

Reactienota
Zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen

Exploitatieplan Bedrijvenpark A1

Gemeente Deventer
juli 2012

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER	5
2	ZIENSWIJZE ONTWERP-EXPLOITATIEPLAN	6
	INGEDIENDE ZIENSWIJZE	6
3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	7

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 27 maart 2012 besloten het ontwerp exploitatieplan Bedrijvenpark A1 ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 5 april 2012 tot en met 16 mei 2012 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan is 1 zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze ten aanzien van bovengenoemd plan.

Daarnaast zijn er ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in de Voorschriften

1. In artikel 1 zijn definities toegevoegd over bouwrijp maken en gebruikrijp maken.
2. In artikel 2.1 is tabel 3.1 op twee jaartallen aangepast. In deze tabel is het jaartal voor Bedrijven in Deelgebied 2B in de kolom Gebruiksrijp maken van 2018 verschoven naar 2019; het jaartal voor Bedrijven in Deelgebied 2C in de kolom Gebruiksrijp maken is van 2021 verschoven naar 2022.
3. In artikel 2.2 lid 3 is het woord 'grotendeels' gewijzigd in 'nagenoeg'.
4. In artikel 4.1 lid 2 is opgenomen dat de instemming plaatsvindt bij wijze van omgevingsvergunning. De zinsbouw van lid 2 is hierop aangepast. Lid 4 is vervallen en lid 5 is vernummerd naar lid 4.
5. In artikel 4.2 lid 1 is opgenomen dat de instemming plaatsvindt bij wijze van omgevingsvergunning. De zinsbouw van lid 1 is hierop aangepast. Lid 2 is vervallen en de leden 3 en 4 zijn vernummerd naar de leden 2 en 3.
6. In artikel 4.3 lid 2 is de stap van instemming met een aanbestedingsprotocol verwijderd. Ook in dit artikel is opgenomen dat de instemmingen plaatsvinden bij wijze van omgevingsvergunning. De leden 3 en 5 over de beslistermijnen zijn vervallen. Door dit alles treedt er een vernummering op. Lid 3 is vernummerd naar lid 2; lid 6 naar lid 3 en lid 8 naar lid 4.
7. In artikel 4.5 is in de leden 3 en 5 de afwijking omgezet naar een afwijking per omgevingsvergunning. De zinsbouw van deze leden is hierop aangepast.
8. In artikel 5 zijn de leden 1 en 2 samengevoegd. De zinsbouw is hierop aangepast. De leden 3 tot en met 7 zijn vernummerd naar de leden 2 tot en met 6. Lid 8 is geschrapt. De onderlinge verwijzingen binnen naar leden in dit artikel zijn dienovereenkomstig aangepast.

Wijzigingen in de Exploitatieopzet

9. Paragraaf 4.4. De geraamde kosten voor bodemsanering worden gesteld op € 252.500,- in plaats van op € 252.000,-.
10. Tabel 5.4. Wijziging van de tabel; diverse onderdelen van de plankosten komen op een hoger bedrag. Dit werkt door in tabel 5.5 (overzicht kosten) en tabel 5.18 (percentage gerealiseerde kosten).
11. Paragraaf 5.5.2 en 5.5.3. Het subsidie van het ILG ad € 705.057,- is uit de raming verwijderd. Dit werkt door in het geraamde bedrag van de totale opbrengsten en in het percentage van de gerealiseerde overige opbrengsten in de paragrafen 5.5.3 en 5.9 (tabel 5.19). De geraamde opbrengsten dalen met dit bedrag. Het percentage gerealiseerde opbrengsten daalt mee.
12. Paragraaf 5.5.4. In het overzicht van de eigenaren zijn Waterschap Rijn en IJssel enerzijds en A. Derks anderzijds van nummeraanduiding gewisseld. Dit werkt door in de tabellen 5.8, 5.9, 5.13, 5.14, 5.16 en 5.17.
13. Paragraaf 5.6.1; tabel 5.10. In deze tabel is het laatste jaar van kosten of opbrengsten verlengd van 2012 naar 2022 en is de einddatum van de exploitatie verlengd van 1 januari 2022 naar 1 januari 2023.
14. Paragraaf 5.6.3. Het batig saldo van € 753.534,- is gewijzigd in een verlieslatend saldo van € 91.665,- (op contante waarde) als gevolg van de genoemde wijzigingen zowel aan de kosten- als aan de opbrengstenkant. Deze wijzigingen werken door in tabel 5.11 (resultaat) en in tabel

- 5.12. In plaats van €75.707.664,- kunnen de kosten verhaald worden tot een bedrag van € 75.246.744,-. Dit werkt door in het totaal aantal gewogen eenheden en het totaal aan te verhalen kosten (op contante waarde), beiden zoals genoemd in par. 5.8 direct onder tabel 5.16.
15. Paragraaf 5.8; tabel 5.15. De bedragen van de nominale opbrengsten zijn aangepast.
16. Paragraaf 5.8; tabel 5.16. De percentages van de contante opbrengsten zijn aangepast. De laatste opbrengsten worden nu 4 maanden verwacht. Daardoor verschuiven de laatste opbrengsten naar een volgend kalenderjaar. Dit leidt tot een kleine wijziging in de percentages van de contante opbrengsten per eigenaar. Dit werkt door naar tabel 5.17.
17. Paragraaf 5.9; tabel 5.18. De percentages voor de inbrengwaarden, de plankosten en de rentekosten zijn op 100% gezet.

Wijzigingen in de Toelichting

18. Paragraaf 3.2.1; tabel 3.1. In deze tabel is het jaartal voor Bedrijven in Deelgebied 2B in de kolom Gebruiksrijp maken van 2018 verschoven naar 2019; het jaartal voor Bedrijven in Deelgebied 2C in de kolom Gebruiksrijp maken is van 2021 verschoven naar 2022.
19. Op p. 21 is het aantal hectares in de zin 'In bovenstaande fasering is voor bedrijven uitgegaan van een uitgiftetempo van 6.3 ha per jaar' gewijzigd in 6.1 ha per jaar. In de zin ervoor is de geplande datum dat het bedrijventerrein gerealiseerd zal zijn van 2021 naar 2022 gewijzigd.
20. Op p. 21 is verwijderd de zin "Met deelgebied 1B kan in 2013 worden begonnen met bouwrijp maken." De zin "De ontwikkeling van deelgebied 1B start met de oostelijke ontsluiting (inclusief onderdoorgang onder de spoorlijn Deventer-Zutphen)." Is uitgebreid met de zinsnede "en met het bouwrijp maken van deelgebied 1C".
21. Op p. 21 zijn de woorden "deelgebied 1C" tussengevoegd in de zin "Voor een deel van het gebied betreft het bouwrijp maken een bodemsanering van de voormalige vuilstortplaats en de uitgifte van bedrijfskavels."
22. Op p. 23 is de term "ecologische verbindingzone" vervangen door de term "groenzone van ecologische betekenis".
23. Paragraaf 3.4.1 tot en met 3.4.3. Toegevoegd zijn hier de opmerkingen dat de instemmingen, zoals bedoeld in de artikelen 4.1 tot en met 4.3, worden verleend bij wijze van omgevingsvergunning en dat hiermee wordt bedoeld de omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo. Aangegeven wordt dat, als gevolg daarvan, de artikelen waarin beslistermijnen werden genoemd vervallen. Daardoor zijn bepaalde leden van deze artikelen vernummerd en daarmee is ook de verwijzing naar het nummer van die leden gewijzigd (voor zover die nummers in de Toelichting zijn genoemd). In artikel 4.3 lid 2 is de stap van instemming met een aanbestedingsprotocol verwijderd. Het toelichtende deel van paragraaf 4.3 over het aanbestedingsprotocol is daarmee eveneens vervallen. De redactie van deze paragraaf is daar op aangepast. Door het vervallen van lid 2 en de vernummeringen als gevolg daarvan zijn ook de verwijzingen naar de lidnummers gewijzigd.
24. Paragraaf 3.5. Door de samenvoeging van de leden 1 en 2 van artikel 5 werkt de vernummering ook hier door. De wijzigingen in de toelichting betreffen de verwijzingen naar het betreffende nummer van de vernummerde leden. De verwijzing naar lid 8 is vervallen vanwege het vervallen van lid 8 van artikel 5.

Wijzigingen in hoofdstuk 4 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

25. In par. 4.3 zijn de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte opgedeeld in werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken enerzijds en die voor het gebruiksrijp maken anderzijds.

Wijzigingen in het Kaartmateriaal en andere Bijlagen

26. Bijlage 7.13 (Locatie-eisen Bedrijvenpark A1) is aangepast door rekening te houden met de wijziging om instemmingen via omgevingsvergunningen te verlenen, één en ander zoals hiervoor genoemd in de wijzigingen 4 tot en met 6.
27. Bijlage 7.20 (jaarschijven) is aangepast vanwege de verschuiving door de correctie van de hoeveelheid uitgeefbare grond van 6.3 ha naar 6.1 ha per jaar
28. Bijlage 7.21 (invulling plankostenscan) is aangepast vanwege de langere looptijd van 12 jaar naar 13 jaar.
29. Bijlage 7.23 (grondopbrengsten per eigenaar per jaar) is aangepast vanwege de verschuiving door de correctie van de hoeveelheid uitgeefbare grond van 6.3 ha naar 6.1 ha per jaar

Leeswijzer

Deze nota betreft de behandeling van de zienswijze op het ontwerp exploitatieplan Bedrijvenpark A1 en vervolgens de ambtshalve wijzigingen.

2 Zienswijze ontwerp-exploitatieplan

Ingediende zienswijze

Het ontwerpexploitatieplan Bedrijvenpark A1 heeft ter inzage gelegen van 5 april 2012 tot en met 16 mei 2012. Binnen deze termijn is één zienswijze binnen gekomen van Th. G. Maatman en W. Maatman, Deventerweg 113 te Epse.

2.1 Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. Afzonderlijk wordt hierna getoetst of de indiener belanghebbende en dus ontvankelijk is.

Bij de ontvankelijkheidskwestie wordt ingegaan op de vraag of de indiener van een zienswijze belanghebbende is in de zin van artikel 1.2 Algemene wet bestuursrecht. De Wro bepaalt in artikel 8.2 lid 5 dat bij een besluit tot vaststelling van een exploitatieplan *in elk geval* als belanghebbenden worden aangemerkt diegenen die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar zijn van die gronden.

Th. G. Maatman en W. Maatman zijn eigenaar van gronden in het exploitatiegebied en vanwege artikel 8.2 lid 5 Wro, belanghebbende bij het exploitatieplan. Zij hebben echter niet zelf de zienswijze ondertekend. De zienswijze is ondertekend door M. Maatman die de opmerking maakt dat de zienswijze wordt ingediend namens Th. G. Maatman en W. Maatman. Een machtiging van die beide laatsten ontbreekt echter.

2.2 Inhoud zienswijzen

Nog afgezien van dit ontvankelijkheidsprobleem is in de zienswijze weliswaar het ontwerpexploitatieplan genoemd, maar zijn daarover geen inhoudelijke onderdelen genoemd zodat de zienswijze ongegrond is. De bezwaren richten zich tegen het bestemmingsplan. Dat blijkt ook uit de verwijzing naar de zienswijze van 27 mei 2009 die gericht is tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan van destijds. Verder bevat de zienswijze de klacht dat de gemeente brieven onbeantwoord laat.

Zienswijzen tegen het bestemmingsplan zijn niet aan de orde nu het bestemmingsplan (voor het grootste deel) reeds onherroepelijk is. De zienswijze heeft geen betrekking op het ontwerp van de Eerste partiële herziening van het bestemmingsplan. Daartegen hebben betrokkenen geen zienswijze ingediend.

Wat betreft de klacht over onbeantwoorde brieven kan worden opgemerkt dat op ingediende zienswijzen geen persoonlijk antwoord wordt verstuurd. De gemeente beantwoordt die via een reactienota waarin alle zienswijzen zijn gebundeld. Deze wordt openbaar behandeld in de politieke markt waar indieners van zienswijzen de gelegenheid krijgen hun zienswijzen nog toe te lichten voordat de gemeenteraad een besluit neemt. De behandeling van zienswijzen vindt op deze wijze plaats en niet individueel. Er is wel een brief gestuurd naar de indieners waarin bovenstaande wordt toegelicht en een uitnodiging voor een gesprek.

3 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting op ambtshalve wijzigingen

Hierna worden de wijzigingen zoals ze genoemd zijn in hoofdstuk 1 per punt toegelicht.

Wijzigingen in de Voorschriften

Ad 1. Artikel 1. In de Begrippen zijn definities toegevoegd over enerzijds bouwrijp maken en anderzijds gebruikrijp maken. De reden hiervoor is dat in de Voorschriften het begrip bouwrijp maken wordt gebruikt. Om die reden is een definitie gewenst. Aangezien het bouwrijp maken zowel plaatsvindt in het uitgeefbaar gebied als in de openbare ruimte is het wenselijk om van zowel die beide delen helder te hebben wat onder bouwrijp maken wordt verstaan. In tabel 3.1 wordt, behalve het begrip bouwrijp maken ook het begrip gebruikrijp maken gebruikt. Ook voor het hanteren van die tabel is een begripsbepaling voor het gebruikrijp maken gewenst.

Ad 2. De wijziging van de twee jaartallen in tabel 3.1 bij artikel 2.1 wordt veroorzaakt door de correctie van het aantal hectares uit te geven grond per jaar van 6.3 naar 6.1 hectare. Dit in harmonie met de wijziging in de Eerste partiële herziening van het bestemmingsplan.

Ad 3. In artikel 2.2 lid 3 is het woord 'grotendeels' gewijzigd in 'nagenoeg'. De reden hiervoor is dat hiermee qua terminologie wordt aangesloten bij het bestemmingsplan. Met deze wijziging van terminologie wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Ad 4. De wijzigingen van instemmingen (artikelen 4.1 tot en met 4.3 van de Voorschriften) en van de afwijkingen (artikel 4.5 leden 3 en 5 Voorschriften) in verlening van omgevingsvergunningen worden doorgevoerd om redenen van stroomlijning van besluiten. Wanneer alle besluiten die te maken hebben met een instemming met (de wijze van) de uitvoering van werken en werkzaamheden of afwijkingen van de regels over die uitvoering worden aangemerkt als omgevingsvergunning is dat helder voor zowel exploitanten als voor de interne organisatie binnen de gemeente. Het betreft hier het type omgevingsvergunning dat wordt bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo. De omzetting van dergelijke instemmingen respectievelijk afwijkingen naar omgevingsvergunningen heeft tot gevolg dat de artikelen, waarin beslistermijnen werden genoemd, vervallen. De beslistermijnen voor omgevingsvergunningen worden immers geregeld door de Wabo. Dat is tegelijk de reden dat bepaalde leden van deze artikelen vernummerd zijn en daarmee ook de verwijzing naar het nummer van die leden.

Ad 5. Zie ad 4.

Ad 6. Zie ad 4. Bovendien is in artikel 4.3 (de aanbestedingsvoorschriften) een verkorting van de procedure doorgevoerd door de stap van het instemmen met een aanbestedingsprotocol te verwijderen. De controle of voor de in uitvoering te nemen werken en werkzaamheden de juiste vorm en de juiste procedure van aanbesteding is gevolgd blijkt uit het aanbestedingsverslag en het voorgenomen gunningsbesluit welke documenten ter instemming aan burgemeester en wethouders worden voorgelegd. Bij nader inzien kan de tussenstap van een juist aanbestedingsprotocol geheel aan de verantwoordelijkheid van realisatoren worden overgelaten.

Ad 7. De leden 1 en 2 van artikel 5 zijn om praktisch redactionele redenen samengevoegd.

Ad 8. In artikel 4.5 is lid 8 geschrapt. De reden is dat in de eerstkomende aanpassing van de Nota inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt bewerkstelligd dat wijzigingen van de Europese drempelbedragen niet leiden tot strijd van deze nota met de Europese bedragen. Met een dergelijke aanpassing is de afwijkingsbepaling niet meer nodig.

Wijzigingen in de exploitatieopzet

Ad 9. In het ontwerp bleek abusievelijk een verkeerd bedrag te zijn opgenomen. De raming komt op € 252.500,- in plaats van op € 252.000,-.

Ad 10. De verhoging van de plankosten heeft de volgende oorzaak: de plankostenscan is aangepast vanwege de langere looptijd. Die is 13 jaar in plaats van 12 jaar als gevolg van de correctie van de hoeveelheid uit te geven grond van 6.3 ha naar 6.1 ha per jaar.

Ad 11. De ILG-subsidie bleek ten onrechte te zijn opgenomen.

Ad 12. Reden voor deze wijziging is dat het bij nader inzien beter afzonderlijk inzichtelijk te maken wat de potentiële grondopbrengsten van de gronden van Derks zijn. Daarnaast is met het waterschap een overeenkomst gesloten over het ruilen van de grond voor de Dortherbeek binnen het plangebied.

Ad 13. De reden is dat in het ontwerp gerekend is met een gronduitgifte van 6.3 ha per jaar in plaats van met 6.1 ha per jaar.

Ad 14. Het gewijzigde resultaat is de consequentie van de overige wijzigingen aan de kosten- en aan de opbrengstenkant.

Ad 15. De bedragen van de nominale opbrengsten in tabel 5.15 zijn aangepast. Hier bleek een invulfout waardoor bedragen op de verkeerde regel van de tabel waren gekomen. Deze fout is nu hersteld.

Ad 16. De percentages van de contante opbrengsten in tabel 5.16 zijn aangepast. De opbrengsten zijn iets naar de toekomst verschoven, omdat de uitgiftehoeveelheid van 6.3 ha per jaar is aangepast naar 6.1 ha per jaar. Dit leidt ertoe dat uiteindelijk de laatste opbrengsten 4 maanden later worden verwacht. Daardoor verschuiven de laatste opbrengsten naar een volgend kalenderjaar. Dit leidt tot een kleine wijziging in de percentages van de contante opbrengsten per eigenaar. Dit werkt door naar tabel 5.17.

Ad 17. In het ontwerp bleken de percentages gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarden, de plankosten en de rentekosten abusievelijk op 0% te staan in plaats van op 100%. De wijziging in de hoogte van de plankosten werkt door in het percentage van het totaal percentage van de gerealiseerde kosten.

Wijzigingen in de toelichting

Ad 18 en 19. De verschuivingen in de jaartallen van tabel 3.1 in paragraaf 3.2.1 en in artikel 2.1 van de Voorschriften worden veroorzaakt door het corrigeren van het uitgiftetempo van 6.3 ha per jaar naar 6.1 ha per jaar. Dit leidt ertoe dat uiteindelijk de laatste werkzaamheden voor het Gebruiksrijp maken 4 maanden later worden verwacht. Daardoor verschuiven deze laatste werkzaamheden naar een volgend kalenderjaar (2022 in plaats van 2021).

Ad 20. Reden voor de gewijzigde formulering is duidelijk te maken dat zowel de aanleg van de oostelijke ontsluiting als het bouwrijp maken van deelgebied 1B in dezelfde periode kunnen plaatsvinden.

Ad 21. Reden voor de toevoeging is duidelijk te maken welk deelgebied de sanering betreft.

Ad 22. De term "groenzone van ecologische betekenis" is gebruikt omdat de term "ecologische verbindingszone" misverstanden kan wekken. Er is hier geen sprake van aanwijzing van een zone door andere overheden.

Ad 23. Paragrafen 3.4.1 tot en met 3.4.3. De reden voor de wijzigingen van instemmingen (artikelen 4.1 tot en met 4.3 van de Voorschriften) en van de afwijkingen (artikel 4.5 Voorschriften) in verlening van omgevingsvergunningen is hiervoor bij de Voorschriften genoemd. De omzetting van dergelijke instemmingen respectievelijk afwijkingen naar omgevingsvergunningen heeft tot gevolg dat de artikelen, waarin beslistermijnen werden genoemd, vervallen. De beslistermijnen voor omgevingsvergunningen worden immers geregeld door de Wabo. Dat is tegelijk de reden dat bepaalde leden van deze artikelen vernummerd zijn en daarmee ook de verwijzing naar het nummer van die leden.

Ad 24. Door de samenvoeging van de leden 1 en 2 van artikel 5 werkt de vernummering ook hier door. De wijzigingen in de toelichting betreffen de verwijzingen naar het betreffende nummer van de vernummerde leden. De verwijzing naar lid 8 is vervallen vanwege het vervallen van lid 8 van artikel 5.

Wijzigingen in hoofdstuk 4 Omschrijving werken en werkzaamheden

Ad 25. De reden om in paragraaf 4.3 onderscheid aan te brengen tussen bouwrijp maken enerzijds en bruikbaar maken anderzijds is dat in de Voorschriften het begrip bouwrijp maken wordt gebruikt. Om die reden is een definitie gewenst. Aangezien het bouwrijp maken zowel plaatsvindt in het uitgeefbaar gebied als in de openbare ruimte is het wenselijk om van zowel die beide delen helder te hebben wat onder bouwrijp maken wordt verstaan. Voor de openbare ruimte was dit nog niet afgebakend. De werken en werkzaamheden in de openbare ruimte die niet onder het bouwrijp maken vallen, vallen onder het bruikbaar maken.

Wijzigingen in het Kaartmateriaal en de andere Bijlagen

Ad 26. De wijziging in de Voorschriften om instemmingen via omgevingsvergunningen te verlenen werkt is ook doorgevoerd in bijlage 7.13, de Locatie-eisen Bedrijvenpark A1. In deze bijlage was op verschillende plaatsen rekening gehouden met de instemmingen zoals genoemd in de Voorschriften.

Ad 27. De bijlage jaarschijven is aangepast vanwege de verschuiving door de correctie van de hoeveelheid uitgeefbare grond van 6.3 ha naar 6.1 ha per jaar.

Ad 28. De plankostenplan is aangepast vanwege de langere looptijd. Die is 13 jaar in plaats van 12 jaar als gevolg van de verschuiving als bedoeld onder ad 27. Zie ook ad 18 en ad 19.

Ad 29. Zie ad 27.