2010, gedurende een periode van 6 weken, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor een ieder. Van de te doorlopen procedure en de daaraan verbonden ter inzage termijn is openbare kennisgeving gedaan volgens de wettelijk voorgeschreven informatiebronnen, te weten de Kempener Koerier en het plaatselijk dagblad. Tevens is het plan gepubliceerd en te raadplegen geweest op de gemeentelijke website gedurende de ter inzage termijn. Gedurende voornoemde periode zijn de hieronder opgenomen zienswijzen binnengekomen.

Ontvankelijkheid zienswijzen
Belanghebbende is de eigenaar van gronden in het exploitatiegebied, degene die met de gemeente een overeenkomst over grondexploitatie heeft gesloten met betrekking tot gronden in het exploitatiegebied (art. 8.2 lid 5 Wro), of anderszins sprake is van belangen die rechtstreeks betrokken zijn bij vaststelling van het exploitatieplan (art. 1:2 Awb). De ingekomen zienswijzen zijn allemaal tijdig ontvangen.

De J.C.H.M. Verouden, M.T. Theunissen, Gebr. Van der Heijden en R. Veraa zijn geen eigenaar van gronden in het exploitatiegebied, noch hebben zij met de gemeente een overeenkomst gesloten over grondexploitatie met betrekking tot gronden in het exploitatiegebied. Van een ander rechtstreeks bij het exploitatieplan betrokken belang is de gemeente niet gebleken. De gemeente meent om deze reden dat genoemde reclamanten primair niet-ontvankelijk zijn. P. de Louw is wel eigenaar van gronden in het exploitatiegebied en derhalve belanghebbende bij het exploitatieplan.

In het kader van een zorgvuldige belangenafweging behandelt de gemeente nochtans alle zienswijzen inhoudelijk.

1.	Naam en adres De heer J.C.H.M. Verouden Mgr. Smetsstraat 14 5551 AB Valkenswaard	Datum brief: 3 januari 2011	Ingekomen 18 januari 2011
	Zienswijze (kenmerk, 11ink00169): 1.1 de reservering voor de gemeentelijke investering in de aanleg van de Lage Heideweg van € 3.000.000,00 is te laag en 1.2 de proportionaliteit voor toerekening aan het ontwerpbestemmingsplan Lage Heide wonen is niet in overeenstemming met het in het ontwerpbestemmingsplan beschreven belang van de ontsluiting van Lage Heide wonen via de Lage Heideweg. Het verzoek is om beide onderdelen te herzien.		

	Antwoord *1.1 In de situatie bij het opstellen van het ontwerp-exploitatieplan was de wijze van uitvoering van de Lage Heideweg nog niet definitief. Deze wijze van uitvoering is thans eveneens nog niet definitief. Derhalve is de totale investering voor de voorbereiding en aanleg van het totale tracé van de Lage Heideweg, inclusief de verwachte kosten voor de omleiding van de Monseigneur Smetsstraat, eveneens nog niet definitief.* *De gemeente Valkenswaard heeft in haar Programmabegroting 2011, onder Bijlage 9: Perspectievenprogramma, € 3.000.000,00 opgenomen voor de netto investering Lage Heideweg. Dit is in de huidige situatie de verwachte gemeentelijke investering voor de Lage Heideweg en de kosten voor de omleiding van de Monseigneur Smetsstraat (inclusief geluidswal en grondverwerving).* *1.2 Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro dienen kosten in verband met werken waarvan (een gedeelte van) het exploitatiegebied profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar evenredigheid meegenomen te worden in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.* *Dat de ontsluiting voor Lage Heide wonen van groot belang is, komt terug in de criteria profijt en toerekenbaarheid. Doordat er sprake is van profijt, mogen de kosten worden toegerekend aan het plan. Bij de toepassing van het criterium 'naar evenredigheid' (de proportionaliteit) wordt vervolgens niet uitgegaan van de waarde van de ontsluiting voor Lage Heide wonen, maar van het aandeel dat Lage Heide wonen levert in het totale gebruik.* *In opdracht van de gemeente Valkenswaard is een simulatiestudie uitgevoerd in het kader van de verkeersdoorstroming Lage Heideweg, d.d. 29-4-2010. Uit deze studie blijkt dat Lage Heide wonen voor 3% de "veroorzaker" is van het totale verkeer op de Lage Heideweg. De overige 97% wordt veroorzaakt door Lage Heide bedrijven (10%) en verkeer dat niet door deze beide ontwikkelingen wordt veroorzaakt (87%). Op grond van deze verdeling dient 3% van de gemeentelijke investering (€ 3.000.000,00) ten laste van het exploitatieplan Lage Heide wonen te worden gebracht, zijnde € 90.000,00.* **Conclusie** **Indien in de toekomst blijkt dat de verwachte gemeentelijke investering van de Lage Heideweg en/of het proportionele aandeel, dat toe te rekenen is aan Lage Heide wonen, substantieel hoger / lager dient te zijn, dan zal het exploitatieplan Lage Heide wonen op deze onderdelen aangepast dienen te worden. Op basis van de huidige informatie bestaat geen aanleiding om het exploitatieplan Lage Heide op deze onderdelen te wijzigen.**		
2.	Naam en adres M.T. Theunissen Venbergseweg 42 5551 TJ Valkenswaard	Datum brief: 5 februari 2011	Ingekomen 8 februari 2011

	Zienswijze (kenmerk, 11ink00413): 2.1 De proportionaliteit voor toerekening aan het ontwerpbestemmingsplan Lage Heide wonen van de gemeentelijke investering in de Lage Heideweg is niet in overeenstemming met de in het ontwerpbestemmingsplan beschreven meest gewenste situatie voor de hoofdontsluiting van Lage Heide wonen via de geprojecteerde Lage Heideweg. 2.2 Het verzoek is om het toegerekende bedrag substantieel te verhogen, zodat het opgenomen bedrag meer recht zal doen aan het belang van de Lage Heideweg voor Lage Heide wonen. *Antwoord* *2.1 In de bouwgrondexploitatie (januari 2007) voor Valkenswaard Zuid (wonen en industrie) 7% van de destijds verwachte totale (incl. de gemeentelijke) aanlegkosten van de Lage Heideweg, zijnde € 8.700.000,00, opgenomen. In totaal betrof de toerekening aan Valkenswaard Zuid (wonen en industrie) destijds derhalve € 609.000,00.* *Het toegerekende aandeel van 7% betrof de toename van verkeersintensiteit als gevolg van de toenmalige planontwikkeling Valkenswaard Zuid (wonen en industrie) op basis van het destijds uitgevoerde verkeersonderzoek.* *Het toegerekende bedrag van de totale aanlegkosten van de Lage Heideweg aan Valkenswaard Zuid (wonen en industrie), ad. € 609.000,00, is in de bouwgrondexploitatie Valkenswaard Zuid (januari 2007) verdeeld over het deelgebied wonen: € 177.780,00 en het deelgebied industrie: € 431.220,00. Deze toenmalige verdeling heeft plaatsgevonden op basis van de toenmalige oppervlakte aan uitgeefbaar gebied in de beide deelgebieden (wonen 81.039 m² / industrie 196.564 m²).* *De situatie bij het opstellen van het ontwerp-exploitatieplan Lage Heide wonen is anders dan in januari 2007: planvorming Lage Heideweg (overeenkomsten en vastgesteld bestemmingsplan d.d. 26 november 2009), wetgeving, invulling exploitatieplangebied, begrenzing exploitatieplangebied zijn drastisch gewijzigd.* *Eind 2008 is een intentieovereenkomst tussen de gemeenten Valkenswaard, Bergeijk en de provincie Noord-Brabant getekend omtrent de aanleg van de Lage Heideweg. In deze intentieovereenkomst is opgenomen dat de provincie garant staat voor het grootste gedeelte van de totale aanlegkosten van de Lage Heideweg. Deze garantstelling is ook verwoord in het Brabants Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport.* *Door deze intentieovereenkomst is de verwachte gemeentelijke investering voor de Lage Heideweg verlaagd van € 8.700.000,00 naar € 3.000.000,00. De gemeente Valkenswaard heeft in haar Programmabegroting 2011, onder Bijlage 9: Perspectievenprogramma, € 3.000.000,00 opgenomen voor de netto investering Lage Heideweg. Dit is in de huidige situatie de verwachte gemeentelijke investering voor de Lage Heide-*

	weg en de kosten voor de omleiding van de Monseigneur Smetsstraat (inclusief geluidswal en grondverwerving). *De naamgeving van Valkenswaard Zuid (wonen en industrie) is sinds 2009 gewijzigd in Lage Heide (wonen en bedrijven).* *Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro dienen kosten in verband met werken waarvan (een gedeelte van) het exploitatiegebied profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar evenredigheid meegenomen te worden in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.* *Dat de ontsluiting voor Lage Heide wonen van groot belang is, komt terug in de criteria profijt en toerekenbaarheid. Doordat er sprake is van profijt, mogen de kosten worden toegerekend aan het plan. Bij de toepassing van het criterium 'naar evenredigheid' (de proportionaliteit) wordt vervolgens niet uitgegaan van de waarde van de ontsluiting voor Lage Heide wonen, maar van het aandeel dat Lage Heide wonen levert in het totale gebruik.* *In opdracht van de gemeente Valkenswaard is een simulatiestudie uitgevoerd in het kader van de verkeersdoorstroming Lage Heideweg, d.d. 29-4-2010. Uit deze studie blijkt dat Lage Heide wonen voor 3% de "veroorzaker" is van het totale verkeer op de Lage Heideweg. De overige 97% wordt veroorzaakt door Lage Heide bedrijven (10%) en verkeer dat niet door deze beide ontwikkelingen wordt veroorzaakt (87%). Het toegerekende aandeel aan Lage Heide (wonen en bedrijven) is derhalve 13%. Ter vergelijking: in 2007 betrof het toegerekende aandeel aan Valkenswaard Zuid (wonen en industrie) 7%.* *Op grond van de huidige verdeling in gebruik van de Lage Heideweg dient 3% van de gemeentelijke investering (€ 3.000.000,00) ten laste van het exploitatieplan Lage Heide wonen te worden gebracht, zijnde € 90.000,00.* *2.2 Een verdeling op basis van de oppervlakte uitgeefbaar gebied is onder de nieuwe Wro niet meer mogelijk, tenzij het uitgeefbaar gebied één en dezelfde netto contante waardering heeft en de gehele gemeentelijke investering aan ditzelfde uitgeefbaar gebied is toe te rekenen. In de huidige situatie zijn beiden niet van toepassing: de uitgeefbare gronden in Lage Heide wonen en bedrijven zijn anders gewaardeerd en niet de gehele gemeentelijke investering is toe te rekenen aan de deelgebieden Lage Heide wonen en bedrijven. Of een exploitatieplan sluit met een positief resultaat mag onder de nieuwe Wro niet van invloed zijn voor de bepaling van de proportionaliteit. De proportionele verdeling van de gemeentelijke investering dient onafhankelijk van de financiële gevolgen voor het exploitatieplan of gemeente plaats te vinden.* **Conclusie** **Indien in de toekomst blijkt dat de verwachte gemeentelijke investering van de Lage Heideweg en/of het proportionele aandeel, dat toe te rekenen is aan Lage Heide wonen, substantieel hoger / lager dient te zijn, dan zal het exploitatieplan Lage Heide wonen op deze onderdelen aangepast dienen te worden. Op basis van de huidige informatie bestaat geen aanleiding om het exploitatieplan Lage Heide op deze onderdelen te wijzigen.**

3.	Naam en adres Gebr. Van der Heijden en P. de Louw p/a Westerhovenseweg 2 5551 AD Valkenswaard	Datum brief: 9 februari 2011	Ingekomen 9 februari 2011
	Zienswijze (kenmerk, 11ink00435): Aangezien deze zienswijze inhoudelijk vooral betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan “Lage Heide wonen” worden deze punten behandeld in de separatie “Notitie: zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Lage Heide wonen”. Hieronder wordt alleen ingegaan op het onderdeel exploitatieplan. 3.1 Het exploitatieplan maakt verschillen in prijzen voor aan te kopen gronden. *Antwoord* *3.1 De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied is in oktober 2010 getaxeerd door een beëdigd taxateur conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet. Bij toepassing van de Onteigeningswet kunnen voor de verschillende eigendommen in het exploitatiegebied verschillende waarderingen ontstaan, omdat voor de waardebepaling rekening gehouden wordt met de feitelijke bestemming en gebruik van het eigendom én de mogelijke toekomstige bestemming en gebruik van het eigendom. In het plangebied zijn er grote verschillen tussen gronden qua huidig bestemming en gebruik en toekomstig bestemming en gebruik, waardoor de verschillen in inbrengwaarde te verklaren zijn.* **Conclusie** **De taxatie van alle gronden in het exploitatiegebied is op basis van de desbetreffende wettelijke bepalingen tot stand gekomen, uitgevoerd door een beëdigd taxateur. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het exploitatieplan Lage Heide op deze onderdelen te wijzigen**.		
4.	Naam en adres R. Veraa Leenderweg 100 5555 CG Valkenswaard	Datum brief: 4 februari 2011	Ingekomen 8 februari 2011
	Zienswijze (kenmerk, 11ink00402): 4.1 De zienswijze betreft de fasering van het exploitatieplan en in het bijzonder de fasering van de vrij bouwkavels. De zienswijze gaat over het onbegrip dat het overgrote deel van de vrije bouwkavels in fase 3 wordt uitgegeven. Het gevolg hiervan zou zijn dat niet tijdig duidelijkheid komt voor de vele wachtenden voor een vrije kavel of zij al dan niet een kavel kunnen kopen van de gemeente.		

	Antwoord *4.1 De fasering van het exploitatieplan is vanuit de uitgangspunten van een planmatige, ruimtelijke en adequate ontwikkeling van het bestemmingsplan Lage Heide wonen tot stand gekomen. Met betrekking tot de vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap zullen in de 3 onderscheiden fasen in totaal 81 bouwrijpe kavels worden uitgegeven door de gemeente. Deze kavels zijn niet aaneengesloten in het plangebied opgenomen. Een wijziging van de fasering ten aanzien van dit onderdeel kan niet los worden gezien van een goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het bestemmings- en exploitatieplangebied.* *Onderstaand wordt per fase de uitgifte van deze vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap aangegeven:* • *fase 1: 38 kavels (47%), uitgifte voorzien van 2012 tot en met 2015;* • *fase 2: 10 kavels (12%), uitgifte voorzien in 2014;* • *fase 3: 33 kavels (40%), uitgifte voorzien in 2015;* • *totaal fase 1 t/m 3: 81 kavels, uitgifte voorzien van 2012 t/m 2015.* *Een aanzienlijk deel van deze vrije kavels is daarmee inderdaad in fase 2 en 3 van de planontwikkeling Lage Heide wonen voorzien. De gekozen fasering biedt echter ook de mogelijkheid om circa 50% van de voorziene kavels direct in fase 1 uit te geven (bv. 2012 en 2013). Tenslotte wordt de uitgifte van alle vrije kavels binnen een, voor woningbouwontwikkelingen, beperkte tijdsduur voorzien.* *De fasering van de uitgifte van de vrije kavels kan los worden gezien van de duidelijkheid naar de gegadigden op de lijst voor vrije kavels. Na vaststelling van het bestemmingsplan Lage Heide wonen zal de gemeente Valkenswaard de gegadigden op de lijst voor vrije kavels benaderen voor hun interesse in een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in het exploitatiegebied Lage Heide wonen. Hiermee wordt vervolgens binnen korte termijn duidelijk aan welke gegadigde wanneer een vrije kavel wordt uitgegeven.* **Conclusie** **Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het exploitatieplan Lage Heide ten aanzien van de fasering te wijzigen, nu een wijziging in de fasering een adequate ontwikkeling van het gebied bemoeilijkt en aan dit bezwaar al op andere wijze tegemoet wordt gekomen**.