

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
1.	Reclamant 1 Gedateerd: d.d. 27 december 2018 Ontvangen: d.d. 27 december 2018		Ontvankelijkheid Indiener gold op het moment van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan als (mede-)eigenaar van gronden binnen het exploitatieplangebied. Op grond van artikel 8.2 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt hij daarmee als belanghebbende bij de indiening van een zienswijze met betrekking tot een ontwerpexploitatieplan. De zienswijze is bij de gemeente ontvangen binnen de termijn van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan. De indiener is daardoor ontvankelijk in de ingediende zienswijze.
		a. De zienswijze heeft betrekking op de rood omlijnde percelen zoals aangegeven in figuur 1.	a. Binnen de figuur 1 rood omlijnde percelen ligt ook een perceel dat eigendom is van Waterschap Aa en Maas. Gemeente gaat er vanuit dat indiener doelt op zijn percelen, in eigendom van de erven Slegers, zoals aangeven in bijlage 4 ‘Eigendommenkaart’ van het Exploitatieplan (eigendom 9.1 en 9.2).
		b. Indiener stelt dat ze belanghebbend is omdat ze eigenaar is van de gronden en dat de zienswijze binnen de wettelijke termijn is ingediend.	b. Gemeente bevestigt deze stelling. Indiener is belanghebbend en de zienswijze is binnen de wettelijke termijn ingediend en is daarmee ontvankelijk. Zie het hiervoor opgenomen onderdeel ‘ontvankelijkheid’
		c. Indiener stelt dat de kosten voor realisatie van dit bedrijventerrein niet volledig toegerekend kunnen worden aan het exploitatiegebied. Gesteld wordt dat het bedrijventerrein een bovenwijkse functie heeft.	c. De stelling van de indiener wordt niet onderschreven. Voor de verhaalbaarheid van de kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen ingevolge een exploitatieplan dient toepassing te worden gegeven aan de criteria als opgenomen in artikel 6.13 lid 6 Wro. De werking van deze criteria is beperkt tot de verhaalbaarheid van de in een exploitatieplan opgenomen kosten (zoals de kosten van wegen, riolering en andere voorzieningen), maar heeft geen betrekking op de functie van het bedrijventerrein als zodanig. Een al dan niet bovenwijks karakter van een <u>bedrijventerrein</u> als zodanig vormt daarom geen toetsingskader voor de toepassing van artikel 6.13 lid 6 Wro. De toepassing van de criteria beperkt zich tot de verhaalbaarheid van kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen Het door indiener gestelde dat het bedrijventerrein een bovenwijkse functie heeft, wordt niet door de gemeente onderschreven. Door de wijze waarop de Automotive Campus wordt gerealiseerd, waarbij binnen de diverse delen van het plangebied sprake is van zowel een ruimtelijke als een functionele samenhang, is er juist sprake van een afgebakend zelfstandige Campus (bedrijventerrein) / plangebied. Het Chw bestemmingsplan Automotive Campus vormt de planologische grondslag voor inpassing van de Automotive Campus. De ruimtelijke aspecten zijn toegelicht en verantwoord in dit bestemmingsplan. De delen maken onderdeel uit van het afgebakende geheel van de Automotive Campus. Zoals uit het bestemmingsplan volgt, is de ontwikkeling gericht op de totstandkoming van een campuslocatie, waarbij voorzien wordt in toegangspoorten voor de locatie. De inrichting van het gebied staat daarmee juist louter ten dienste van de gebruikers van het gebied. Wat betreft de aanleg van de voorzieningen inzake groen- en natuur binnen het exploitatieplangebied gaat het om voorzieningen die ten dienste staan van de leefkwaliteit op de Campus (gebruiksfunctie) en voor de daarbinnen te realiseren waterberging. De groen en natuur bestemde delen op de percelen van indiener hebben hierdoor geen bovenwijkse functie, in de zin dat de profijtwerking verder reikt dan de gronden van het bestemmingsplan Automotive Campus. Ten aanzien van de voorzieningen voor natuur geldt dat een aantal bospercelen binnen het exploitatieplangebied (en die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur) moeten plaatsmaken voor de nieuwe ontwikkeling. Ook verdwijnt, parallel aan de Europaweg, laanbeplanting. Voor deze voorzieningen geldt een compensatieplicht. Het betreft hier buiten het exploitatieplangebied gelegen

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		<i>exploitatiegebied dient voldaan te worden aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De kosten dienen naar evenredigheid te worden toegerekend. Indiener refereert hiervoor aan artikel 6.13, zesde lid Wro. Meerdere locaties hebben profijt van de aanwezigheid van groen en natuurbestemming binnen het exploitatieplan, maar ook daar buiten. De kosten hadden naar rato beter verdeeld moeten worden. De kosten voor groen en natuur worden ten onrechte volledig toegerekend aan het exploitatiegebied. Naar het oordeel van indiener is niet transparant hoe de gemeente Helmond de berekening in het exploitatieplan heeft toegepast en niet inzichtelijk hoe en op welke wijze voldaan wordt aan de eisen die de Wro hieromtrent stelt ten aanzien van exploitatieplannen.</i>	voorzieningen. Ingevolge artikel 6.2.4 sub e Bro dienen de kosten van compensatie in het kostenverhaal te worden betrokken (zie par. 4.4 exploitatieplan). Doordat sprake is van verplichte compensatie gekoppeld aan het exploitatieplan, is van een bovenwijks karakter van deze voorzieningen geen sprake. In paragraaf 1.3 van het exploitatieplan is met betrekking tot het kostenverhaal toegelicht dat de gemeente verplicht is tot kostenverhaal, waarbij deze verplicht te verhalen kosten, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, zullen worden verhaald ten laste van de eigendommen binnen het exploitatieplangebied waar het uitgeefbaar gebied is voorzien. In concreto gaat het hier om de gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien, en de gronden, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, bestemd voor de exploitatie van campusparkeerplaatsen. Bij de toerekening van de kosten is rekening gehouden met de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. In paragraaf 5.5 van het exploitatieplan is daarbij aangegeven dat voor alle kosten geldt dat: • het exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen; • er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn; • de toegerekende kosten ten gunste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt. In paragraaf 5.5.1. van het exploitatieplan is dit als volgt nader toegelicht: Het exploitatieplangebied heeft betrekking op een gedeelte van het bestemmingsplangebied. Binnen het bestemmingsplangebied is sprake van een eigendom, waar de bedrijfsbebouwing voor de Campusontwikkeling reeds is gerealiseerd. Voorts is sprake van een eigendom waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend (met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wabo). Dit brengt met zich dat wat betreft het niveau van de profijtwerking van uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, twee verschillende schaalniveaus kunnen worden onderscheiden: a. Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor alleen het exploitatieplangebied. Hierbij gaat het onder meer om de werken en werkzaamheden die zien op het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatieplangebied. Hiervan worden de kosten voor 100% ten laste van het exploitatieplangebied gebracht. b. Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatieplangebied als de reeds gerealiseerde bedrijfsbebouwing/te realiseren bedrijfsbebouwing waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a sub 2 Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, die in het bestemmingsplangebied is/zijn gelegen. Hierbij gaat het om de werken en werkzaamheden die verband houden met de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied. Voor de verdeling van de hiermee gepaard gaande kosten is uitgegaan van de verhouding tussen de oppervlakte uitgeefbaar gebied binnen het exploitatieplangebied (130.448 m²) en de oppervlakte uitgeefbaar gebied voor de reeds gerealiseerde/te realiseren vergunde/in aanbouw zijnde bedrijfsbebouwing in het resterende deel van het bestemmingsplangebied (31.537 m²), wat uitkomt op 80,53 / 19,47.

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
			De verhouding tussen de oppervlakte uitgeefbaar gebied binnen het exploitatieplangebied enerzijds en het resterende deel van het bestemmingsplan anderzijds biedt een realistische weergave van de verdeling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden over deze beide delen van het bestemmingsplangebied. De toepassing van de profijtverdeling onder b brengt met zich mee dat, nu er sprake is van werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied, het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen gedeelte van deze kosten in de exploitatieopzet wordt verantwoord onder de kostenpost 'kosten voor toekomstige grondexploitaties', zoals omschreven in artikel 6.2.4 onder f Bro. Bij de opbrengsten, als onderdeel van de exploitatieopzet, wordt de post 'opbrengsten toekomstige grondexploitaties' als bedoeld in artikel 6.2.7 onder c Bro opgenomen, waar een opbrengst wordt opgenomen van dezelfde omvang als de kostenpost 'kosten voor toekomstige grondexploitaties'. De methodiek van de toepassing van afdeling 6.4 Wro brengt met zich mee, dat in de uiteindelijk te verhalen kosten op de gronden in het exploitatieplangebied, de raming van de kosten voor toekomstige grondexploitaties in mindering wordt gebracht op de totale verhaalbare kosten. Daarbij wordt voorts rekening gehouden met op de uitvoering van deze werken betrekking hebbende kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de inrichting van de openbare ruimte (artikel 6.2.4 onder g Bro). De onder b opgenomen verhouding voor de verdeling van de kosten is niet alleen van toepassing op de kosten van inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied, maar ook op de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatieplangebied, die betrekking hebben op de aanpassing van de Europaweg en de aanleg van een fietsbrug over de watergang Schootenseloop (artikel 6.2.4 onder e Bro). Door indiener wordt gesteld dat de kosten voor groen en natuur ten onrechte volledig worden toegerekend aan het exploitatiegebied. Dit is niet het geval. Toerekening heeft plaatsgevonden met toepassing van de bovenstaande toegelichte methodiek op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. In paragraaf 5.5.2.4 "Aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder c Bro", is onder het kopje "de aanleg van groenvoorzieningen (inclusief natuur) en water(gangen)" toegelicht dat van de totaal te maken kosten ad. € 955.990,- 80,53% is € 769.867,-wordt toegerekend aan het exploitatieplangebied. Hierbij wordt verwezen naar de specificatie die opgenomen in bijlage 17 van het exploitatieplan "detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat in de kosten van de werkzaamheden een subsidie van de Europese Commissie op grond van de uitvoering van de Biodiversiteitsstrategie 2020 van € 275.000,- naar evenredigheid (80,53%) ten gunste van het exploitatiegebied is gebracht. Nadere toelichting hiervan is opgenomen in paragraaf 5.6.2 "Opbrengsten uit bijdragen en subsidies van derden". De stelling van de indiener, inhoudende dat niet transparant is hoe de berekening in het exploitatieplan is toegepast, is gezien het vorenstaande onjuist te noemen. Tevens laat indiener na dit standpunt nader te motiveren.

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
			De stelling dat niet inzichtelijk is hoe en op welke wijze is voldaan aan de eisen voor de toerekening van kosten die in de Wro zijn opgenomen, is onjuist. De aangehaalde paragrafen verstrekken op gemotiveerde wijze inzicht aan hoe en op welke wijze de toerekening heeft plaatsgevonden.
		<i>d. Het is indiener niet duidelijk en inzichtelijk waarom voor genoemde tijdvakken gekozen is.</i> <i>Uit de tijdvlakken en ontwikkelvelden is een keuze gemaakt voor realisatie vanaf 2019 en verder. Niet duidelijk is op welke grondslag deze is gemaakt.</i> <i>Voor de indieners is het van belang om te weten in welk jaar de ontwikkelingen gepland zijn. De onderbouwing voor de keuze van de tijdvlakken ontbreekt.</i>	d. Voor het opstellen van de exploitatieopzet, als onderdeel van het exploitatieplan, geldt de wettelijke fictie dat de gemeente heeft te gelden als enige grondexploitant voor de ontwikkeling van het exploitatieplangebied (zie artikel 6.13 lid 4 Wro). De Tijdvakkenkaart en daarmee de daarbinnen onderscheiden jaartallen is een toelichtende kaart en heeft geen bindende werking. De Tijdvakkenkaart dient mede ter onderbouwing van het te verstrekken inzicht in de spreiding van de kosten en opbrengsten in de tijd, als onderdeel van de exploitatieopzet. Doel van de kaart is de in de exploitatieopzet gehanteerde spreiding van kosten en opbrengsten in de tijd te visualiseren. Zie H2 blz. 19/20/ 21 van het Exploitatieplan. In het als bijlage 19 bij het exploitatieplan opgenomen Jaarschijvenoverzicht is de rekenkundige spreiding van de kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet toegelicht. In de Tijdvakkenkaart is onderscheid gemaakt in de tijdvakken voor de geplande uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte en de beoogde (fictieve) uitgifte van gronden. Daarbij is uitgegaan van de indeling zoals opgenomen in de ruimtegebruikskaart (bijlage 6 exploitatieplan).Op basis van het onderzoek van Stec en het Buckrapport, zoals die zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, is de tijdsperiode van de ontwikkeling 20 jaar. In de Tijdvakkenkaart is weergegeven welke beoogde gefaseerde en gestructureerde aanpak van de inrichting van de openbare ruimte en de uitgifte van ontwikkelvelden is voorzien. De gemeente ziet 2018/2019 als een waarin de procedure doorlopen wordt en voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden. Ingevolge de niet-bindende Tijdvakkenkaart is voor de gronden van de indiener de ontwikkeling van de openbare ruimte voorzien in circa 2020. Voor wat betreft de uitgeefbare gronden is uitgegaan van fictieve uitgifte in de periode 2028-2034. Voor de uiteindelijke realisatie is onder meer de werking van de regels inzake koppelingen zoals opgenomen in artikel 2 van de regels van het exploitatieplan, van belang. Hoewel artikel 6.13, eerste lid, onder c, sub 5 Wro de mogelijkheid biedt om een bindende faseringsregeling in de regels van het exploitatieplan op te nemen, is daarvoor niet gekozen. Het ontbreken van bindende regels over fasering laat echter onverlet dat de uitvoering van de verschillende genoemde hoofdgroepen van werken in de tijd gespreid zal plaatsvinden. Dit met inachtneming van onder meer: a. locatiespecifieke ruimtelijke, milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden, betrekking hebbende op onder meer de binnen het exploitatieplangebied onderscheiden zone voormalige vuilstort, de zone hydrologie, de zone bestaande watergang en de zone verlegging watergang; b. locatiespecifieke ruimtelijke en civieltechnische voorwaarden, verbonden aan de aanleg van campus-parkeerplaatsen. Dit voorts waar mogelijk afgestemd op ontwikkelinitiatieven op bouwpercelen binnen het uitgeefbaar gebied. In dat kader is er de noodzaak dat regels worden gesteld over de samenhang tussen aanleg van werken voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte enerzijds en het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen anderzijds. Zie artikel 2 van de regels van het exploitatieplan alsmede de artikelsgewijze toelichting die is opgenomen in paragraaf 3.2 van het Exploitatieplan en in bijlage kaart 10 (kaart deelgebieden openbare ruimte en ontwikkelvelden).

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		<i>e. De onderbouwing voor de keuze van de uitgiftecategorieën ontbreekt</i>	e. De uitgiftecategorieën zijn gebaseerd op de functies die ingevolge het Chw bestemmingsplan Automotive Campus zijn toegelaten. De indeling naar uitgifteprijscategorieën is gebaseerd op het gemeentelijk grondprijzenbeleid. In bijlage 7 (kaart uitgiftecategorieën) van het Exploitatieplan is de visualisatie van de indeling van de uitgifteprijscategorieën over de uitgeefbare gronden in het exploitatieplangebied aangegeven. Deze kaart heeft, voor wat betreft de hoogte van de gehanteerde uitgifteprijzen, geen bindende werking maar dient als onderbouwing voor de raming van de uitgifteopbrengsten en de omslag van de kosten over de eigendommen in het exploitatieplangebied. Op deze kaart wordt ook zichtbaar welke uitgiftecategorieën gehanteerd zijn ten aanzien van de percelen van indiener. In paragraaf 5.8 en 5.9 van het exploitatieplan is een uitwerking en toelichting opgenomen van de omslag van de kosten over de gronden in het exploitatieplangebied.
		<i>f. Het is niet inzichtelijk hoe zich dit verhoudt tot de voormalige vuilstort, de groen/natuurvoorzieningen en de eigendommen van de indiener.</i>	f. In bijlage 9 (kaart zones) van het Exploitatieplan is de zone voormalige vuilstort aangegeven. Eigendom 9.1 van de indiener (zie bijlage 4 Eigendommenkaart van het exploitatieplan) ligt binnen deze zone. Bij de indeling van de Tijdvakkenkaart is rekening gehouden met de gefaseerde aanleg van de openbare ruimte en de uitgifte van gronden in deze zone, dit met inachtneming van de kwaliteitseisen die daarvoor zijn opgenomen in artikel 4 van de regels van het exploitatieplan. Hiervoor is bij dit onderdeel ingegaan op welke wijze de eigendommen van de indiener zijn opgenomen in de tijdvakkenkaart, zowel waar het gaat om de aanleg van de openbare ruimte (groen en natuur) als om de uitgifte van het uitgeefbaar gebied.
		<i>g. Indiener vindt dat er naar verhouding een groot gedeelte van de in het exploitatieplan opgenomen openbare ruimte ten onrechte is opgenomen op de eigendommen van de indiener. Indiener is conform bijlage 4 behorende bij het exploitatieplan ingedeeld als 'eigenaar 9'. Op grond van het exploitatieplan is het totaal aan oppervlakte van de percelen waarin indiener als eigenaar participeert, 13.920 m², waarvan 5.303 m² openbare ruimte en uitgeefbaar gebied 8.617 m². Indiener stelt daarbij dat een groot gedeelte van zijn eigendommen (namelijk 38%) is toebedeeld in het exploitatieplan als "openbare ruimte". Indiener vindt daarbij dat naar verhouding een groot gedeelte van de in het exploitatieplan opgenomen openbare ruimte ten onrechte op de eigendommen van indiener drukt</i>	g. De zienswijze lijkt zich in eerste instantie te richten tegen het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsregeling opgenomen voor de gronden in het plangebied. De percelen van de indiener zijn daarbij bestemd tot Natuur, Groen, Verkeer-Verblijfsgebied en Bedrijventerrein. Ingevolge de ruimtegebruikskaart zoals deze is opgenomen als bijlage 6 van het exploitatieplan, is een verdere uitwerking van de bestemmingsregeling naar openbare ruimte (en daarbinnen onderscheiden functies) en uitgeefbaar gebied opgenomen. Uit de ruimtegebruiksindeling per eigendom zoals deze in paragraaf 5.2 van het exploitatieplan is opgenomen, vloeit voort dat de totale oppervlakte van de eigendommen van de indiener, ter grootte van circa 13.920 m², is verdeeld naar openbare ruimte (circa 5.303 m²) en uitgeefbaar gebied (circa 8.617 m²). De ruimtegebruiksindeling in het exploitatieplan staat daarmee niet op zichzelf, maar is volgend op de uitvoering van het bestemmingsplan. Voor zover door indiener gesteld wordt dat in het exploitatieplan een onjuiste verdeling is gemaakt voor het ruimtegebruik voor de percelen van de indiener, dan is dit standpunt onjuist te noemen. Overigens bedraagt de totale oppervlakte van het exploitatieplangebied circa 212.267 m2, hiervan is circa 130.448 m2 is circa 61,5 % uitgeefbaar gebied en circa 81.819 m2 openbare ruimte wat overeenkomt met circa 38,5% (zie paragraaf 5.3.2 exploitatieplan). De indeling van het ruimtegebruik van de percelen van de indiener wijkt daarbij in gemiddelde zin niet af van de totale ruimtegebruiksindeling van het exploitatieplangebied. Voor zover het standpunt van indiener zich richt op het ontwerpbestemmingsplan, wordt opgemerkt dat de bestemmingsregeling is gebaseerd op het criterium van goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1. Wro). De indiener laat ook na argumenten aan te voeren dat de bestemmingsregeling ter plaatse van de percelen van de indiener in strijd zou zijn met het criterium “goede ruimtelijke ordening”. Het bestemmingsplan is opgesteld voor het gehele gebied, waarin eigendomsgrenzen niet leidend zijn voor de toepassing van het criterium “goede ruimtelijke ordening”. De ringstructuur, de ecologische verbindingszone Schootenseloop en de

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
			ecologisch ingerichte midden zone behoren tot de openbare ruimte. Het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied is voor de toepassing van het exploitatieplan relevant voor de bepaling van de exploitatiebijdrage. Een exploitatiebijdrage is niet verschuldigd voor gronden die behoren tot de openbare ruimte. Zie voorts de reactie onder h.
		<i>h. Niet alleen in begrenzing maar ook financieel drukt het exploitatieplan de waarde. De totale inbrengwaarde voor uitgeefbaar gebied bedraagt in totaal € 9.865.432,-. De gronden bestemd voor de openbare ruimte worden weliswaar niet voor 100% toegerekend. Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen gedeelte van de waarde van de ondergrond van de openbare ruimte bedraagt € 926.430,-. Dit houdt in dat het aandeel van de inbrengwaarde van de ondergrond van de openbare ruimte die ingevolge de genoemde criteria aan het exploitatiegebied kan worden toegerekend, € 3.832.036,- bedraagt. Indiener betwist de door de gemeente gehanteerde inbrengwaarde en het gehanteerde percentage voor de toerekening van de gronden.</i> <i>Voor indiener is niet duidelijk en niet controleerbaar waarop de gemeente deze bedragen heeft gebaseerd</i>	h. Ingevolge artikel 6.13 lid 1 sub c Wro maakt een raming van de inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatieplangebied onderdeel uit van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. De inbrengwaarde dient te worden geraamd op basis van een taxatie, opgesteld door een onafhankelijk taxateur, met toepassing van de in artikel 6.13 lid 5 Wro opgenomen taxatiegrondslag. De inbrengwaarde van de binnen het exploitatiegebied Automotive Campus gelegen benodigde gronden is gebaseerd op een taxatie van november 2018 van de externe en onafhankelijke deskundigen, de heren Ing. M.J Kakkenberg RT (Beëdigd Rentmeester NVR) en Ing. W.P.A. de Beer RT, verbonden aan Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters te Echt. Voor de raming van de inbrengwaarde wordt aangesloten bij de systematiek van de onteigeningswet. De inbrengwaarde van de gronden en opstallen is in dit exploitatieplan vastgesteld overeenkomstig toepassing van artikel 6.13 lid 5 Wro. Het taxatierapport is als bijlage 15 bij het exploitatieplan opgenomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2.1 van het exploitatieplan. Indiener betwist de gehanteerde inbrengwaarde en gehanteerd percentage, maar heeft zijn stelling niet nader gemotiveerd. De totale inbrengwaarde per 1 januari 2018 van alle gronden in het exploitatieplangebied bedraagt , ingevolge het taxatierapport, € 14.623.898,- exclusief sloopkosten. In relatie tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie is daarbij het volgende onderscheid van belang: • De gronden bestemd voor uitgeefbaar gebied, zoals onderscheiden in de ruimtegebruiksk kaart. Deze inbrengwaarde komt volledig ten laste van het exploitatieplangebied. Het gedeelte van de getaxeerde inbrengwaarde van die gronden bedraagt € 9.865.432,-. • De gronden bestemd voor de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet voor 100% kunnen worden doorberekend aan het exploitatieplangebied. De toepassing van de wettelijke kostenverhaalssystematiek brengt mee dat de inbrengwaarde van de ondergrond van deze toekomstige openbare ruimte, voor het aandeel dat niet ten laste kan worden gebracht van het exploitatieplangebied, ten laste wordt gebracht van de kostenpost ‘kosten voor toekomstige grondexploitaties’ (artikel 6.2.4 onder f Bro). Het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel in de getaxeerde waarde van de ondergrond van de openbare ruimte bedraagt € 926.430,-. Dit bedrag is gebaseerd op het percentage van 19,47% zoals dat voortvloeit uit de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, en zoals dat is toegelicht in paragraaf 5.5.1.1 van het exploitatieplan. De totale inbrengwaarde van de openbare ruimte bedraagt € 4.758.466,-. Dit betekent dat het aandeel van de inbrengwaarde van de gronden voor de ondergrond van de openbare ruimte, die ingevolge de genoemde criteria aan het exploitatieplangebied kan worden toegerekend, €3.832.036,- bedraagt. In totaliteit wordt dus toegerekend aan verhaalbare kosten inbrengwaarde aan het exploitatieplan voor €13.697.468,-. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2.1 van het exploitatieplan en het als bijlage15 bij het exploitatieplan opgenomen taxatierapport.

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		Het standpunt van indiener dat niet inzichtelijk en controleerbaar is waarop de bedragen zijn gebaseerd, is onjuist te noemen omdat dit in de aangehaalde paragrafen van het exploitatieplan is toegelicht en uitgewerkt. Het standpunt is niet nader onderbouwd.
	i. <i>Indiener is eigenaar van de gronden die gelegen zijn in de voormalige vuilstortlocatie. Voor deze zone zijn in het exploitatieplan aanvullende kwaliteitseisen opgenomen (bijlage 12 bij het exploitatieplan). De kwaliteitseisen zijn ontwikkeld voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De aanvullende kwaliteitsbeschrijving heeft een bindende werking. Voorts heeft de aanvullende kwaliteitsbeschrijving een toelichtende werking voor de onderbouwingen van de ramingen van de kosten voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.</i> <i>De indiener geeft aan dat niet inzichtelijk en niet transparant is in hoeverre rekening de voormalige vuilstort en het waardedrukkend effect op de gronden van indiener. De indiener verwijst naar het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 9 mei 2016 waarin reeds ontheffing is verleend voor de inrichting van de voormalige vuilstort. In het exploitatieplan staat voorts vermeld dat voor het realiseren van de toekomstige bestemming het vanuit kostenoogpunt niet gewenst is dat de voormalige vuilstort wordt verwijderd. De ontwikkeling van de nieuwe bestemming in de vuilstort-zone vindt plaats met in achtneming van handhaving van de voormalige vuilstortlocatie.</i> <i>Om het gebied te gebruiken als nieuwe bestemming is de gemeente Helmond voornemens een aantal werken en werkzaamheden te verrichten, zoals ophogen of verplaatsen van grond en het treffen van bijzondere voorzieningen voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het ontwikkelen van de nieuwe bestemming.</i> <i>In het exploitatieplan wordt verwezen naar het Raamhergebruiksplan herinrichting voormalige stortplaats Automotive Campus Helmond 2015. In de exploitatie is rekening gehouden met de sanering van de vuilstort zodat de gewenste bestemming kan worden ontwikkeld rekening houdend met het reeds genoemde besluit tot ontheffing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.</i>	i. Voor zover indiener bedoelt te stellen dat in het exploitatieplan uitgegaan is van sanering, in de vorm van verwijdering van de voormalige vuilstort, dan is hiervan geen sprake. In het bestemmings- en exploitatieplan is uitgegaan van handhaving van de voormalige vuilstort op basis van eenerschikking. Naast de opgenomen kwaliteitsomschrijving van algemene kwaliteitseisen (zie artikel 4.1 sub a regels exploitatieplan alsmede bijlage 11.1 tot en met 11.3 van het exploitatieplan) voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van openbare ruimte, is voor de zone voormalige vuilstort sprake van aanvullende kwaliteitseisen voor de genoemde werkzaamheden. Zie artikel 4.1 sub b van de regels alsmede de bijlagen 12.1 en 12.2 van het Exploitatieplan. Deze aanvulling heeft een bindende werking voor de uitvoering van de in de regels genoemde groepen van werken en werkzaamheden. Bovengenoemde aanvulling heeft voorts een toelichtende werking voor de onderbouwing van de ramingen voor het bouwrijp maken van -het uitgeefbaar gebied (de aanleg van campusparkeerplaatsen daarvan uitgezonderd), -de aan te leggen nutsvoorzieningen -de inrichting van de openbare ruimte In de exploitatieopzet van het exploitatieplan zijn hiervoor ramingen van kosten opgenomen. In paragraaf 5.5.2.3. “Kosten van bodemsanering, dempen van oppervlaktewater en verrichten van grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro)” is dit nader toegelicht: Binnen de zone voormalige vuilstort (zie kaart zones, bijlage 9) is een voormalige vuilstortplaats gelegen. Deze voormalige vuilstort is afgedekt met een deklaag van grond. Voor het realiseren van de toekomstige bestemming is verwijderen van de vuilstort niet noodzakelijk en volstaat erschikking. Bovendien is het verwijderen van het stortmateriaal vanuit kostenoogpunt niet gewenst en daarnaast leidt het verwijderen van de vuilstort ertoe dat het stortafval elders moet worden herstort. De ontwikkeling van de nieuwe bestemming in deze zone vindt plaats met inachtneming van handhaving van de voormalige vuilstortlocatie. Daarbij zijn een aantal werken en werkzaamheden nodig, zoals ophogen en waar nodig verplaatsen van grond. Voorts dient rekening te worden gehouden met bijzondere voorzieningen bij het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken. De voorwaarden waaronder binnen de zone voormalige vuilstort de voorgestane gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden, liggen vast in de regels van het Chw Bestemmings- en Exploitatieplan. In dat kader is het Raamhergebruiksplan “herinrichting voormalige stortplaats Automotive Campus Helmond 2015 (hierna: RaamHergebruiksPlan, RHP) van belang. Dit raamhergebruiksplan vormt een toetsingskader binnen de regels van zowel het Chw Bestemmings- als het Exploitatieplan. Op basis van het RHP is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, ingevolge de provinciale milieuverordening, ontheffing verleend voor het doen van ingrepen op of in de voormalige stortplaats. Onderdeel van die voorwaarden vormt dat ook voorzien dient te worden in verplichte nazorg (onder meer monitoring. Voor zover de kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van watergangen

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		<i>Het is indiener niet duidelijk noch controleerbaar hoe en op welke wijze de locatie van de vuilstort zijn doorwerking heeft in het exploitatieplan. Het voorgaande wringt te meer nu cliënten in het verleden de gronden ter beschikking hebben gesteld aan burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond ten behoeve van het inrichten van de gronden als vuilstort én het actief te gebruiken als vuilstort op die locatie. De vuilstort is destijds door de gemeente jarenlang beheerd en gecontroleerd.</i>	etc. betrekking hebben op uitgeefbaar gebied, zijn deze kosten volledig aan het exploitatieplangebied toegerekend. Voor zover deze kosten betrekking hebben op de ondergrond van de toekomstige openbare ruimte, zijn deze kosten toegerekend voor 80,53% (zie paragraaf 5.5.1.1). De raming voor de kosten van aanleg van voorzieningen is gebaseerd op de investeringsraming, opgesteld door Antea Group. De totale aan het exploitatieplangebied toe te rekenen kosten voor de aanpassingen van deze voormalige huisvuilstort bedragen, na toepassing van het proportionaliteitsbeginsel, €.747.765,- (respectievelijk bodemsanering huisvuil €.635.710,- en monitoring grondwater en fall back maatregelen €.112.055,-). Een nadere toelichting hierop is opgenomen in bijlage 17 “overzicht detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet” van het Exploitatieplan. Voor zover de indiener bedoelt te stellen dat voor hem niet inzichtelijk en niet transparant is in hoeverre de aanwezigheid van de voormalige vuilstort een waardedrukkend effect heeft op de percelen van de indiener, wordt het volgende opgemerkt: De inbrengwaarde van alle gronden binnen het exploitatieplangebied is vastgesteld op de grondslag van artikel 6.13 lid 5 Wro door een onafhankelijk taxateur. Het taxatierapport is als bijlage 15 bij het exploitatieplan opgenomen. In het taxatierapport is daarmee ook de inbrengwaarde van de percelen van indiener opgenomen. In paragraaf 4.6 van het taxatierapport wordt ingegaan op de waardegrondslag voor onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied. Daarbij is aangegeven dat voor de gronden die gelegen zijn op de voormalige vuilstort, een afwijkende, lagere, waarde geldt, welke waarde is toegelicht in paragraaf 3.6 van het taxatierapport. In bijlage I (onderdeel eigendom 9) is de getaxeerde inbrengwaarde voor de percelen van de indiener opgenomen. Voor zover indiener bedoelt te stellen dat in het exploitatieplan niet inzichtelijk is gemaakt c.q. niet transparant is aangegeven welke invloed de voormalige vuilstort heeft op de getaxeerde inbrengwaarde, is dit standpunt onjuist te noemen. In het bij het exploitatieplan behorende taxatierapport is dit onderdeel expliciet uitgewerkt en toegelicht. Indiener laat na dit nader te motiveren. Uit het vorenstaande volgt dat in het exploitatieplan rekening is gehouden met de getaxeerde inbrengwaarden van alle gronden binnen het exploitatieplangebied en voorts rekening is gehouden met de toerekenbare kosten die verband houden met deerschikking van de voormalige vuilstort. Het standpunt van indiener dat niet duidelijk noch controleerbaar is hoe en op welke wijze de voormalige vuilstort zijn doorwerking heeft in het exploitatieplan, is onjuist. Dit gezien de regels in het bestemmings- en exploitatieplan en de in dat kader in het bestemmings- en exploitatieplan opgenomen toelichting. De opmerking die ziet op het in het verleden te beschikking stellen van de gronden is voor de gemeente niet duidelijk. Zij is niet nader gemotiveerd. Niet wordt ingezien wat de strekking is van deze opmerking in relatie tot de inhoud van het ontwerpexploitatieplan.
			<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het Exploitatieplan Automotive Campus

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
2.	Reclamant 2 Gedateerd d.d. 24-12-2018, Ontvangen d.d. 27-12-2018	<i>De zienswijze is gelijklopend als de zienswijze genoemd onder 1 .</i>	Ontvankelijkheid Indiener gold op het moment van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan als (mede-)eigenaar van gronden binnen het exploitatieplangebied. Op grond van artikel 8.2 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt hij daarmee als belanghebbende bij de indiening van een zienswijze met betrekking tot een ontwerpexploitatieplan. De zienswijze is bij de gemeente ontvangen binnen de termijn van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan. De indiener is daardoor ontvankelijk in de ingediende zienswijze
		a. <i>De zienswijze heeft betrekking op de rood omliggende percelen zoals aangegeven in figuur 1.</i>	a. Zie antwoord genoemd bij zienswijze 1 onder a.
		b. <i>Indiener stelt dat ze belanghebbend is omdat ze eigenaar is van de gronden en dat de zienswijze binnen de wettelijke termijn is ingediend.</i>	b. Zie antwoord genoemd bij zienswijze 1 onder b.
		c. <i>Indiener stelt dat de kosten voor realisatie van dit bedrijventerrein niet volledig toegerekend kunnen worden aan het exploitatiegebied. Gesteld wordt dat het bedrijventerrein een bovenwijkse functie heeft.</i> <i>Dat geldt voor het terrein op zich, maar mede gezien de groen en natuurfunctie die op de gronden van indiener is bestemd. Indiener stelt dat het groen en de natuur bestemde delen ten dienst staan van andere delen van de gemeente.</i> <i>De gemeente moet aannemelijk maken dat de kosten toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan. Om de kosten van een bovenwijkse voorziening toe te rekenen aan het exploitatiegebied dient voldaan te worden aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De kosten dienen naar evenredigheid te worden toegerekend. Indiener refereert hiervoor aan artikel 6.13, zesde lid Wro. Meerdere locaties hebben profijt van de aanwezigheid van groen en natuurbestemming binnen het exploitatieplan, maar ook daar buiten. De kosten hadden naar rato beter verdeeld moeten worden. De kosten voor groen en natuur worden ten onrechte volledig toegerekend aan het exploitatiegebied.</i> <i>Naar het oordeel van indiener is niet transparant hoe de gemeente Helmond de berekening in het exploitatieplan heeft toegepast en niet inzichtelijk hoe en op welke wijze voldaan wordt aan de eisen die de Wro hieromtrent stelt ten aanzien van exploitatieplannen.</i>	c. Zie antwoord genoemd bij zienswijze 1 onder c.
		d. <i>Het is indiener niet duidelijk en inzichtelijk waarom voor genoemde tijdvakken gekozen is. Uit de tijdvlakken en ontwikkelvelden is een keuze gemaakt voor realisatie vanaf 2019 en verder. Niet duidelijk is op welke grondslag deze is gemaakt. Voor de indieners is het van belang om te weten in welk jaar de ontwikkelingen gepland zijn. De onderbouwing voor de keuze van de tijdvlakken ontbreekt.</i>	d. Zie antwoord genoemd bij zienswijze 1 onder d.
		e. <i>De onderbouwing voor de keuze van de uitgiftecategorieën ontbreekt.</i>	e. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder e.
		f. <i>Het is niet inzichtelijk hoe zich dit verhoudt tot de voormalige vuilstort, de groen/natuurvoorzieningen en de eigendommen van de indiener.</i>	f. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder f.
		g. <i>Indiener vindt dat er naar verhouding een groot gedeelte van de in het exploitatieplan opgenomen openbare ruimte ten onrechte is opgenomen op de eigendommen van de indiener. Indiener is conform bijlage 4 behorende bij het exploitatieplan ingedeeld als 'eigenaar 9'. Op grond van het exploitatieplan is het totaal aan oppervlakte van de percelen waarin indiener als eigenaar participeert, 13.920 m², waarvan 5.303 m² openbare ruimte en uitgeefbaar gebied 8.617 m². Indiener stelt daarbij dat een groot gedeelte van zijn eigendommen (namelijk 38%) is toebedeeld in het exploitatieplan als "openbare ruimte". Indiener vindt daarbij dat naar verhouding een groot gedeelte van de in het exploitatieplan opgenomen openbare ruimte ten onrechte op de eigendommen van indiener drukt.</i>	g. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder g.
		h. <i>Niet alleen in begrenzing maar ook financieel drukt het exploitatieplan de waarde. De totale inbrengwaarde voor uitgeefbaar gebied bedraagt in totaal € 9.865.432,-. De gronden bestemd voor de openbare ruimte worden weliswaar niet voor 100% toegerekend. Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen gedeelte van de waarde van de ondergrond van de openbare ruimte bedraagt € 926.430,-. Dit houdt in dat het aandeel van de inbrengwaarde van de ondergrond van de openbare ruimte die ingevolge de genoemde criteria aan het exploitatiegebied kan worden toegerekend, € 3.832.036,- bedraagt. Indiener betwist de door de gemeente gehanteerde inbrengwaarde en het gehanteerde percentage voor de toerekening van de gronden.</i> <i>Voor indiener is niet duidelijk en niet controleerbaar waarop de gemeente deze bedragen heeft</i>	h. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder h.

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		<i>gebaseerd.</i> i. <i>Indiener is eigenaar van de gronden die gelegen zijn in de voormalige vuilstortlocatie. Voor deze zone zijn in het exploitatieplan aanvullende kwaliteitseisen opgenomen (bijlage 12 bij het exploitatieplan). De kwaliteitseisen zijn ontwikkeld voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De aanvullende kwaliteitsbeschrijving heeft een bindende werking. Voorts heeft de aanvullende kwaliteitsbeschrijving een toelichtende werking voor de onderbouwingen van de ramingen van de kosten voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.</i> <i>De indiener geeft aan dat niet inzichtelijk en niet transparant is in hoeverre rekening de voormalige vuilstort en het waardedrukkend effect op de gronden van indiener. De indiener verwijst naar het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 9 mei 2016 waarin reeds ontheffing is verleend voor de inrichting van de voormalige vuilstort. In het exploitatieplan staat voorts vermeld dat voor het realiseren van de toekomstige bestemming het vanuit kostenoogpunt niet gewenst is dat de voormalige vuilstort wordt verwijderd. De ontwikkeling van de nieuwe bestemming in de vuilstort-zone vindt plaats met in achtneming van handhaving van de voormalige vuilstortlocatie.</i> <i>Om het gebied te gebruiken als nieuwe bestemming is de gemeente Helmond voornemens een aantal werken en werkzaamheden te verrichten, zoals ophogen of verplaatsen van grond en het treffen van bijzondere voorzieningen voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het ontwikkelen van de nieuwe bestemming.</i> <i>In het exploitatieplan wordt verwezen naar het Raamhergebruiksplan herinrichting voormalige stortplaats Automotive Campus Helmond 2015. In de exploitatie is rekening gehouden met de sanering van de vuilstort zodat de gewenste bestemming kan worden ontwikkeld rekening houdend met het reeds genoemde besluit tot ontheffing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.</i> <i>Het is cliënten niet duidelijk noch controleerbaar hoe en op welke wijze de locatie van de vuilstort zijn doorwerking heeft in het exploitatieplan. Het voorgaande wringt te meer nu cliënten in het verleden de gronden ter beschikking hebben gesteld aan burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond ten behoeve van het inrichten van de gronden als vuilstort én het actief te gebruiken als vuilstort op die locatie. De vuilstort is destijds door de gemeente jarenlang beheerd en gecontroleerd. Het voorgaande wringt te meer nu cliënten in het verleden de gronden ter beschikking hebben gesteld aan burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond ten behoeve van het inrichten van de gronden als vuilstort én het actief te gebruiken als vuilstort op die locatie. De vuilstort is destijds door de gemeente jarenlang beheerd en gecontroleerd.</i>	i. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder i.
			<u>Conclusie:</u> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het Exploitatieplan Automotive Campus
3.	Reclamant 3 <i>Gedateerd d.d. 24-12-2018, ontvangen d.d. 27-12-2018</i>	<i>De zienswijze is gelijklopend als de zienswijze onder 1.</i>	Ontvankelijkheid Indiener gold op het moment van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan als (mede-)eigenaar van gronden binnen het exploitatieplangebied. Op grond van artikel 8.2 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt hij daarmee als belanghebbende bij de indiening van een zienswijze met betrekking tot een ontwerpexploitatieplan. De zienswijze is bij de gemeente ontvangen binnen de termijn van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan. De indiener is daardoor ontvankelijk in de ingediende zienswijze
		a. <i>De zienswijze heeft betrekking op de rood omlijnde percelen zoals aangegeven in figuur 1.</i>	a. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder a.
		b. <i>Indiener stelt dat ze belanghebbend is omdat ze eigenaar is van de gronden en dat de</i>	b. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder b.

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
	<i>zienswijze binnen de wettelijke termijn is ingediend.</i>	
	c. <i>Indiener stelt dat de kosten voor realisatie van dit bedrijventerrein niet volledig toegerekend kunnen worden aan het exploitatiegebied. Gesteld wordt dat het bedrijventerrein een bovenwijkse functie heeft.</i> <i>Dat geldt voor het terrein op zich, maar mede gezien de groen en natuurfunctie die op de gronden van indiener is bestemd. Indiener stelt dat het groen en de natuur bestemde delen ten dienst staan van andere delen van de gemeente.</i> <i>De gemeente moet aannemelijk maken dat de kosten toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan. Om de kosten van een bovenwijkse voorziening toe te rekenen aan het exploitatiegebied dient voldaan te worden aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De kosten dienen naar evenredigheid te worden toegerekend. Indiener refereert hiervoor aan artikel 6.13, zesde lid Wro. Meerdere locaties hebben profijt van de aanwezigheid van groen en natuurbestemming binnen het exploitatieplan, maar ook daar buiten. De kosten hadden naar rato beter verdeeld moeten worden. De kosten voor groen en natuur worden ten onrechte volledig toegerekend aan het exploitatiegebied.</i> <i>Naar het oordeel van indiener is niet transparant hoe de gemeente Helmond de berekening in het exploitatieplan heeft toegepast en niet inzichtelijk hoe en op welke wijze voldaan wordt aan de eisen die de Wro hieromtrent stelt ten aanzien van exploitatieplannen.</i>	c. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder c.
	d. <i>Het is indiener niet duidelijk en inzichtelijk waarom voor genoemde tijdvakken gekozen is. Uit de tijdvlakken en ontwikkelvelden is een keuze gemaakt voor realisatie vanaf 2019 en verder. Niet duidelijk is op welke grondslag deze is gemaakt.</i> <i>Voor de indieners is het van belang om te weten in welk jaar de ontwikkelingen gepland zijn. De onderbouwing voor de keuze van de tijdvlakken ontbreekt.</i>	d. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder d.
	e. <i>De onderbouwing voor de keuze van de uitgiftecategorieën ontbreekt.</i>	e. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder e.
	f. <i>Het is niet inzichtelijk hoe zich dit verhoudt tot de voormalige vuilstort, de groen/natuurvoorzieningen en de eigendommen van de indiener.</i>	f. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder f.
	g. <i>Indiener vindt dat er naar verhouding een groot gedeelte van de in het exploitatieplan opgenomen openbare ruimte ten onrechte is opgenomen op de eigendommen van de indiener.</i> <i>Indiener is conform bijlage 4 behorende bij het exploitatieplan ingedeeld als 'eigenaar 9'. Op grond van het exploitatieplan is het totaal aan oppervlakte van de percelen waarin indiener als eigenaar participeert, 13.920 m², waarvan 5.303 m² openbare ruimte en uitgeefbaar gebied 8.617 m². Indiener stelt daarbij dat een groot gedeelte van zijn eigendommen (namelijk 38%) is toebedeeld in het exploitatieplan als "openbare ruimte". Indiener vindt daarbij dat naar verhouding een groot gedeelte van de in het exploitatieplan opgenomen openbare ruimte ten onrechte op de eigendommen van indiener drukt</i>	g. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder g.
	h. <i>Niet alleen in begrenzing maar ook financieel drukt het exploitatieplan de waarde. De totale inbrengwaarde voor uitgeefbaar gebied bedraagt in totaal € 9.865.432,-. De gronden bestemd voor de openbare ruimte worden weliswaar niet voor 100% toegerekend. Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen gedeelte van de waarde van de ondergrond van de openbare ruimte bedraagt € 926.430,-. Dit houdt in dat het aandeel van de inbrengwaarde van de ondergrond van de openbare ruimte die ingevolge de genoemde criteria aan het exploitatiegebied kan worden toegerekend, € 3.832.036,- bedraagt. Indiener betwist de door de gemeente gehanteerde inbrengwaarde en het gehanteerde percentage voor de toerekening van de gronden.</i> <i>Voor indiener is niet duidelijk en niet controleerbaar waarop de gemeente deze bedragen heeft gebaseerd.</i>	h. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder h.
	i. <i>Indiener is eigenaar van de gronden die gelegen zijn in de voormalige vuilstortlocatie. Voor deze zone zijn in het exploitatieplan aanvullende kwaliteitseisen opgenomen (bijlage 12 bij het exploitatieplan). De kwaliteitseisen zijn ontwikkeld voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De aanvullende kwaliteitsbeschrijving heeft een bindende werking. Voorts heeft de aanvullende kwaliteitsbeschrijving een toelichtende werking voor de onderbouwingen van de ramingen van de kosten voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aan te leggen</i>	i. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder i.

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		<i>nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.</i> <i>De indiener geeft aan dat niet inzichtelijk en niet transparant is in hoeverre rekening de voormalige vuilstort en het waardedrukkend effect op de gronden van indiener. De indiener verwijst naar het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 9 mei 2016 waarin reeds ontheffing is verleend voor de inrichting van de voormalige vuilstort. In het exploitatieplan staat voorts vermeld dat voor het realiseren van de toekomstige bestemming het vanuit kostenoogpunt niet gewenst is dat de voormalige vuilstort wordt verwijderd. De ontwikkeling van de nieuwe bestemming in de vuilstort-zone vindt plaats met in achtneming van handhaving van de voormalige vuilstortlocatie.</i> <i>Om het gebied te gebruiken als nieuwe bestemming is de gemeente Helmond voornemens een aantal werken en werkzaamheden te verrichten, zoals ophogen of verplaatsen van grond en het treffen van bijzondere voorzieningen voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het ontwikkelen van de nieuwe bestemming.</i> <i>In het exploitatieplan wordt verwezen naar het Raamhergebruiksplan herinrichting voormalige stortplaats Automotive Campus Helmond 2015. In de exploitatie is rekening gehouden met de sanering van de vuilstort zodat de gewenste bestemming kan worden ontwikkeld rekening houdend met het reeds genoemde besluit tot ontheffing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.</i> <i>Het is cliënten niet duidelijk noch controleerbaar hoe en op welke wijze de locatie van de vuilstort zijn doorwerking heeft in het exploitatieplan. Het voorgaande wringt te meer nu cliënten in het verleden de gronden ter beschikking hebben gesteld aan burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond ten behoeve van het inrichten van de gronden als vuilstort én het actief te gebruiken als vuilstort op die locatie. De vuilstort is destijds door de gemeente jarenlang beheerd en gecontroleerd.</i>	
			<u>Conclusie:</u> <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het Exploitatieplan Automotive Campus</i>
4.	Reclamant 4 <i>Pro forma zienswijze Gedateerd d.d. 2-01-2019, ontvangen 3-1-2019 per fax en 7-01-2019 per aangetekende brief Aanvullende zienswijzen Gedateerd d.d. 22-01-2019 Ontvangen d.d. 22-01-2019 per fax en 23-01-2019 per aangetekende brief.</i>		Ontvankelijkheid Indiener, de Vereniging van Eigenaren Parkeerterrein Groot Schooten Steenovenweg te Helmond, gold op het moment van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan als (mede-)eigenaar van gronden binnen het exploitatieplangebied. Op grond van artikel 8.2 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt zij daardoor als belanghebbende bij de indiening van een zienswijze met betrekking tot een ontwerpexploitatieplan. De pro-formazienswijze is gedagtekend 2 januari 2019 en op 3 januari 2019, derhalve na de zienswijzentermijn, bij de gemeente per fax ontvangen. Voorts is de pro-formazienswijze per aangetekende brief ontvangen bij de gemeente op 7 januari 2019. Met inachtneming van artikel 6:9 lid 2 Awb is de pro-formazienswijze tijdig ontvangen. Door de gemeente is bij brief van 10 januari 2018 een termijn gesteld van twee weken voor het aanvullen van de zienswijze. Deze aanvulling op de zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen op 22 januari 2019. De indiener is daarmee ontvankelijk in de ingediende zienswijze.
		a. <i>Zienswijze tegen EP: Op verwervingskaart is niet aangegeven dat een strook van T 7194 en T 7388 benodigd zijn voor de ontwikkeling van de Automotive Campus. De bestaande weg zal als interne weg voor de Automotive Campus gerealiseerd gaan worden, wat betekent dat de inrichting zal wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie. Er is voorts van een bestemmingswijziging van “Bedrijventerrein” naar “Verkeer-Verblijfsgebied”. Het door de gemeente ingenomen standpunt dat de bestaande weg reeds openbaar is in de</i>	a. De percelen T 7194 (circa 225 m²) en T 7388 (circa 375 m²) zijn gedeeltelijk in het exploitatieplangebied gelegen. Ditzelfde geldt voor een gedeelte van het bij Savant in eigendom zijnde perceel T 5630 (circa 48 m²) dat niet in de zienswijze wordt genoemd. Ingevolge het exploitatieplan is voorzien in een herinrichting van de bestaande Steenovenweg voor de aansluiting van de oostelijke ontsluiting van de Automotive Campus.

Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus

Het ontwerpexploitatieplan Automotive Campus is, conform de wettelijke procedure, op 21 november 2018 gepubliceerd en heeft vanaf 22 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 4 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		<i>zin van de Wegenwet waardoor de herinrichting binnen de bestaande grenzen mag plaatsvinden, is niet juist. Er is sprake van een onderscheid tussen “verbetering” (artikel 14 lid 3 Wegenwet) en een herinrichting.</i> <i>Om de herinrichting mogelijk te maken is aankoop van de gronden vereist. Daarmee is in het exploitatieplan geen rekening gehouden.</i>	Uit het taxatierapport volgt dat de gronden in eigendom 6 (T 7194 gedeeltelijk en T 5630 gedeeltelijk) en eigendom 7 (T 7388 gedeeltelijk) in gebruik zijn als deel van een voetpad en berm en daarmee feitelijk onderdeel vormen van de plaatselijk gelegen openbare weg Steenovenweg. De functies worden onderhouden door de gemeente Helmond. Het vaststellen van een verwervingskaart, als onderdeel van te voeren verwervingsbeleid, wordt ingevolge artikel 6.13 lid 2 a Wro aangemerkt als een facultatief onderdeel van een exploitatieplan. In hoofdstuk 7 van het exploitatieplan is het te voeren verwervingsbeleid verwoord, waarbij is aangegeven dat de gemeente voornemens is de gronden van derden (uitgezonderd de gronden die betrokken zijn in met partijen gesloten anterieure overeenkomsten over grondexploitatie) die benodigd zijn voor de aanleg van campusparkeerplaatsen en openbare ruimte, te verwerven. In de tabel in hoofdstuk 7 zijn ook de eigendommen 6 en 7 van indieners opgenomen. De als bijlage 5 bij het exploitatieplan opgenomen verwervingskaart heeft de functie van visualisatie van het verwervingsbeleid. De kaart heeft een toelichtende functie. Abusievelijk zijn de eigendommen 6 en 7, voor zover het betreft de toekomstige openbare ruimte, niet op de verwervingskaart opgenomen. Dit zal worden aangepast bij gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan.
			<u>Conclusie</u> <i>a. Het exploitatieplan naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:</i> <i>1. bijlage 5 Verwervingskaart, door daarin de eigendommen 6.1 en 7.1 op te nemen als te verwerven percelen;</i> <i>b. Vast te stellen dat de zienswijze voor het overige geen aanleiding geeft tot aanpassing van het exploitatieplan</i>