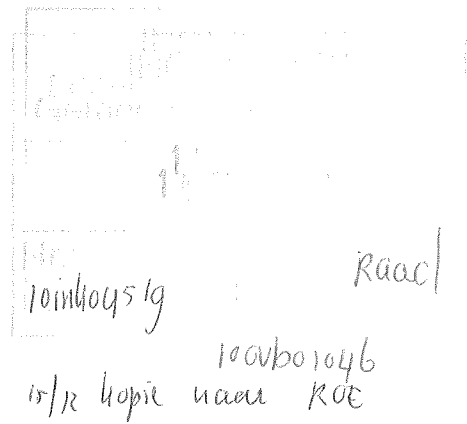


De Raad van de gemeente Valkenswaard  
De hofnar 15  
5554 DA VALKENSWAARD



Datum 13 december 2010

Uw referentie

Mijn referentie zienswijze van: Th. Swinkels, wonende te (5554 NH) Valkenswaard aan de Kromstraat 40a

Geachte Raad,

Op 3 november jl. is bekend gemaakt de ter inzagelegging van het ontwerp exploitatieplan Kerkakkerstraat op grond van artikel 6.14 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De mogelijkheid bestaat om een zienswijze in te dienen tegen genoemd ontwerp exploitatieplan.

Mijn perceel grond, met opstallen en terreinverharding, gelegen te (5551 TC) Valkenswaard aan de Kerkakkerstraat 10, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie G, nummer 2506, groot 56.03 are is gelegen in het gebied waarop het ontwerp exploitatieplan ziet. Ik ben belanghebbende. Ik kan mijn niet verenigen met het ter inzage gelegde ontwerp exploitatieplan. Het plan bevat een aantal onduidelijkheden en een aantal onredelijke zaken die mij in mijn belang treffen.

In hoofdstuk 7, § 1 en volgende zijn omschrijvingen vermeld over het bouwrijp maken, het aanbrengen van nutsvoorzieningen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Bovendien worden daar eisen en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan vermeld.

De omschrijvingen zijn onduidelijk. Daarin wordt niet vermeld wat de consequenties zijn voor mijn perceel. Daarnaast worden werkzaamheden vermeld die geen betrekking kunnen hebben op mijn perceel. Indien op basis daarvan een kostenraming en een kostentoerekening plaatsvindt, dan wordt ik daardoor zeer in mijn belang getroffen. Ook nadere specificaties zoals vermeld in §7.4 sub §1 t/m 16 zijn onduidelijk en kunnen niet op mijn perceel van toepassing zijn, alsook geen basis bieden voor kostentoerekening.

In § 8 is de exploitatie-opzet vermeld. De fasering zoals door u is gehanteerd, is niet redelijk en onjuist. Zeker gelet op de economische omstandigheden. Ook de raming van de inbrengwaarde van gronden, waaronder begrepen onderdelen van mijn perceel is niet redelijk. Ook wordt niet onderbouwd waarop deze raming is gebaseerd en waarom dit nadeel aan mij zou moeten worden toegerekend. Dit geldt ook voor de raming van andere kosten in verband met de exploitatie zoals vermeld in artikel 8.4. In deze kosten zijn kosten begrepen, die niet van toepassing kunnen zijn op het perceel van mij, danwel niet aan mij kunnen worden toegerekend.

Een aantal zaken zoals vermeld onder de nummers 6.2.4a t/m n kunnen geen betrekking hebben op mijn perceel, althans de toerekening is niet redelijk. Ik kan niet inzien waarom kosten onderzoeken, toekomstige exploitaties, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten, planschadetekosten aan mij zouden moeten worden doorberekend in het kader van de exploitatiebijdrage. Ook de overige hiervoor niet genoemde kosten zijn niet redelijk.

De raming van de opbrengsten van de exploitatie en de wijze van toerekening is ten opzichte van mij eveneens onredelijk, niet juist en ook niet deugdelijk gemotiveerd. Onduidelijk is hoe de opbrengsten van de exploitatie zijn bepaald en op welke wijze de toerekening tot stand is gekomen en waarom deze zo wordt toegepast door u.

Door u gegeven voorbeelden op bladzijde 16 van het ontwerp exploitatieplan zijn niet navolgbaar en ten opzichte van mij ook niet redelijk. Dit geldt ook met betrekking tot het percentage gerealiseerde kosten zoals vermeld op bladzijde 17.

In de toelichting op het exploitatieplan vermeldt u de begrenzing van het exploitatiegebied. Deze is niet redelijk. U vermeldt dat het gehele bestemmingsplan bouw- en aanlegmogelijkheden bevat. Zulks is voor wat betreft mijn perceel niet juist. Slechts gedeeltelijke bebouwing is mogelijk, waarover overigens nog beslissingen moeten worden genomen. Dit is allemaal zeer onzeker.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de te verwerven gronden. U geeft aan, dat de te verwerven gronden bestemd zijn voor openbare voorzieningen. Het is niet redelijk de kosten daarvan ten laste van mij te laten komen, aangezien ik door de openbare voorzieningen niet ben gebaat en deze op mijn perceel ook niet hoeven te worden gerealiseerd. De door u vermelde fasering is niet navolgbaar. Onduidelijk is hoe de fasering gekozen is en wat de motivering daarvan is.

In hoofdstuk 8 wordt de exploitatie-opzet vermeld. Zoals hiervoor al aangegeven is de toelichting zoals vermeld in § 8.3 ter zake van de raming van de inbrengwaarde van gronden niet duidelijk en ook niet redelijk ten opzichte van mij en mijn perceel. Ook is onduidelijk waarop deze ramingen zijn gebaseerd. U vermeldt in § 8.4 enige algemeenheden waarbij u verwijst naar artikel 6.13 lid 6 Wro. Ik kan niet inzien welk profijt ik van de door u beweerdelijk aan te leggen voorzieningen heb, waarom u deze aan mij toerekent en waarom de toerekening voldoet aan het evenredigheidsbeginsel. Dit blijkt nergens uit.

In § 8.6 wordt een toelichting gegeven bij de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden. Deze toerekening van te verhalen kosten is onredelijk ten opzichte van mij en mijn perceel en bovendien onevenredig. Onduidelijk is ook waar deze toerekening op gebaseerd is. Mijn perceel wordt door de door u te realiseren werken niet gebaat. Ook de door u voorziene werkzaamheden hoeven niet ten behoeve van mijn perceel te worden gerealiseerd en zeker niet op mijn perceel.

Opvallend is dat achter bijlage 1 "programma van eisen openbare ruimte" geen raming zit, alsook ontbreekt in bijlage 2 de exploitatie-opzet bladzijde 1. Dit is niet gemotiveerd. Een motivering is wel noodzakelijk in verband met de door u gewenste toerekening.

In het exploitatieplan (vgl. bijlage 2, bladnr. 2) is opgenomen: o.b.v. Grondexploitatiewet is evenmin redelijk en navolgbaar. Bovendien kent u aan mijn perceel waardes toe die onderling verschillen, maar ook onredelijk zijn en niet kunnen worden gehanteerd. Ook de door u vermelde kosten zijn zoals hiervoor toegelicht onnavolgbaar, niet narekenbaar en ook onredelijk ter zake van de toerekening en de mate daarvan. Er wordt gehandeld in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

**Redenen waarom:** u het ontwerp exploitatieplan niet dient vast te stellen en mij een termijn te geven om mijn zienswijze nader te motiveren.

Met vriendelijke groet,

Th. Swinkels  
Kromstraat 40a  
5554 NH VALKENSWAARD

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Th. Swinkels', written over a horizontal line.