



131n04076

Behoort bij besluit van  
de Raad d.d. 27 JUNI 2013  
Mij bekend,

de griffier,

## ZIENSWIJZEN TEGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN ONTWERPEXPLOITATIEPLAN GELDERAKKERS TE HILVARENBEEK

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gelderakkers' heeft van 8 maart 2013 tot en met 18 april 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp exploitatieplan 'Gelderakkers' heeft van 22 maart 2013 tot en met 2 mei 2013 ter inzage gelegen. Hieronder is aan de linkerzijde een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen. Aan de rechterkant is het standpunt van de gemeente weergegeven.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
<p>1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (ontvangen 12 april 2013).</p> <p>a) In artikel 3 van het bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen in Wonen, respectievelijk Groen, Verkeer – Verblijfsdoelenden en Wonen. De wijzigingscriteria die voor deze bepaling zijn opgenomen bevatten onvoldoende waarborgen. Voordat van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt moet hierover nadere afstemming plaatsvinden met de provincie. Het is daarom noodzakelijk dat in de artikelen 3.3.1 en 3.3.2 als aanvullende voorwaarde wordt opgenomen dat alleen van de wijzigingsbevoegdheden gebruik kan worden gemaakt als voldoende onderbouwd is dat het plan in overeenstemming is met de op dat moment geldende regionale woningbouwafspraken en dat hierover van tevoren afstemming met de provincie plaatsvindt.</p>	<p>a) De artikelen 3.3.1 en 3.3.2 zullen aangevuld worden met de genoemde aanvullende voorwaarde.</p>
<p><b>De indiener van de zienswijze heeft geen gebruik gemaakt van de mondelinge toelichting.</b></p> <p>2. <b>Indiener 2 (ontvangen 16 april 2013)</b></p> <p>a) De zienswijze zal op een later tijdstip worden toegezonden.</p>	<p>a) De zienswijze is op 7 mei 2013 ingetrokken.</p>
<p><b>De indiener van de zienswijze heeft geen gebruik gemaakt van de mondelinge toelichting.</b></p> <p>3. <b>Indiener 3 (ontvangen 17 april 2013)</b></p> <p>a) De plangrenzen van het bestemmingsplan Gelderakkers komen niet overeen met die van het bestemmingsplan Buitengebied, hierdoor worden meer woningen in het buitengebied opgenomen. Dit is in strijd met de uitgangspunten voor het buitengebied.</p> <p>b) Niet alle onderzoeken die bij het bestemmingsplan horen zijn uitgevoerd voor het hele plangebied. Een groot oppervlak van het bestemmingsplan is daardoor niet onderzocht.</p> <p>c) In het geuronderzoek zijn niet alle locaties van intensieve veehouderijen meegenomen en er is niet uitgegaan van de planologische mogelijkheden van een agrarisch bedrijf, dit zou wel moeten.</p>	<p>a) Het bestemmingsplan Buitengebied is niet vastgesteld. Wanneer er een aangepast bestemmingsplan Buitengebied komt, zal dit plan worden afgestemd op de grenzen van het plan Gelderakkers.</p> <p>b) <i>Bij het archeologisch onderzoek, luchtkwaliteit onderzoek, wateronderzoek en het bodemonderzoek is het meest zuidelijke perceel aan de Bolakker nog niet opgenomen. Dit zal alsnog gebeuren.</i> Overigens heeft deze aanpassing geen consequentie voor de conclusie van de onderzoeken omdat het in alle gevallen om een kleine toevoeging gaat.</p> <p>c) Van een paar bouwblokken zijn de geurcontouren voor de voorgrondbelasting niet opgenomen in de geurkaarten (figuren 1 en 2 van het rapport "Omgekeerde werking en leefklimaat voor het plangebied Gelderakkers, gemeente Hilvarenbeek - actualisatie februari 2013"). De reden is dat</p>

d) Het geuronderzoek geeft aan dat de norm maximaal 2 od/units mag zijn binnen de bebouwde kom. Een norm van 7 od/units toelaten op de bebouwde kom is in dit stadium ontoelaatbaar, hiermee wordt een direct slecht woon- en leefklimaat geriskeerd. Omliggende gemeentes hebben hun normen op de bebouwde kom inmiddels aangescherpt in verband met leefbaarheid, gezondheid en geur. Daarnaast is de provincie met de GGD doende met het opstellen van strengere eisen betreffende uitbreiding veehouderijen voor wat betreft geuroverlast, gezondheid en dergelijke.

de geuremissies (odour units) van de betreffende veehouderijen zo laag zijn dat geen geurcontour getekend kon worden en deze ook geen doorwerking heeft op het plangebied. Een andere reden is dat een aantal locaties (geen IV) zich op een grotere afstand dan 100 meter van het plangebied bevinden en daarom zeker geen doorwerking hebben op het plangebied. Ook voor deze locaties zijn geen geurcontouren voor de vaste afstanden op de geurkaarten opgenomen. De achtergrondbelasting ofwel de cumulatieve geurbelasting van alle veehouderijen, is bepaald aan de hand alle veehouderijen binnen 2 km rond het plangebied. Daarvoor is gebruik gemaakt van het vergunningbestand BVB.

d) Het plangebied is gelegen in het extensiveringsgebied overig. Dit is een zoekgebied voor woningbouw. Op grond van de gemeentelijke geurverordening is een geurnorm van 7 odour units van toepassing en niet de geurnorm van 2 odour units die geldt voor de bebouwde kom. Het is in milieubeleid gebruikelijk om de milieukwaliteitsniveaus te differentiëren naar gebied: (stedelijke) woonkernen krijgen een hoge bescherming en in de omgeving van bedrijvigheid is een minder hoge bescherming aanvaardbaar. Dit principe wordt ook toegepast in het geval van veehouderij en geur. Voor de woonkern wordt een maximale geurnorm aangehouden van 5 ou (landelijk beleid gebaseerd op 12% hinder), met een kwaliteitsbeoordeling van redelijk goed. De functie wonen is daar dominant en de woondichtheid is groot. In het buitengebied is de functie veehouderij dominant, de woondichtheid is gering (verspreid liggende woningen) en veehouderijen en woningen liggen in elkaars nabijheid. Voor de maximale geurnorm wordt een waarde van 10 ou aangehouden (20% hinder) en komt overeen met een kwaliteitsbeoordeling van redelijk tot matig. Extensiveringsgebieden rond de woonkernen zijn kernrandzones en vormen een overgangsgebied tussen woonkernen en buitengebied. Daar past een geurnorm die het midden houdt tussen woonkernen en buitengebied, waarbij de gemeente Hilvarerbeek in haar geurverordening gekozen heeft voor een geurnorm van 7 odour units. Deze waarde van 7 odour units wordt beoordeeld als een redelijk woon- en leefklimaat.

Scherpere geurnormen zijn onder andere aan de orde in de gemeenten Oirschot, Bladel en Reusel-De Mierden. In deze gemeenten zijn of worden de geurnormen aangescherpt, niet omdat deze geurnormen te hoog zijn vanwege het woon- en leefklimaat, maar om een verdere toename van de (cumulatieve) geurbelasting van alle veehouderijen te voorkomen. Dit betekent dat de veehouderijen niet meer geur kunnen uitstoten (de geurnormen zijn zodanig scherp dat de huidige geuremissie het plafond is en de veehouderij aan een emissiestandstil is gebonden). Een toetsingskader voor intensieve veehouderij en volksgeneeskunde ontbreekt. Bij vergunningverlening en of bij ruimtelijke plannen zijn geen concrete normen of aan te houden afstanden beschikbaar. In het rapport van de gezondheidsraad van november 2012 is ook geen advies opgenomen over aan te houden afstanden tot de intensieve veehouderij. Wel wordt de gemeente geadviseerd om haar geurbelast te evalueren en zo nodig aan te scherpen. Dit hebben de hiervoor genoemde gemeenten al voor het uitbrengen van het rapport van de gezondheidsraad opgepakt. Ook de gemeente Hilvarerbeek is voornemens om haar geurbelast voor de veehouderij te evalueren en zo nodig aan te passen. De provincie komt in 2013 met nieuw beleid voor de intensieve veehouderij. Dit nieuwe beleid richt zich op nieuwe ontwikkelingen (bouw van nieuwe stallen). De verwachting is dat een duurzaamheidsdoel wordt geïntegreerd om nieuwe ontwikkelingen te toetsen (Zorgvuldigheidsscore

<p>e) De verwijzingen van 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 en 2' komen niet overeen met de verbeelding en de bijbehorende regels.</p>	<p>e) Veehouderij). De geurbelasting zal daarbij worden meegewogen, maar niet leiden tot aanscherping van geurnormen die algemeen geaccepteerd zijn.</p> <p>e) Op de verbeelding staan een aantal wijzigingsgebieden opgenomen. In artikel 3 van het bestemmingsplan worden de regels die bij deze wijzigingsgebieden horen vermeld. De regels komen overeen met de aanduidingen op de verbeelding. Op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> zijn de aanduidingen wel verkeerd opgenomen, deze zullen worden aangepast aan het analoge bestemmingsplan.</p>
<p>f) De watertoets is onvolledig.</p>	<p>f) Voor het bestemmingsplan Gelderackers is door Breijn een waterparagraaf opgesteld (d.d. 10 oktober 2011). Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In de waterparagraaf is weergegeven hoe om wordt gegaan met de waterhuishoudkundige situatie binnen het te realiseren plangebied Gelderackers. De watertoets is in samenspraak met het waterschap De Dommel opgesteld. Het waterschap streeft naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen het plangebied. Uligangspunt is om het regenwater zoveel mogelijk binnen het plangebied te bergen en te infiltreren waarbij rekening is gehouden met het afstromen van een landelijke afvoer (in T=10 situatie 0,33l/s/ha en in T=100situatie mag deze afvoer stijgen naar 0,66l/s/ha). De waterberging zal zoveel mogelijk in het oostelijk deel van het plangebied plaatsvinden</p> <p>Nu het bestemmingsplan concreet wordt zullen wij een rioleringsplan op laten stellen waar de regenwaterafvoerleiding naar de bestaande watergang onderdeel van uit maakt.</p> <p>Voor de afstroming van de landelijke afvoer naar de watergang wordt een nieuwe leiding aangelegd ten westen van het plangebied via de Bolakker en vanaf de Alidapad via het Alidapad naar de watergang. Deze leiding is een dichte kunststof leiding van voldoende diameter en op geringe diepte omdat het hemelwater wordt vastgehouden in het plangebied. Omdat deze leiding niet infiltrteert zal de waterhuishouding rond de boerderij aan het Alidapad niet beïnvloed worden. Wij zullen de leiding in het Alidapad tussen de bestaande te handhaven weg en de perceelsgrens met Leystromen aanleggen zodat we niet in de bestaande verhanding hoeven te zijn. Ook zullen wij hierdoor voldoende afstand houden tot de bestaande boerderij aan het Alidapad zodat we bij de ontgraving voor het leggen van de leiding niet in de invloedssfeer van de fundering van deze woning komen.</p>
<p>g) De provincie heeft bij het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er onvoldoende kwaliteitsverbetering aanwezig is. Het plan is aan de zuidzijde aangevuld met een stukje groen. Deze kwaliteitsverbetering is op grond van de nota Ruimte onvoldoende.</p>	<p>g) De kwaliteitsverbetering waar de provincie in haar vooroverlegreactie op doelde is op een andere manier geregeld. Dit is te lezen in paragraaf 2.3.3 van de toelichting. De betreffende groenstrook is toegevoegd om voldoende regenwater te kunnen infiltreren in het plangebied. Deze extra strook was nodig omdat een groenstrook aan de zijde van de Gelderstraat inmiddels is bestemd als wonen.</p>
<p>h) De woningbouwcijfers zijn ondoorzichtig. Er staan in Hilvarenbeek ruim 100 woningen te koop, daarnaast wordt steeds meer gebruik gemaakt van mantelzorgwoningen, dit heeft veel invloed op het woningbouwconingent. De woningen in Gelderackers zijn daarom niet nodig. Door het plan Gelderackers wordt een groot aantal wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden, voor een extra woning, binnen onlangs goedgekeurde bestemmingsplannen teniet gedaan. Dit kan nooit de bedoeling zijn.</p>	<p>h) De woningbouwmatrix bevat het programma uit de harde en zachte plannen. Harde plannen zijn onherroepelijk of vastgesteld. Zachte plannen hebben dat stadium nog niet bereikt, maar wel is bekend dat zij op enig moment in een bestemmingsplan vervat zullen worden. Potentiële locaties waarvan niet bekend is of en wanneer ze eventueel voor woningbouw kunnen worden aangewend, worden vanwege die onzekerheid niet in de matrix opgenomen. Er is dus geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de cijfers niet zouden kloppen.</p> <p>Dat er momenteel veel (bestaande) woningen te koop staan, is het gevolg van de economische crisis. De behoefte aan woonruimte is door de crisis echter niet veranderd. Veel mensen hebben nog steeds de wens of behoefte om te verhuizen. Dat wordt vooral bepaald door demografische factoren. Het gebrek aan vertrouwen en financieringsmogelijkheden leidt er toe dat de behoefte op</p>

<p>i) De te maken kosten in het exploitatieplan zijn niet volledig. De kosten voor het aanleggen van de afvoeren voor het hemelwater ontbreken in het plan. Daarbij moet rekening gehouden worden met de aanwezige zinkassen.</p> <p>j) De nieuwe wet LPG tankstation is definitief van de baan. Het rapport externe veiligheid verwijst nog naar die wet, de gevolgen van het intrekken van de wet moeten opnieuw tegen het licht gehouden worden.</p> <p>k) Bij artikel 12 van de regels van het bestemmingsplan moet uitgegaan worden van een goed woon- en leefklimaat en niet van de voorwaarde of de milieuvergunning is ingetrokken of dat een agrarisch bedrijf wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.</p> <p>l) Het is onlogisch dat in fase 1 ook woningen aan de Bolakker worden gerealiseerd. Afspraken en onderhandelingen met grondeigenaren mogen hier geen uitgangspunt voor zijn.</p> <p>m) Gezien de te verwachte terugloop van het aantal schoolgaande kinderen binnen de gemeente is de geplande school in Gelderackers niet nodig. De staat van de school in de Koestraat is in zodanige staat dat deze eenvoudig verbouwd kan worden.</p>	<p>het ogenblik niet wordt omgezet in daadwerkelijke aankopen en er daarom geen doorstroming is. De groeiende behoefte aan woonruimte, zoals die blijkt uit de provinciale "Bevolkings- en woningbehoefteprognoses 2011", maakt het noodzakelijk om over voldoende bestemmingsplannen met woningbouwcapaciteit te kunnen beschikken.</p> <p>De gemeente Hilvarenbeek heeft in haar (geactualiseerde) bestemmingsplannen de mogelijkheid opgenomen om te kunnen voorzien in de behoefte aan mantelzorg. Onder strikte voorwaarden kan een bijgebouw bij een woning tijdelijk gebruikt worden voor mantelzorg. Hierbij is er sprake van een afhankelijk woonruimte bij een bestaande woning voor de tijd dat de mantelzorg nodig is. Het gaat dus om een niet-zelfstandige woonruimte met een niet-permanent karakter. Om deze redenen maken de wooneenheden voor mantelzorg geen deel uit van de reguliere woningvoorraad en hebben ze geen invloed op woningbouwrichtcijfers.</p> <p>De conclusie dat Hilvarenbeek over voldoende capaciteit beschikt binnen de komgrenzen kunnen wij niet onderschrijven. De cijfers uit de matrix tonen aan dat de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad niet binnen de inbreidingsplannen gerealiseerd kan worden.</p> <p>i) De kosten voor het aanleggen van deze leiding zijn opgenomen in de exploitatie-opzet van het bestemmingsplan Gelderackers en maken als zodanig onderdeel uit van de totale kosten Bouw- en woonrijpmaken.</p> <p>j) Het is juist dat het ontwerp Besluit LPG tankstations 2013 is ingetrokken. De toelichting van het bestemmingsplan moet hierop aangepast worden. Dat de gevolgen van het groepsrisico door het intrekken van het Besluit onaanvaardbaar is is echter een onjuiste constatering. Omdat de veiligheidsvoorzieningen (nietwerende coating) die het ingetrokken besluit beoogde vast te leggen in feite al gerealiseerd zijn, mag de gemeente hier in het kader van groepsrisicoverantwoording op anticiperen. De LPG veiligheidszone is geen onderdeel van het bestemmingsplan Gelderackers.</p> <p><i>In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat afspraken zijn gemaakt met de pomphouder waardoor de ligging van het tankstation geen effecten heeft op het plan. Dit is niet juist geformuleerd. De PR-toetsing en de groepsrisicoverantwoording zijn conform de <u>vergunde situatie van het tankstation</u> uitgevoerd. Dit zal in paragraaf 2.1 van de toelichting nog aangepast worden. In de rest van het plan is het wel goed verwoord.</i></p> <p>k) De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 12 heeft uitsluitend betrekking op het verwijderen van de geurcontour van een bestaand agrarische bedrijf. De geurcontour mag alleen worden verkleind of verwijderd indien dit in de milieuvergunning wordt aangegeven. Door het verkleinen of verwijderen van de geurcontour ontstaat juist een beter woon- en leefklimaat voor de omwonenden.</p> <p>l) Aan de overzijde van de te realiseren woningen aan de Bolakker zijn al woningen gerealiseerd. Het toevoegen van de woningen aan de Bolakker past hierbij. Dit staat los van eventuele grondafspraken met grondeigenaren.</p> <p>m) Het is bekend dat het leerlingenaantal van elke Hilvarenbeekse basisschool de komende jaren daalt. Zo ook die van basisschool De Driehoek, die zijn intrek zal nemen in de samenwlijssaccommodatie Gelderackers. Van de basisscholen binnen de gemeente Hilvarenbeek behoort basisschool De Driehoek tot één van de grootste. En het leerlingenaantal van deze basisschool zal na een eerste daling, conform prognoses en vooruitkijkend tot in 2030, stabiliseren op een niveau dat ver boven de</p>
---	---

<p>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</p>	<p>huidige opheffingsnorm, maar ook ver boven de door de Onderwijsraad in 2013 geadviseerde opheffingsnorm uitkomt. Gezien deze prognoses, gezien de mogelijkheden en kansen die de samenwysaccommodatie zal bieden voor haar leerlingen en voor de jongere kinderen die opvang nodig hebben, voor de buurt en de te huisvesten partijen, gezien de staat waarin het huidige schoolgebouw zich bevindt en de kosten die het met zich mee zal brengen dit schoolgebouw te renoveren en moderniseren, achten wij het aanvaardbaar en verantwoord om de samenwysaccommodatie Gelderackers te realiseren.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>
<p><b>4. Indiener 4 (ontvangen 16 april 2013)</b></p> <p>a) In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Woonvisie 2009, de cijfers in deze visie zijn achterhaald. Daarnaast heeft de provincie het voorontwerpbestemmingsplan afgekeurd in verband met de regionale woningbouwafspraken, de beschikbare plancapaciteit en de inbreidingsmogelijkheden.</p>	<p>a) De gemeentelijke Woonvisie 2009 is voor wat betreft de achterliggende cijfers, gebaseerd op de "Bevolkings- en woningbehoefteprognoses" van de provincie Noord-Brabant uit 2008. In januari 2012 zijn in de "actualisatie 2011" de geactualiseerde prognoses verschenen. Kort samengevat komen deze prognoses op het volgende neer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ten opzichte van 1-1-2011 groeit de bevolking van 15.035 naar 15.540 inwoners op 1-1-2030;</li> <li>- Rekening houdend met de verwachte daling van de gemiddelde huishoudensgroei groeit de benodigde woningvoorraad in dezelfde periode van 5940 naar 6880 woningen.</li> </ul> <p>De informatie die in paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen is over het woningbouwprogramma, is gebaseerd op deze nieuwe prognoses. De cijfers zijn dus afgestemd op de laatst geactualiseerde prognoses, die ook door de provincie als leidraad gehanteerd worden. In de bijbehorende matrix is in beeld gebracht hoe het programma van de diverse plannen er uit ziet (inbreiding en uitbreiding).</p> <p>In de Woonvisie is gewag gemaakt van de opvallende keuze die de provincie in haar prognoses van 2008 maakte ten aanzien van de gemiddelde woningbezetting. In plaats van een geleidelijke afname werd uitgegaan van een aanvankelijk versnelde vermindering. Daarom zijn er in de visie twee scenario's uitgewerkt: een met de uitgangspunten van de provincie en een met een meer geleidelijke daling.</p> <p>In de geactualiseerde prognoses van 2011 kiest ook de provincie voor de geleidelijke afname. Dat heeft tot gevolg dat, ondanks dat de raming voor de bevolkingstoename nagenoeg gelijk is aan die van 2008, de groei van het aantal huishoudens - en daarmee de woningbehoefte - naar beneden toe is bijgesteld ten opzichte van de prognoses van 2008. Wat betreft de cijfers ligt de gemiddelde woningbezetting op 1-1-2013 op 2,53. Sinds 1997 daalde het cijfer gemiddeld met 0,015 per jaar. Deze cijfers stemmen overeen met de prognoses van 2011.</p> <p>Naar aanleiding van haar reactie van oktober 2012 op het voorontwerpplan heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie. Aan de hand van de woningbouwmatrix is aangebond dat de gemeentelijke plannen, inclusief Gelderackers, ook op termijn niet leiden tot een overcapaciteit. Om meer flexibiliteit te behouden in het creëren van woningbouwcapaciteit is niettemin besloten het bestemmingsplan te faseren. Het plan is opgedeeld in twee fasen waarvan de eerste in het voorliggende plan een directe woonbestemming krijgt voor 81 woningen. Het overige deel van het plan (84 woningen) kan pas na de toepassing van een wijzigingsprocedure bebouwd worden.</p>

<p>b) Gezien de te verwachte terugloop van het aantal schoolgaande kinderen binnen de gemeente is de geplande school in Gelderackers niet nodig.</p>	<p>De provincie stemt in haar reactie van april jl. op het ontwerplan in met de fasering en de manier waarop de eerste fase vorm gegeven is. Wel heeft zij nog bemerkingen gemaakt ten aanzien van de wijzigingsprocedure voor de tweede fase.</p> <p>b) Het is bekend dat het leerlingenaantal van elke Hilvarenbeekse basisschool de komende jaren daalt. Zo ook die van basisschool De Driehoek, die zijn intrek zal nemen in de samenwingsaccommodatie Gelderackers. Van de basisscholen binnen de gemeente Hilvarenbeek behoort basisschool De Driehoek tot één van de grootste. En het leerlingenaantal van deze basisschool zal na een eerste deling, conform prognoses en vooruitkijkend tot in 2030, stabiliseren op een niveau dat ver boven de huidige opheffingsnorm, maar ook ver boven de door de Onderwijsraad in 2013 geadviseerde opheffingsnorm uitkomt. Gezien deze prognoses, gezien de mogelijkheden en kansen die de samenwingsaccommodatie zal bieden voor haar leerlingen en voor de jongere kinderen die opvang nodig hebben, voor de buurt en de te huisvesten partijen, gezien de staat waarin het huidige schoolgebouw zich bevindt en de kosten die het met zich mee zal brengen dit schoolgebouw te renoveren en moderniseren, achten wij het aanvaardbaar en verantwoord om de samenwingsaccommodatie Gelderackers te realiseren.</p>
<p>c) Alle schetsen met betrekking tot de inrichting van fase 2 moeten uit het bestemmingsplan worden gehaald. Indien er 4 wil een schriftelijke bevestiging hebben van de toezegging dat er bij een eventuele fase 2 een meer geleidelijke verlichting wordt toegepast en dat deze fase via een nieuwe bestemmingsplanprocedure wordt gerealiseerd.</p>	<p>c) De inrichting van fase 2 die in de toelichting is te zien heeft geen enkele juridische status. Deze inrichting is echter wel het uitgangspunt geweest voor het totale plan Gelderackers. Om het totaal beeld zichtbaar te houden is er voor gekozen om de totale schets in de toelichting te laten zien. In februari is tijdens een gesprek met de portefeuillehouder aangegeven dat de gemeente bereid is te kijken naar de verkaveling achter het perceel Bolakker 19. Pas wanneer fase 2 uitgewerkt wordt is meer duidelijkheid te geven over de verkaveling van deze fase. Het enige wat nu duidelijk is, is hoeveel woningen maximaal in fase 2 gerealiseerd kunnen worden, namelijk maximaal 24 vrijstaande woningen, maximaal 10 twee-aaneengebouwde woningen en maximaal 50 aaneengebouwde woningen.</p>
<p>d) Het is onlogisch dat in fase 1 ook woningen aan de Bolakker worden gerealiseerd. Afspraken en onderhandelingen met grondeigenaren mogen hier geen uitgangspunt voor zijn.</p>	<p>d) Aan de overzijde van de te realiseren woningen aan de Bolakker zijn al woningen gerealiseerd. Het toevoegen van de woningen aan de Bolakker past hierbij. Dit staat los van eventuele grondafspraken met grondeigenaren.</p>
<p>e) Als de woningen aan de Bolakker toch gebouwd worden dan moeten deze passen in het huidige karakter van de Bolakker.</p>	<p>e) Voor de wijk Gelderackers is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit wil zeggen dat het beeldkwaliteitsplan de welstandsnota voor dit gebied gaat vervangen. De woningen die in het beeldkwaliteitsplan gelegen zijn in de randzone krijgen een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Dit beeld past bij het karakter van de overige bebouwing aan de Bolakker.</p>
<p>f) De twee kavels naast Bolakker 19 zijn qua grootte totaal afwijkend van de bestaande omliggende woningen en passen niet in het karakter van de Bolakker.</p>	<p>f) Aan de Bolakker zijn reeds grote kavels gelegen. De twee kavels naast de Bolakker passen qua grootte tussen het oude lint aan de Bolakker en de te realiseren nieuwe woningen aan de achterzijde van de twee kavels (fase 2).</p>
<p>g) De twee meest zuidelijk geplande kavels aan de Bolakker liggen tegen c.q. binnen een geurcontour van een agrarisch bedrijf. Daarnaast moet voor deze percelen een ontheffing worden verleend voor de geluidsnormen. De uitvoering van deze percelen is daarom niet wenselijk.</p>	<p>g) De meest zuidelijk geplande woningen kunnen pas gebouwd worden wanneer de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan de Bolakker is verdwenen. Voor de geluidsnormen wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan Gelderackers ontheffing verleend.</p>
<p>h) Op pagina 18 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over een aantal beleidskeuzes. Beleidskeuze 2 ontbreekt hier. Wat houdt deze in?</p>	<p>h) Beleidskeuze 2 is opgenomen in de Woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek. Hierin staat het volgende: "Met een bouwprogramma dat uitgaat van woningbouw om de vraag als gevolg van huishoudensverdunding op te vangen geeft het gemeentebestuur van Hilvarenbeek een passende uitwerking van de provinciale eis van bouwen voor de eigen opvang."</p>

<p>j) Wat is de reden van het opnemen van de groenstrook ten zuiden van het plan?</p> <p>j) Indiener 4 ontvangt graag de risico analyse Gelderackers die wordt genoemd in paragraaf 4.4.9 van het exploitatieplan.</p> <p>k) Indiener 4 vraagt zich af of de percelen ten zuiden van Bolakker 19 breder kunnen worden.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan zijn uitsluitend de meest relevante passages uit de Woonvisie opgenomen.</p> <p>j) De betreffende groenstrook is toegevoegd om voldoende regenwater te kunnen infiltreren in het plangebied. Deze extra strook was nodig omdat een groenstrook aan de zijde van de Gelderstraat inmiddels is bestemd als wonen.</p> <p>j) De risico analyse Gelderackers is inmiddels verstuurd.</p> <p>k) Wanneer de twee percelen ten zuiden van Bolakker 19 breder worden betekent dit dat de ontsluiting die nodig is voor fase 2 van het plangebied smaller wordt. Dit is niet wenselijk.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p>
<p>5. <b>Indiener 5 (ontvangen 18 april 2013)</b></p> <p>a) In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de plangrenzen mede zijn bepaald door de geurcontouren. Over een deel van het perceel P 1758 ligt geen geurcontour, maar dit deel is toch uit het plan gelaten. Woningbouw zou hier geen probleem zijn, tenzij andere percelen waar wel een geurcontour overheen valt wel zijn opgenomen in het plan en hier dus geen woningbouw mogelijk is. Daarom moet het hele perceel P 1758 meegenomen worden in het bestemmingsplan. Voor het deel waar de geurcontour overheen valt moet een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden.</p> <p>b) Uit figuur 2.1 van de toelichting blijkt dat de geurcontouren en de plangrenzen niet volledig op elkaar aansluiten.</p> <p>c) De weg die is opgenomen op het perceel P 1758 loopt schuin ten opzichte van de ligging van het perceel. Hierdoor blijft er nauwelijks ruimte over voor andere ontwikkelingen. Hier is geen ruimtelijke of stedenbouwkundige reden voor, daarom moet de weg recht komen te liggen ten opzichte van het perceel.</p> <p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p>	<p>a) Een gedeelte van perceel P1758 is meegenomen in het plangebied. De plangrens is afgestemd op het stedenbouwkundige plan. De geurcontouren zijn geen uitgangspunt geweest voor het bepalen van het stedenbouwkundige plan. <i>De gemeente is echter bereid indiener 5 tegemoet te komen door een strook van ongeveer 5 meter diep toe te voegen ten zuiden van de woonbestemming op het perceel P 1758.</i> Het toevoegen van deze strook heeft geen grote negatieve gevolgen voor het stedenbouwkundig plan en komt tegemoet aan de wensen van indiener 5.</p> <p>b) Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan zijn de geurcontouren geen uitgangspunt geweest voor het bepalen van de plangrenzen.</p> <p>c) De schuine ligging van de weg is onderdeel van het stedenbouwkundige plan. Er zijn meerdere wegen binnen het plangebied die niet recht lopen, dit sluit aan bij reeds bestaande wegen in de omgeving, die ook niet recht lopen. Bovendien worden de percelen ten noorden van deze weg te klein, indien de weg recht zou worden aangelegd. <i>De gemeente is echter bereid indiener 5 tegemoet te komen door een strook van ongeveer 5 meter diep toe te voegen ten zuiden van de woonbestemming op het perceel P 1758, zie ook gemeentestandpunt 5a.</i></p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>
<p>6. <b>Indiener 6 (ontvangen 22 april 2013)</b></p> <p>a) Een deel van het perceel P 1744 moet afgestaan worden aan de gemeente ten behoeve van het bestemmingsplan. De eigenaar van dit perceel wil dit niet.</p> <p><b>Aanvullende reacties na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>b) Door de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan wordt het perceel Gelderstraat 96 minder waard.</p>	<p>a) Een deel van het perceel P 1744 is bestemd als Verkeer – Verblijfsgebied, op deze manier zou het wegprofiel straks recht kunnen lopen. Echter zolang de betreffende achtertuin niet ontwikkeld wordt met woningbouw blijft er een knik in het voetpad en zal er niks aan de achtertuin veranderen. Wanneer de ontwikkelingen voor woningbouw in de achtertuin concreet worden zal de spie meegenomen worden met de nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>b) Wanneer er, door bijvoorbeeld verlies van privacy, een waardevermindering van de woning plaatsvindt dan kent de Wet ruimtelijke ordening een regeling die tegemoetkomt aan de geleden</p>

<p>c) Indieneer 6 wil de exploitatiewaarde, de inbrengwaarde en de planschade in één keer met elkaar verrekenen.</p>	<p>schade. Deze zogenoemde planschadeclaim kan pas ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p> <p>c) In een eerder stadium heeft indieneer 6 afgezien van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente. De gemeente gaat bekijken of het mogelijk is om alsnog een anterieure overeenkomst te sluiten met indieneer 6. In deze overeenkomst zullen de genoemde waardes en schades met elkaar verrekend worden. De gemeente neemt hierover contact op met indieneer 6.</p>
<p><b>7. Indieneer 7 (ontvangen 18 april 2013)</b></p> <p>a) Voor het perceel L 2469 is in het exploitatieplan een exploitatiebijdrage opgenomen. Voor dit perceel is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal al is geregeld. Van een exploitatiebijdrage in een exploitatieplan kan daarom geen sprake meer zijn.</p> <p>b) Op het perceel L 2469 zijn twee vrijstaande woningen mogelijk binnen het bestemmingsplan. Over een deel van dit perceel valt een geurcontour van het bedrijf van de eigenaar van het perceel L 2469. Deze eigenaar zal de milieuvergunning op korte termijn intrekken. De geurcontour kan daarom komen te vervallen.</p> <p>c) De geurcontouren van Esbeekseweg 1a en 2 zijn ingetekend als 100 meter contour. Deze contour kan kleiner worden als het emissiepunt niet op de perceelsgrens geprojecteerd wordt, maar op grond van het bestemmingsplan 15 meter uit de as van de weg komt te liggen.</p>	<p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p> <p>a) Wanneer er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en een grondeigenaar hoeft de exploitatiebijdrage inderdaad niet meer betaald te worden door de grondeigenaar. In verband met de kostenverdeling en toetaking in het exploitatieplan moet de exploitatiebijdrage wel opgenomen worden in het exploitatieplan.</p> <p>b) Wanneer de milieuvergunning definitief is ingetrokken zal de geurcontour op dit perceel komen te vervallen. Dit is op dit moment nog niet het geval.</p> <p>c) De (geur)contouren zijn bepaald vanaf de rand van het bouwblok, zijnde de maximaal planologisch mogelijk zijnde geurbelasting. Dit geeft de meest ongunstige situatie voor woningbouw vanwege de grootst mogelijke contouren rondom de veehouderijen. Juridisch gezien is het veilig om bij het beoordelen van de omgekeerde werking uit te gaan van een maximaal planologisch mogelijk zijnde geurbelasting. In ieder geval is in voor het plangebied qua geurhinder rekening gehouden met een worstcase situatie.</p> <p>Gelet op de jurisprudentie van de laatste jaren mag voor het bepalen van de geurcontouren ook uitgegaan worden van het emissiepunt. Dit resulteert vrijwel altijd in een kleinere (geur)contour rond de veehouderijen vergeleken met de contouren die bepaald zijn van de rand van het bouwblok. Voorwaarde is wel dat aangehouden wordt dat de betreffende veehouderij de maximaal planologische ruimte op zijn bouwblok niet meer kan benutten (het bedrijf zit op 'slot'). Dat is niet altijd gemakkelijk aan te tonen. Zolang een veehouderij voldoet aan standstil (door toepassen van emissiearme systemen) kan een veehouder nog altijd op zijn bouwblok een nieuwe stal bouwen. <i>Maar in gevallen zoals aan de bijvoorbeeld de Esbeekseweg 2 en 1A kan een deel van het bouwblok niet worden benut als gevolg van de aanwezigheid van het woonhuis van de veehouder en het aanhouden van een afstand tot de openbare weg (voorschrift bestemmingsplan). Als gevolg zal de geurcontour van de betreffende veehouderijen zo'n 10 - 15 meter terug komen te liggen.</i></p>
<p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p>	



<p><b>8. Indiener 8 (ontvangen 18 april 2013)</b></p> <p>a) De groenstrook ten zuiden van het plangebied zou een oppervlakte van 1030 m<sup>2</sup> moeten hebben. Dit is in een overeenkomst tussen de eigenaar van deze grond en de gemeente afgesproken. De groenstrook is nu groter ingetekend. Dit moet aangepast worden zodat het oppervlak 1030 m<sup>2</sup> bedraagt.</p> <p><b>De indiener van de zienswijze heeft geen gebruik gemaakt van de mondelinge toelichting.</b></p>	<p>a) Door een fout is de groenstrook inderdaad te groot geworden. De groenstrook zal 5 meter in plaats van 7 meter diep worden zodat het totale oppervlak 1030 m<sup>2</sup> wordt.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>
<p><b>9. Indiener 9 (ontvangen 18 april 2013)</b></p> <p>a) Voor de percelen P 1739, P 1760 en P 2470 (gedeeltelijk) is een exploitatiebijdrage opgenomen in het exploitatieplan. Voor deze percelen zal op korte termijn een anterieure overeenkomst gesloten worden waarin het kostenverhaal al is geregeld. Van een exploitatiebijdrage in een exploitatieplan kan daarom geen sprake meer zijn.</p> <p>b) Op het perceel P 1739 is de bestemming Agrarisch met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit moet veranderd worden in de bestemming Wonen.</p> <p>c) Het perceel P 1739 moet opgenomen worden in het exploitatieplan.</p> <p>d) Over het meest zuidelijke bouwkavel van het perceel P 2470 valt een geurcontour van het agrarisch bedrijf aan de Esbeekseweg 2. De contour is ingetekend als 100 meter contour. Deze contour kan kleiner worden als het emissiepunt niet op de perceelsgrens geprojecteerd wordt, maar op grond van het bestemmingsplan 15 meter uit de as van de weg komt te liggen.</p> <p><b>De indiener van de zienswijze heeft geen gebruik gemaakt van de mondelinge toelichting.</b></p>	<p>a) Wanneer er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en een grondeigenaar hoeft de exploitatiebijdrage inderdaad niet meer betaald te worden door de grondeigenaar. In verband met de kostenverdeling en toerekening in het exploitatieplan moet de exploitatiebijdrage wel opgenomen worden in het exploitatieplan.</p> <p>b) Door een fout is dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als Agrarisch in plaats van Wonen. Dit perceel zal bestemd worden als Wonen met een 'milieuzone – geurzone'. Feit blijft dat hier pas twee woningen kunnen worden gerealiseerd wanneer het agrarisch bedrijf aan de Bolakker gesaneerd is.</p> <p>c) Het perceel P 1739 zal worden opgenomen in het exploitatieplan.</p> <p>d) De (geur)contouren zijn bepaald vanaf de rand van het bouwblok, zijnde de maximaal planologisch mogelijk zijnde geurbelasting. Dit geeft de meest ongunstige situatie voor woningbouw vanwege de grootst mogelijke contouren rondom de veehouderijen. Juridisch gezien is het veilig om bij het beoordelen van de omgekeerde werking uit te gaan van een maximaal planologisch mogelijk zijnde geurbelasting. In ieder geval is in voor het plangebied qua geurhinder rekening gehouden met een worstcase situatie.</p> <p>Gelet op de jurisprudentie van de laatste jaren mag voor het bepalen van de geurcontouren ook uitgegaan worden van het emissiepunt. Dit resulteert vrijwel altijd in een kleinere (geur)contour rond de veehouderijen vergeleken met de contouren die bepaald zijn van de rand van het bouwblok. Voorwaarde is wel dat aangehouden wordt dat de betreffende veehouderij de maximaal planologische ruimte op zijn bouwvlak niet meer kan benutten (het bedrijf zit op 'slot'). Dat is niet altijd gemakkelijk aan te tonen. Zolang een veehouderij voldoet aan standstill (door toepassen van emissiearme systemen) kan een veehouder nog altijd op zijn bouwvlak een nieuwe stal bouwen. Maar in gevallen zoals aan de bijvoorbeeld de Esbeekseweg 2 en 1A kan een deel van het bouwvlak niet worden benut als gevolg van de aanwezigheid van het woonhuis van de veehouder en het aanhouden van een afstand tot de openbare weg (voorschrift bestemmingsplan). Als gevolg zal de geurcontour van de betreffende veehouderijen zo'n 10 - 15 meter terug komen te liggen.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>

<p><b>10. Indiener 10 (ontvangen 18 april 2013)</b></p> <p>a) Voor het perceel P 1747 is in het exploitatieplan een exploitatiebijdrage opgenomen. Voor dit perceel is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal als geregeld. Van een exploitatiebijdrage in een exploitatieplan kan daarom geen sprake meer zijn.</p> <p><b>De indiener van de zienswijze heeft geen gebruik gemaakt van de mondelinge toelichting.</b></p>	<p>a) Wanneer er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en een grondeigenaar hoeft de exploitatiebijdrage inderdaad niet meer betaald te worden door de grondeigenaar. In verband met de kostenverdeling en toerekening in het exploitatieplan moet de exploitatiebijdrage wel opgenomen worden in het exploitatieplan.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p>
<p><b>11. Indiener 11 (ontvangen 2 mei 2013)</b></p> <p>a) Indiener 11 is van mening dat de exploitatiebijdrage die in het exploitatieplan is opgenomen veel te hoog is.</p> <p>b) Indiener 11 is van mening dat de inbrengwaarde die in het exploitatieplan is opgenomen veel te laag is in verhouding tot wat indiener 11 voor de grond heeft betaald.</p> <p><b>De indiener van de zienswijze heeft geen gebruik gemaakt van de mondelinge toelichting omdat een en ander al besproken is bij de toelichting van zijn zienswijze tegen het bestemmingsplan, zie reactie 6.</b></p>	<p>a) Indiener geeft niet aan waarom hij van mening is dat het bedrag veel te hoog is. Het bedrag komt tot stand op grond van de systematiek van het exploitatieplan waarin kosten toegerekend worden aan uitgeefbare m2 bouwgrond. Indiener heeft een perceel in het plangebied dat bijna 100 % uitgeefbaar is voor 2 woningen in de vrije sector. Dit betekent dat hier in verhouding veel kosten aan toegerekend mogen worden.</p> <p>b) De prijs die iemand voor de grond heeft betaald is niet maatgevend voor de bepaling van de inbrengwaarde van een perceel. Er is naar objectieve maatstaven getaxeerd wat de inbrengwaarde van de grond in het totale gebied is. Een bedrag van € 50,- per m2 zoals nu getaxeerd, is in het hele plangebied gehanteerd en geen vreemde waarde, ook niet in het economisch verkeer getel op de huidige bestemming en het gebruik van de grond.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p>
<p><b>12. Indiener 12 (ontvangen 2 mei 2013)</b></p> <p>a) De (bruto) exploitatiebijdrage van € 318.337,- die aan het perceel P 1758 wordt toegerekend is te hoog. Het ontwerp exploitatieplan is uiterst mager onderbouwd. Keuzes die zijn gemaakt worden nauwelijks gemotiveerd dan wel toegeelicht.</p> <p>b) In paragraaf 1.2 van de toelichting van het exploitatieplan staat dat de raad het exploitatieplan gelijktijdig dient vast te stellen met het bestemmingsplan. Dit is onjuist, de plannen moeten gelijktijdig bekend worden gemaakt, maar niet (meer) gelijktijdig te worden vastgesteld.</p> <p>c) In hoofdstuk 2 wordt gesteld dat het exploitatieplangebied en het bestemmingsplangebied niet gelijk zijn. Op andere plaatsen in de toelichting van het exploitatieplan wordt echter gesteld dat het bestemmingsplangebied en het exploitatieplangebied 4,87 ha groot zijn. Hoe verhouden deze twee opmerkingen zich tot elkaar?</p> <p>d) In artikel 3.3.2 van de regels van het exploitatieplan wordt bepaald dat met de uitvoering van een bouwwerk op een bouwkwavel pas een aanvang kan worden gemaakt, nadat de bouwkwavel rechtstreeks is ontsloten via daartoe strekkende deel uitmakende wegen als voorzien in de grondgebruikskaart. De titel van deze regel luidt 'gebodsbepaling'. Deze regel hoort niet in een exploitatieplan thuis en moet daarom geschrapt worden.</p>	<p>a) Gezien de vragen en opmerkingen van indiener 12 zijn achterliggende gegevens beschikbaar gesteld ter onderbouwing. Vervolgens is de gelegenheid geboden de zienswijze aan te vullen. Uit het exploitatieplan en de onderbouwing volgt ons inziens dat de bijdrage terecht tot stand is gekomen.</p> <p>b) <i>Op grond van artikel 6.12 lid 4 Wro wordt een exploitatieplan gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan of de wijziging, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, waarop het betrekking heeft. Het exploitatieplan wordt dienovereenkomstig aangepast.</i></p> <p>c) Het bestemmingsplangebied en exploitatieplangebied zijn niet gelijk. <i>Het exploitatieplangebied is 4,87 ha groot en het bestemmingsplangebied is 8,3 ha groot. Deze zinsnede zal in de toelichting worden aangepast.</i></p> <p>d) Op grond van artikel 6.13 lid 2 kan een bepaling als deze worden opgenomen.</p>

<p>e) Artikel 3.4.1 is een algemene ontheffingsmogelijkheid. Deze regel is onvoldoende objectief bepaald. Daarom wordt verzocht om deze regel aan te passen door nader te objectiveren onder welke omstandigheden toepassing kan worden gegeven aan de ontheffingsmogelijkheid.</p> <p>f) In paragraaf 4.4.1 wordt gesteld dat de inbrengwaarden van de grond in het exploitatieplangebied zijn gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke deskundige. Deze taxatie heeft niet met het ontwerp exploitatieplan ter inzage gelegen, dit had wel moeten gebeuren. Het exploitatieplan zou daarom opnieuw ter inzage moeten worden gelegd.</p> <p>g) Ook de planschaderisico analyse en de taxatie voor de maatschappelijke en bedrijfsbestemmingen hebben ten onrechte niet ter inzage gelegen.</p>	<p>e) Het betreft een algemene ontheffingsmogelijkheid. De specifieke ontheffingsmogelijkheid is omschreven in artikel 3.2.3.</p> <p>f) De resultaten van de taxatie zijn opgenomen in de exploitatieopzet, het onderliggende rapport heeft niet gelijktijdig ter inzage gelegen. Op verzoek van de indiener zijn de gegevens van de taxatie alsnog verstrekt waarna de gelegenheid is geboden de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Hierdoor zal het exploitatieplan niet opnieuw ter inzage worden gelegd.</p> <p>g) De resultaten van de planschaderisico analyse zijn opgenomen in de exploitatieopzet, het onderliggende rapport heeft niet gelijktijdig ter inzage gelegen. Op verzoek van de indiener is dit rapport alsnog verstrekt waarna de gelegenheid is geboden de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. <i>In het exploitatieplan is ten onrechte opgenomen dat er een taxatie ten grondslag ligt aan de waardering van maatschappelijke en bedrijfsbestemming. In de exploitatieopzet zal dit worden aangepast.</i> De waardering van de maatschappelijke bestemming is naar eigen inzichten bepaald aangezien deze geen deel uitmaakt van de jaarlijks door de gemeente in de Grondnota vastgestelde grondprijzen.</p>																				
<p>h) De bedragen voor verrichte onderzoeken en ambtelijke uren worden niet onderbouwd of gedocumenteerd. Er wordt daarom verzocht om alsnog openheid van zaken te geven.</p>	<p>h) Gebleken is dat de tot 1 januari 2013 opgenomen gerealiseerde kosten incompleet zijn. De tot op 1-1-2013 gerealiseerde kosten bedragen € 587.074,54 en zijn als volgt opgebouwd:</p> <table border="1" data-bbox="646 1666 1096 2120"> <tr><td>Kosten stedenbouwkundig bureau</td><td>€ 111.969,05</td></tr> <tr><td>Kosten diverse ambtelijke clusters</td><td>€ 202.686,17</td></tr> <tr><td>Kosten externe inhuur</td><td>€ 30.344,21</td></tr> <tr><td>Archeologie</td><td>€ 44.279,42</td></tr> <tr><td>Landmeetskosten</td><td>€ 990,29</td></tr> <tr><td>Ingenieursbureaus</td><td>€ 26.586,00</td></tr> <tr><td>Advies Brink Groep</td><td>€ 56.347,50</td></tr> <tr><td>Overige voorbereidingskosten</td><td>€ 40.370,14</td></tr> <tr><td>Algemene beheer en administratiekosten</td><td>€ 33.501,76</td></tr> <tr><td>Aanleg riolering</td><td>€ 40.000,00</td></tr> </table> <p><i>Dit zal aangepast worden in het exploitatieplan.</i></p>	Kosten stedenbouwkundig bureau	€ 111.969,05	Kosten diverse ambtelijke clusters	€ 202.686,17	Kosten externe inhuur	€ 30.344,21	Archeologie	€ 44.279,42	Landmeetskosten	€ 990,29	Ingenieursbureaus	€ 26.586,00	Advies Brink Groep	€ 56.347,50	Overige voorbereidingskosten	€ 40.370,14	Algemene beheer en administratiekosten	€ 33.501,76	Aanleg riolering	€ 40.000,00
Kosten stedenbouwkundig bureau	€ 111.969,05																				
Kosten diverse ambtelijke clusters	€ 202.686,17																				
Kosten externe inhuur	€ 30.344,21																				
Archeologie	€ 44.279,42																				
Landmeetskosten	€ 990,29																				
Ingenieursbureaus	€ 26.586,00																				
Advies Brink Groep	€ 56.347,50																				
Overige voorbereidingskosten	€ 40.370,14																				
Algemene beheer en administratiekosten	€ 33.501,76																				
Aanleg riolering	€ 40.000,00																				
<p>i) Ook het bedrag voor woon- en bouwrijp maken is niet onderbouwd. Verzocht wordt de onderbouwing alsnog te verstrekken.</p> <p>j) Voor het aanpassen van de riolering wordt een bedrag van € 40.000,- aan het exploitatieplan toegerekend. De toelichting ontbreekt hier, zodat niet kan worden nagegaan of een of meerdere andere wijken ook profiteren van deze aanpassing zodat de kosten niet volledig aan het exploitatieplan gebied Gelderackers kunnen worden toegerekend.</p> <p>k) In paragraaf 4.4.8 wordt verwezen naar de plankostenscan. Deze moet worden gemotiveerd zodat beoordeeld kan worden of de plankosten zorgvuldig zijn vastgesteld. Door gebruik van de plankostenscan kunnen bepaalde kosten dubbel in het exploitatieplan worden betrokken. Er moet beter worden toegelicht om welke kosten het hier gaat en welke argumenten kunnen leiden tot de</p>	<p>i) Voor de raming van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied is gebruik gemaakt van kengetallen. De ramingen zijn opgesteld door Breijl. Deze kengetallen zijn ervaringscijfers, gebaseerd op kosten uit eerdere plannen. Gemeente is van opvatting dat de raming van de kosten in redelijkheid is gebeurd. Op verzoek van de Indiener zijn de achterliggende berekeningen beschikbaar gesteld. Vervolgens is de gelegenheid geboden om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen.</p> <p>j) De bestaande riolering is in de Geldersstraat dieper aangelegd om de aansluiting van het vuilwater afkomstig van Gelderackers onder vrijerval af te kunnen voeren op het gemengde stelsel van de kern Hlvarnbeek. Enkel de planvorming van Gelderackers is gebaat bij deze diepere aanleg van de leiding. Dit werk is reeds uitgevoerd.</p> <p>k) De plankosten dienen met de vereiste zorgvuldigheid te worden geraamd. Voor raming van de plankosten is de in ontwerp vastgestelde plankostenscan zoals wordt beschreven in het ontwerp van de ministeriele regeling van januari 2010 gebruikt. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Hieronder vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke</p>																				

<p>conclusie dat de plankostenscan voor deze kosten kan worden gehanteerd.</p> <p>l) In paragraaf 4.4.10 worden de totale rentekosten genoemd. Als de kosten vanwege deze zienswijze aangepast worden heeft dit ook gevolgen voor de totale rentelasten. Hier moet rekening mee worden gehouden.</p> <p>m) In paragraaf 4.4.12 wordt niet toegelicht uit welke kosten het bedrag van de gerealiseerde kosten is opgebouwd. Daarom wordt verzocht om toe te lichten om wat voor soort kosten het hier gaat.</p> <p>n) Paragraaf 4.5.1 beschrijft de te verwachten grondprijzen. Hier wordt gesteld dat de uitgifteprijzen zijn gebaseerd op de uitgifteprijzen zoals die door de raad in 2011 zijn vastgesteld. Daarom zouden ze als marktconform kunnen worden beschouwd. Dit is echter een cirkelredenering. Bovendien is de markt sinds 2011 behoorlijk gewijzigd zodat de uitgifteprijzen niet als marktconform kunnen worden beschouwd.</p> <p>o) In paragraaf 4.9.2 worden de gewichtsfactoren genoemd. Aan deze factoren ligt kennelijk een bepaalde berekening ten grondslag. De berekening is niet toegevoegd aan het ontwerp. Verzocht wordt toe te lichten welke berekening is gehanteerd en waarom van deze berekening gebruik is gemaakt. Tevens wordt in deze paragraaf opgemerkt dat 1 eenheid 25 euro is. Hier wordt geen nadere toelichting op gegeven. Het is niet duidelijk wat hiermee precies bedoeld wordt en waarop het bedrag van 25 euro is gebaseerd.</p> <p><b>Aanvullende zienswijze.</b></p> <p>p) Indien er stelt in verband met Hemelvaart en Pinksteren te weinig tijd te hebben gehad om zijn zienswijze aan te vullen.</p> <p>q) In de planschadeanalyse wordt niet bezien in hoeverre de voorzienbaarheid kan worden tegenwerpen aan eventuele planschadeverzoeken, terwijl dat op grond van openbare informatie wel mogelijk is.</p>	<p>plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU (voorbereiding, toezicht en directievoering bij uitvoering). Wij zijn van mening dat het gebruik van de plankostenscan niet per definitie leidt tot onovermatig hoge plankosten. Daarnaast worden met de plankostenscan de plankosten geraamd op basis van specifieke kenmerken van het project. Dit leidt tot een transparante wijze van ramen van plankosten, waarbij onder andere rekening wordt gehouden met de omvang en complexiteit van het project. Bovendien geldt dat, indien er in de definitieve regeling wijzigingen ten opzichte van bovengenoemde versie optreden, bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen worden aangepast. Een samenvatting van de plankosten is reeds opgenomen in het exploitatieplan.</p> <p>Aan indiener 12 zijn ook nadere berekeningen beschikbaar gesteld waarna de gelegenheid is geboden de zienswijze inhoudelijk aan te vullen.</p> <p><i>Dit is een juiste constatering, dit zal indien nodig worden aangepast.</i></p> <p>l) Zie gemeentestandpunt 12h.</p> <p>m) Naar de opvatting van de gemeente is sprake van marktconforme grondprijzen, dit blijkt uit het door de gemeente vastgestelde grondprijzenbeleid. Deze prijzen zouden ook door de gemeente gehanteerd worden indien de gronden haar eigendom zouden zijn. <i>Her laatst vastgestelde grondprijzenbeleid dateert van december 2012. Dit laatste wordt dan ook aangepast in het exploitatieplan.</i></p> <p>n) De wetgeving schriftelijk voor dat de te verhalen kosten niet in euro's maar in eenheden dient te gebeuren. De gemeente heeft gekozen om de eenheden te bepalen naar ratio van de grondwaarde en heeft daarbij een grootheid van 25 euro gekozen, deze berekening blijkt volgens ons wel degelijk uit de toelichting en de bijbehorende tabel.</p> <p>o) De gevraagde stukken zijn op 7 mei 2013 naar indiener gemaild. Op deze dag is tevens een brief gestuurd waarin staat dat indiener 2 weken de tijd had om zijn zienswijze aan te vullen. Op 13 mei 2013 is ook nog per email aangegeven dat indiener tot en met 22 mei 2013 de tijd had om zijn zienswijze aan te vullen. De benodigde stukken zijn dus ruim twee weken voor de zienswijze aangevuld moest zijn verstuurd. Er is daarom voldoende tijd gegeven om de zienswijze aan te vullen.</p> <p>p) De planschade is niet op voorhand in een vast bedrag vast te stellen. Er zijn namelijk diverse parameters die daar invloed op hebben. De risicoanalyse pretendeert dat ook niet en geeft een grove benadering waarbij uitgegaan wordt van het worst case scenario. Het aspect voorzienbaarheid kan ook invloed hebben op de hoogte van de te verwachten planschade. Deze is niet separaat onderzocht mede omdat wij van mening zijn dat de voorzienbaarheid pas aan de orde is sinds de Structuurvisie op 25 februari 2010 van kracht is geworden. In deze Structuurvisie is het gebied aangeduid als ontwikkellocatie voor woningbouw. Deze periode is relatief kort waarin</p>
---	--

<p>r) In de planschadeanalyse wordt aangegeven dat oorspronkelijk geen rekening werd gehouden met planschade die eventueel zou optreden ter hoogte van de onroerende zaken Gelderstraat 94 en 96, dit is op verzoek van de gemeente alsnog gedaan. Het is niet duidelijk waarom dit alsnog is gedaan. Hierdoor kunnen de planschadekosten die via het exploitatieplan kunnen worden verhaald hoger uitvallen.</p> <p>s) Bij de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken is bij verschillende componenten een toeslag van 12% opgenomen. Het is niet duidelijk waarom.</p> <p>t) Tevens is bij de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken een post onvoorzien van 10% opgenomen. Deze kosten kunnen niet worden verhaald in het exploitatieplan omdat de Wro en het Bro daarvoor geen grondslag geven.</p>	<p>mede geteld op de huidige marktstandigheden een gering aantal mutaties zal zijn geweest. Voor de volledigheid zal alsnog een voorzienbaarheidsonderzoek worden gedaan waarbij de datum van de structuurvisie uit 2010 maatgevend zal zijn. Eventuele gevolgen voor het geraamde planschadebedrag zullen in het gewijzigde exploitatieplan worden opgenomen.</p> <p>r) Het is niet altijd de bedoeling geweest om een exploitatieplan op te stellen voor dit gebied. In het verleden is het de bedoeling geweest dat wij een contract zouden sluiten met de eigenaren van Gelderstraat 94 en 96, aangezien zij ook exploitant zijn in het plan. Omdat in dat beoogde contract het planschadeverhaal in de bijdrage verdisconteerd zou zijn was het voor ons niet meer noodzakelijk daar bedragen voor te laten ramen. Deze contracten zijn uiteindelijk niet gesloten waardoor in het kader van het exploitatieplan deze adressen in de beoordeling wel zijn toegevoegd. Van belang is dat er nu een volledige beoordeling ligt die aansluit bij de invulling van het nieuwe bestemmingsplan en de omgeving.</p> <p>s) De opslagen in de Bouwrijpmaakkosten (BRM) en Woonrijpmaakkosten (WRM) kunnen worden meegenomen en verhaald in het exploitatieplan. In sommige gevallen worden deze direct opgenomen in de verschillende kostenposten. Wij hebben in de opbouw gekozen om lagere eenheidspreizen te hanteren en daar losse opslagen aan toe te voegen. Daarbij geldt dat de opslagen integraal onderdeel uitmaken van de BRM/WRM kosten. In de eindrekening worden de gerealiseerde kosten definitief vastgelegd en doorberekend. Eventuele niet gerealiseerde kosten, worden daarbij dan ook niet doorbelast. Er zitten geen dubbelingen in de plankosten en BRM/WRM, BRM/WRM en inbrengwaardes zijn allen berekend op basis van hoeveelheden en eenheidspreizen. De overige kosten zijn middels de plankosten geraamd op uurbasis. Dit is een gebruikelijke methode.</p> <p>t) Volgens de VNG-brochure 'Handleiding Exploitatieplan' past de kostenpost onvoorzien in principe niet in een exploitatiepost behorende bij een exploitatieplan, omdat deze kostenpost in het Bro niet expliciet als kostensoort is opgenomen (artikel 6.2.4 Bro). Aangezien de reden voor een dergelijke buffer nog steeds aanwezig is, is het wel logisch dat wij hiermee rekening houden in de bedragen in de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan. Het feit dat wij de kosten in de exploitatieopzet baseren op ramingen maakt het ook mogelijk en reëel om met de beschreven risico's in de kostenposten die daarvoor in aanmerking komen, rekening te houden. Feitelijk is het dus geen kostensoort uit de Bro, maar zoals de VNG-brochure aangeeft is het heel gebruikelijk dit op deze wijze op te nemen. Ondanks dat het dus geen post is, wordt dit in tal van exploitatieplannen op deze manier gedaan. Op deze gronden zullen wij de kosten dan ook op die gronden verhalen.</p> <p>Ten aanzien van de BRM en WRM kosten merken wij op dat de gehanteerde normgetallen realistisch zijn ingezet en dat de 10% onvoorzien (een gebruikelijk percentage) daarbij zijn opgeteld, om een zo open mogelijke opbouw voor te kunnen leggen. Door deze werkwijze bereiken we transparantie over de wijze waarop deze kosten zijn opgebouwd. Tevens blijft het zo dat het om ramingen van de kosten gaat en er pas achteraf op basis van gerealiseerde kosten wordt afgerekend.</p>
--	--

u) Wat is de precieze betekenis van de tabel op pagina 23 van het ontwerpexploitatieplan? Het lijkt er op dat de exploitatiebijdrage in deze tabel niet aan het aantal uitgeefbare m2 wordt gerelateerd, maar aan het totale aantal m2 van de in de tabel genoemde percelen. Verzocht wordt daarom de betekenis van tabel nader toe te lichten.

**Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.**

u) In de tabel is per perceel het aantal meters opgenomen dat in het plangebied ligt met daarbij de bijdrage die verschuldigd is. De bijdrage is opgebouwd uit de exploitatiebijdrage per m2 per categorie, deze is weergegeven op pagina 22. De tabel is daarom een samenvatting. De toelichting onder de tabel geeft weer wat er is opgenomen in de tabel.

**De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.**