

<b>NOTA VAN ZIENSWIJZEN</b> <b>Exploitatieplan Bedrijventerrein Kickersbloem 3, 1<sup>e</sup> herziening,</b> <b>Gemeente Hellevoetsluis</b>		
<b>Reclamant en onderwerp</b>	<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Reactie en eventuele aanpassing van het exploitatieplan</b>
<b>Kickersvoet B.V.</b> <i>Prijspeil</i>	<p>Indiener kan zich niet kan verenigen met het prijspeil van 1 januari 2019 dat wordt gehanteerd in de ontwerpherziening, terwijl de ontwerpherziening pas in november 2019 ter inzage is gelegd. Dit prijspeil zorgt volgens indiener voor een onrealistisch beeld van de huidige werkelijkheid. De gemeente heeft aangegeven dat de ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren hebben voorgedaan in de ontwerpherziening zouden zijn opgenomen. Indiener stelt zich dan ook op het standpunt dat de gemeente in dat kader ook de omvangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2019 mee had moeten nemen..</p>	<p>Mede als gevolg van het met indiener, als ontwikkelaar van een substantieel deel van het bedrijventerrein gevoerd overleg heeft de terinzagelegging van de ontwerpherziening later plaatsgevonden dan beoogd. Het ligt nu wel in de rede om als prijspeil 1 januari 2020 te kiezen.</p> <p>Het prijspeil wordt aangepast naar 1 januari 2020.</p>
<i>Oppervlakte</i>	<p>Indiener kan zich niet verenigen met de in de ontwerpherziening opgenomen wijziging van de oppervlakte van het exploitatiegebied, met name nu geen rekening wordt gehouden met de laatste stand van zaken van het project in de ontwerpherziening.</p>	<p>De oppervlakte van het exploitatiegebied is gewijzigd ten opzichte van het eerder vastgestelde plan. Aan de rand van het exploitatiegebied in fase 1 en 3 zijn gronden gelegen van het Waterschap Hollandse Delta. Deze gronden zijn en blijven van het Waterschap en zullen niet door de gemeente worden verworven. Tevens is een deel van de ontsluiting van Kickersbloem 3, te weten de kruising met de Kanaalweg Oostzijde, als een buitenplans element aan gemerkt. De reden hiervoor is gelegen dat deze is gesitueerd op gronden van de gemeente en het Waterschap en buiten het plan is gelegen.</p> <p>Wat wordt bedoeld met "nu geen rekening wordt gehouden met de laatste stand van zaken" is niet duidelijk als het gaat om de oppervlakte.</p> <p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>
<i>Fasering</i>	<p>Indiener kan zich niet verenigen met aanpassing van de fasering in de ontwerpherziening. Deze fasering strookt volgens indiener niet met de werkelijkheid. Op basis van paragraaf 4.1 van de ontwerpherziening bedraagt "de periode waarin de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden naar verwachting circa 9 jaren". De ontwikkeling van het bedrijventerrein is opgedeeld in drie fasen. De eerste fase</p>	<p>Het tijdvak voor de ontwikkeling van Kickersbloem 3 is in het in 2015 vastgesteld exploitatieplan bepaald op 2015 tot en met 2025. De aanpassing van de fasering vindt thans plaats teneinde deze te laten aansluiten bij de realiteit van het bouwrijp maken en de uitgifte van bedrijfskavels. Na een eerste verkoop in 2017 is in 2019 een aanvang gemaakt met bouwrijp maken en zijn enkele bedrijfskavels uitgegeven. Op basis van de huidige verwachtingen wordt ingeschat dat de laatste uitgiften in 2027</p>

	<p>vangt aan in 2019 en de derde fase zal zijn afgerond in 2027. In vergelijking met paragraaf 4.2 van het exploitatieplan wordt de gehele fasering opgerekt met twee jaar. Een dergelijke vertraging van de ontwikkeling van het bedrijventerrein acht indiener onwenselijk en onnodig.</p> <p>Voort geeft indiener aan dat de uitgifte van fase 2 op basis van de ontwerpherziening pas in 2021 voor het eerst aan bod komt, terwijl begin 2019 de helft van fase 2 al door indiener is verkocht aan de gemeente. Voor de verkoop van het resterende deel van fase 2 vinden op dit moment ook al onderhandelingen plaats. Indiener begrijpt dan ook niet waarom de gemeente onderscheid heeft gemaakt in fase 1 en 2. Volgens indiener heeft de gemeente bovendien niet onderbouwd om welke reden de scheidslijn tussen fase 1 en 2 zich juist op deze plek dient te bevinden.</p>	<p>plaats vinden en de grondexploitatie in 2028 wordt afgerond. Gelet op de feitelijke uitgaven in 2019 en de verwachtingen voor 2020 is het tijdvak dienovereenkomstig aangepast.</p> <p>De verkoop van gronden van indiener als ruwe bouwgrond aan de gemeente heeft op de fasering geen invloed. De gemeente heeft deze gronden verworven om deze tezamen met eigen gronden gefaseerd in een aantal jaar uit te geven aan een derde, indien en voorzover sprake is van voldoende afzet.</p> <p>De scheidslijn die is aangebracht tussen fase 1 en 2 is daarin gelegen dat de grens is aangebracht op een weg en dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een weg een logische grens is. Het exploitatieplan heeft op grond van art 8 van de Regels een mogelijkheid tot ontheffing door burgemeester en wethouders. De fasering zal desondanks worden aangepast omdat de hiervoor bedoelde derde partij beoogt een grootschalige ontwikkeling te realiseren op gronden gelegen in fase 1 en 2. Hoe de fasering overigens wordt vormgegeven betreft beleidsvrijheid van de gemeenteraad.</p> <p>De fasering wordt aangepast. Fase 1 en 2 worden samengevoegd. Wel verschillen de kosten bouw- en woonrijp maken per fase als gevolg van beduidende verschillen in investering tussen deze fasen.</p>
<p><i>Inbrengwaarde</i></p>	<p>Indiener stelt zich op het standpunt dat de inbrengwaarde zoals opgenomen in de ontwerpherziening niet objectief is getaxeerd door een onafhankelijke deskundige.</p> <p>Indiener is van oordeel dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) de gebruikswaarde van de opstallen door de gemeente en haar taxateur substantieel wordt overschat;</li> <li>(ii) de inbrengwaarde niet objectief is; en</li> <li>(iii) de inbrengwaarde niet onafhankelijk tot stand is gekomen.</li> </ul> <p>Het is voor indiener niet duidelijk hoe de taxateur tot de waardering van de bebouwde objecten (de gebruikswaarde) op de peildatum is gekomen. De objecten zijn reeds gesloopt en er zijn slechts summiere omschrijvingen en onduidelijke foto's beschikbaar. Het is verder voor indiener onduidelijk op welke manier de gesloopte objecten per peildatum worden vergeleken met andere objecten. In het verlengde daarvan is het voor indiener</p>	<p>Vooropgesteld zij dat de deskundigen (de registertaxateurs Neetens en Van Hoek) verbonden zijn aan Antea Nederland B.V., niet werkzaam zijn bij de gemeente of anderszins gelieerd aan de gemeente.</p> <p>Bij het taxatierapport is een bijlage gevoegd waaruit per locatie blijkt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Een foto van de oorspronkelijke situatie.</li> <li>2) Gebruikte referenties om de vermogensschade vast te stellen en een opslag voor de inkomens- en overige schaden.</li> <li>3) Eerder uitgevoerde taxaties.</li> </ol>

	<p>onduidelijk op basis waarvan de taxateur van de gemeente de waarde van de bebouwde objecten heeft bepaald.</p> <p>Daarnaast heeft de taxateur volgens indiener geen zelfstandig oordeel gevormd, althans beschikte hij over onvoldoende informatie om tot een zelfstandig (en objectief) oordeel te komen.</p> <p>Verder heeft de taxateur voor de waardering van de Braberseweg 2 (3225 LA) te Hellevoetsluis (met een inbrengwaarde van EUR 2.800.000) op aangeven van de gemeente aansluiting gezocht bij een eerder taxatierapport, hetgeen betekent dat het taxatierapport niet onafhankelijk tot stand is gekomen.</p> <p>In aansluiting op het voorgaande worden in de Ontwerpherziening (met name voor de door de Gemeente aangekochte gronden en/of opstallen) ten onrechte hogere en onjuiste inbrengwaarden opgevoerd. Dat leidt tot hogere kosten voor Kickersvoet. Kickersvoet betwist de omvang van de Nieuwe Inbrengwaarde.</p> <p>Overigens lijken de resterende inbrengwaarden van "hoofdinfra gerealiseerd", "secundaire infra gerealiseerd" en "bijbehorende groenstructuur" als boekwaarden per 1 januari 2019 te zijn opgenomen voor respectievelijk EUR 1.386.398, EUR 461.022 en EUR 367.330. De betaling van de levering van de ondergrond van voornoemde posten is de gemeente echter voor een groot deel nog aan indiener verschuldigd, hetgeen betekent dat het merendeel van deze kosten nog niet is gerealiseerd en dat deze bedragen nog niet als boekwaarde kunnen worden opgenomen.</p> <p>De afslag op de hoogte van de inbrengwaarde voor fase twee is door de recente verkoop en lopende onderhandelingen achterhaald</p>	<p>Op basis van deze gegevens heeft de taxateur met gebruikmaking van eigen kennis, ervaring en expertise zijn waarderungen per peildatum uitgevoerd.</p> <p>Zie vorenstaande reactie. De taxateur beschikte over voldoende gegevens en informatie om tot een adequate taxatie te komen.</p> <p>Voor de waardering van de inbrengwaarde is aansluiting gezocht bij het taxatierapport van de heer A.B. Hoppener RMT, opgemaakt d.d. 30 maart 2016 in het kader van de beoogde aankoop van het object op basis van volledige schadeloosstelling. De taxateurs hebben de taxatie van Hoppener als plausibel aangemerkt en waren van oordeel dat deze taxatie meer recht deed aan de raming van de inbrengwaarde dan een geveltaxatie van de taxateurs zelf vanaf de openbare weg. Er is dus wel degelijk sprake van een onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarde van dit object.</p> <p>Niet alleen de inbrengwaarde van gronden van de gemeente maar ook die van andere eigenaren zijn ten behoeve van de onderhavige herziening door onafhankelijke deskundigen getaxeerd. De betwisting van de juistheid daarvan door indiener wordt niet onderbouwd.</p> <p>De betreffende gronden zijn per peildatum in eigendom bij de gemeente en de hiervoor getaxeerde waarde is dus net als alle andere in eigendom bij de gemeente zijnde gronden als boekwaarde opgenomen. Dat met indiener bij de verwerving van deze gronden afspraken zijn gemaakt over gefaseerde betaling, staat hier los van. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij de renteberekening alleen rente wordt berekend over de reeds betaalde bedragen.</p> <p>De faseringsregeling wordt aangepast, zodat inderdaad geen aanleiding meer bestaat voor het toepassen van een risico-afslag op de inbrengwaarde van fase 2 ten opzichte van fase 1.</p>
--	---	--

	<p>Indiener geeft voorts aan dat de gemeente heeft aangegeven alleen voor de openbare gronden het instrument van onteigening in te willen zetten. Om die reden stelt indiener zich op het standpunt dat de gemeente er niet toe is gehouden om de bebouwde objecten - die niet in toekomstige openbare ruimte zijn gelegen - op onteigeningsbasis te verwerven. De gemeente heeft de bebouwde gronden echter wel op onteigeningsbasis verworven, terwijl zij daar op grond van haar eigen beleid niet toe gehouden was. Indiener is van oordeel dat zij niet verantwoordelijk is voor deze kosten. Bovendien betwist indiener de omvang van de bedragen die door de gemeente zijn betaald.</p> <p>Ten slotte geeft indiener aan dat het vaste jurisprudentie van de Afdeling is dat in het kader van de inbrengwaarde van gronden dient te worden uitgegaan van een kostenraming en niet van de werkelijk gemaakte kosten. De inbrengwaarde zoals nu neergelegd in de ontwerpherziening gaat echter ten onrechte uit van een gerealiseerde grondprijs (namelijk EUR 52,08 per vierkante meter), terwijl de geraamde prijs van EUR 47,41 per vierkante meter zou moeten worden gehanteerd. Indiener wenst dat de inbrengwaarde dienovereenkomstig wordt aangepast.</p>	<p>De stelling van indiener dat de gemeente alleen voor openbare gronden het instrument van onteigening zou willen inzetten, is onjuist. In de ontwerp-herziening is uitdrukkelijk aangegeven dat ook het perceel van eigenaar Van Balen zo nodig onteigend zal worden. Dit beleid van de gemeente is gebaseerd op de situatie per peildatum 1 januari 2019. Inmiddels, per 1 januari 2020, is het perceel van Van Balen in der minne verworven. In het in 2015 vastgestelde exploitatieplan is in paragraaf 2.7 vermeld dat de gemeente voornemens is om alle nog niet verworven overige gronden binnen het plangebied middels minnelijke verwerving in eigendom te verkrijgen. Indien dit niet mogelijk is dan zal de gemeente het instrument onteigening gaan inzetten. Voor zover de gemeente objecten op onteigeningsbasis heeft verworven is dit derhalve niet in strijd met haar beleid. Alle aankopen door de gemeente zijn verder verricht op basis van door een onafhankelijke deskundige opgestelde taxatierapporten. De betwisting van de hoogte van de betaalde koopsommen is verder niet onderbouwd door indiener.</p> <p>Ten onrechte veronderstelt indiener dat de inbrengwaarde zou zijn gebaseerd op een gerealiseerde grondprijs en niet op basis van een taxatie. De inbrengwaarde van de openbare ruimte van de hoofd- en secundaire structuur in fase 1 en van de gronden voor Andesa Vastgoed B.V. en Anthona Grond B.V. is € 52,08 per m<sup>2</sup> omdat deze in de onderhavige herziening als gerealiseerd/uitgegeven zijn te beschouwen. De inbrengwaarde van deze gronden berust op de eerdere taxatie van de inbrengwaarde ten behoeve van het in 2015 vastgestelde exploitatieplan. Dat een deel van die gronden vervolgens is verworven voor de getaxeerde waarde, brengt daarin geen verandering.</p> <p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>
<p><i>Bouw- en woonrijp maken</i></p>	<p>Indiener geeft aan dat de ontwerpherziening ten onrechte geen actualisatie bevat van de kostenraming van het bouw- en woonrijp maken, terwijl deze kosten een investering van ruim EUR 20 miljoen behelzen. De kostenraming in de ontwerpherziening dateert van 1 januari 2017. Op dat moment was het project nog niet in uitvoering. Na 1 januari 2017 zijn echter veel werkzaamheden verricht op het bedrijventerrein, met name in het afgelopen jaar hebben veel belangrijke ontwikkelingen plaatsgevonden.</p>	<p>De kostenraming zal worden geactualiseerd naar de nieuwste inzichten. Dit leidt tot een substantiële neerwaartse bijstelling van deze kosten.</p>

	<p>Sommige werkzaamheden zullen vanwege nieuwe inzichten niet meer worden uitgevoerd en ten aanzien van sommige kostenposten zijn de daadwerkelijk gerealiseerde kosten lager uitgevallen. Indiener noemt concrete voorbeelden waaruit dit zou blijken. Volgens indiener zouden de kosten neerwaarts moeten worden bijgesteld met EUR 4 à 5 miljoen.</p>	
<i>Plankosten</i>	<p>Indiener is van mening dat de plankostenberekening dient te worden aangepast, zodat minimaal EUR 900.000 kan worden bespaard.</p> <p>In dit kader wijst indiener op een wijziging in de ontwerpherziening ten aanzien van de plankostenberekening met betrekking tot onteigeningszaken. Deze aanpassing heeft een plankostenbesparing van ongeveer EUR 600.000 met zich gebracht, welke teniet wordt gedaan doordat de gemeente de kosten voor het bouwrijp maken (kunstmatig) met EUR 2,4 miljoen zou hebben verhoogd. Indiener is van mening dat deze verhoging niet strookt met de toename van de kosten in de ontwerpherziening voor het bouw- en woonrijp maken. Deze kosten nemen slechts met EUR 732.653 toe. Voor de berekening van de plankosten hanteert de gemeente aldus een verkeerd (te hoog) bedrag.</p> <p>Bovendien stelt indiener zich op het standpunt dat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken lager moeten worden geraamd waardoor de plankosten voor het bouw- en woonrijp maken ook lager uitvallen.</p> <p>Daarnaast is in de plankostenberekening ten onrechte opgenomen dat het exploitatiegebied integraal wordt voorbelast in vijf deelfasen, aangezien slechts sprake is van een partiële voorbelasting in maximaal twee deelfasen. Het voorgaande leidt tot ongeveer EUR 200.000 minder plankosten.</p>	<p>Ten opzichte van de eerder ter inzage gelegde ontwerp herziening van het exploitatieplan (met peildatum 1 januari 2019) is inmiddels gekozen voor een herziening per peildatum 1 januari 2020.</p> <p>Op peildatum is bekend, dat alle nog te verwerven onroerende zaken in het plangebied zijn verworven en dus geen sprake meer zal zijn van onteigening. Voorts zal de raming van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden geactualiseerd. De plankostenplan zal opnieuw worden doorgerekend met deze gegevens.</p> <p>Bij de berekening van het bouw- en woonrijp maken ten behoeve van het in 2015 vastgestelde exploitatieplan sprake van een samengestelde post 'voorbelasten' en 'bouwwegen'. Deze hele post ter hoogte van EUR 5,9 miljoen is in 2015 bij de plankostenberekening in mindering gebracht op de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. In 2019 is het onderscheid tussen 'voorbelasten' en 'bouwwegen' wel gemaakt en zijn conform de plankostenplan alleen de kosten voor het voorbelasten (EUR 3,5 miljoen) in mindering gebracht. Dit verklaart de toename van de kosten in het kader van de plankostenberekening.</p> <p>Vanwege de hiervoor genoemde omstandigheden is de raming van de kosten van bouw- en woonrijp maken geactualiseerd, evenals de berekening van de plankosten. Dit leidt tot neerwaartse bijstelling van deze kosten.</p> <p>Het is juist dat in 2019 is gebleken dat het exploitatiegebied niet integraal behoeft te worden voorbelast maar partieel in twee deelfasen. Voor het voorbelasten zijn echter gronden uit overige delen van het plangebied gebruikt. Om die reden is er geen aanleiding de plankosten op een lager bedrag te ramen.</p>
<i>Bijkomende kosten - rente</i>	<p>Indiener constateert dat het rentepercentage is gewijzigd naar 2,44 % en kan zich niet vinden in de onderbouwing daar van. Het gehanteerde rentepercentage zou moeten aansluiten</p>	<p>In het exploitatieplan wordt het gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningportefeuille in enig jaar gehanteerd. In het ter inzage gelegde ontwerp is uitgegaan van 2,27% zoals vermeld in de</p>

	<p>bij de voor overheden geldende (lagere) marktrente.</p> <p>Bovendien gaat de gemeente eraan voorbij dat over de (historische) aankopen van gronden en/of opstallen geen rentekosten mogen worden gerekend. De inbrengwaarde van deze gronden en/of opstallen moet immers worden bepaald door een raming.</p> <p>Overigens zijn in het exploitatieplan en in een eerdere conceptversie van de Ontwerpherziening door de Gemeente geen rentekosten opgevoerd.</p>	<p>gemeentelijke begroting 2019 als "rentekosten langjarige financiering" (paragraaf 4.3.2 ontwerp exploitatieplan). Voor het jaar 2020 betreft het rentepercentage 2,52%.</p> <p>In grondbedrijven in Nederland is gebruikelijk dat rente over gedane investeringen in de grondexploitatie wordt verdisconteerd. In het onderhavig geval betekent dit dat vanaf 1 januari 2015 rente is gerekend over de getaxeerde inbrengwaarde van gronden en opstallen die door de gemeente daadwerkelijk zijn verworven en betaald. Dit laat onverlet de hertaxatie van de inbrengwaarde van de gronden bij de onderhavige herziening. Aan alle vereisten voor het in rekening mogen brengen van rentekosten is voldaan.</p> <p>Gelet op het feit dat sprake is van gebruikelijke en verhaalbare kosten in het kader van de grondexploitatie, is ervoor gekozen deze rentekosten bij de herziening van het exploitatieplan alsnog voor verhaal in aanmerking te brengen. De door indiener genoemde conceptversie van de herziening is in het kader van het overleg met indiener besproken en daarna op diverse onderdelen gewijzigd.</p> <p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>
<p><i>Bijkomende kosten – plankosten buiten het plangebied</i></p>	<p>Indiener wijst op de in de ontwerpherziening nieuw opgenomen kostenpost "overige plankosten buiten het plangebied", ter hoogte van EUR 118.115. Indiener stelt dat die kostenpost het gevolg is van het feit dat de gemeente er niet in is geslaagd alle gronden van het waterschap in het oorspronkelijke plangebied te kopen. Het is voor indiener onbegrijpelijk dat de weigering van het waterschap om een deel van haar gronden aan de gemeente te verkopen tot deze buitenproportioneel hoge kostenpost zou kunnen leiden. Indiener accepteert deze kosten om die reden niet.</p> <p>Bovendien vraagt indiener zich af waarom deze kostenpost in de ontwerpherziening is opgenomen, terwijl de grondtransactie met het waterschap heeft plaatsgevonden na 1 januari 2019.</p>	<p>Dit bedrag betreft plankosten samenhangend met de aanpassing van de oppervlakte van het plangebied en het niet verwerven van gronden van het Waterschap. Op grond van de Ontwerp Regeling Plankosten Exploitatieplan worden de plankosten van voorzieningen buiten een exploitatiegebied samen met de kosten van die voorzieningen onder gebracht in een afzonderlijke exploitatieopzet. Dat is hier aan de orde. Deze plankosten zijn relevant voor Kickersbloem 3 omdat hiermee de totale kosten zijn verlaagd (geen verwerving, geen lasten voor nieuw asfalt op de Kanaaldijk etc).</p>
<p><i>Bijkomende kosten - planschade</i></p>	<p>Ten aanzien van de kostenpost voor planschade ter hoogte van EUR 300.000 verzoekt indiener de gemeente om deze kostenpost bij te stellen naar EUR 100.000, omdat planschadeverzoeken kunnen worden ingediend binnen vijf jaar nadat het schadeveroorzakende besluit (in dit geval het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden. Omdat het</p>	<p>Op de peildatum is de verjaringstermijn voor het indienen van planschadeverzoeken nog niet verstreken. Dat betekent dat de raming van deze kosten onverkort wordt gehandhaafd.</p>

	bestemmingsplan begin 2016 onherroepelijk is geworden, en omdat vier jaar na dato nog steeds geen planschadeverzoeken zijn ingediend, wenst indiener dat dit bedrag gematigd wordt.	
<b>Anthona Grond B.V.</b>		
	Indiener kan zich niet verenigen met de ontwerpherziening.	De door indiener naar voren gebrachte zienswijzen zijn inhoudelijk en tekstueel gelijklopend aan de door Kickersvoet B.V. naar voren gebrachte zienswijzen. Voor de beantwoording hiervan wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van Kickersvoet B.V. in het vorenstaande.