

Zienswijzennota

ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoef'

Zienswijzennota

ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoef'

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
2. ZIENSWIJZE.....	5
2.1 ZIENSWIJZE VAN DE MHEEN PLANONTWIKKELING B.V. TE HOEVELAKEN	5
2.1.2 DE INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.1.3 INHOUDELIJKE REACTIE OP DE ZIENSWIJZE	6
2.1.4 CONCLUSIE.....	10

1. Inleiding

Gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' is het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft' ter visie gelegd.

Op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie op de in het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' begrepen gronden waarbinnen aangewezen bouwplannen zijn voorzien, niet anderszins is verzekerd. Die verplichting bestaat ook als er een noodzaak is tot het stellen van regels over koppelingen tussen de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, over ruimtegebruik en over de eisen en uitvoering van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze beide situaties doen zich voor.

Zo heeft de gemeente niet alle gronden in eigendom, zodat de kosten van de grondexploitatie niet voor alle gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, via gronduitgifte worden gedekt. Voorts doet zich niet de situatie voor dat met alle particuliere exploitanten daarover overeenkomsten zijn gesloten. Het exploitatieplan geeft de gemeente de juridische basis om de kosten van de grondexploitatie te verhalen en regels te stellen over de wijze van uitvoering van de locatie.

Het exploitatieplan heeft betrekking op een gedeelte van het bestemmingsplangebied.

Het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft' heeft tezamen met het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft', het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft' en de ontwerpbeleidsregel 'Duurzaamheid Vinkenhoeft' van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 ter visie gelegen. De publicatie van de tervisielegging heeft plaatsgevonden in onder meer de Staatscourant op 16 december 2020.

Naar aanleiding van de tervisielegging is met betrekking tot het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft' een zienswijze ontvangen van gemachtigde van reclamant, handelend namens De Veluwe Raadgeving, gevestigd te Leusden, welke zienswijze is ingediend namens Van de Mheen Planontwikkeling B.V., gevestigd te 3871 AW Hoevelaken. De zienswijze is gedateerd op 25 januari 2021 en door de gemeente op 27 januari 2021 ontvangen. Bij brief van 4 maart 2021 is door De Veluwe Raadgeving de volmacht overgelegd, waaruit de bevoegdheid tot het indienen van een zienswijze namens Van de Mheen Planontwikkeling B.V. (hierna: reclamant) volgt.

De namens reclamant bij de gemeenteraad ingediende zienswijze heeft betrekking op het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft', het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft' en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft'. In deze zienswijzennota wordt ingegaan op het zienswijzenonderdeel dat betrekking heeft op het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft'. De reactie op de zienswijzenonderdelen die betrekking hebben op respectievelijk het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft' is opgenomen in de zienswijzennota 'Chw ontwerpbestemmingsplan' & ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft'.

Daarnaast is namens reclamant op 25 januari 2021 een separate zienswijze ingediend bij burgemeester en wethouders, die betrekking heeft op de ontwerpbeleidsregel 'Duurzaamheid Vinkenhoeft'. Op deze zienswijze wordt separaat gereageerd door burgemeester en wethouders.

2. Zienswijze

2.1 Zienswijze Van de Mheen Planontwikkeling B.V. te Hoevelaken

2.1.1 Ontvankelijkheid

Reclamant geldt als (juridisch) eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het exploitatieplan. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geldt reclamant daarmee als belanghebbende bij de indiening van zienswijzen tegen het ontwerpexploitatieplan ‘Vinkenhoeft’ (hierna: ontwerpexploitatieplan).

Het ontwerpexploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021. De door reclamant ingediende zienswijze is gedateerd op 25 januari 2021 (per aangetekende post verzonden). De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 27 januari 2021. Ingevolge artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de zienswijzentermijn bij de gemeente is ontvangen. De door reclamant ingediende zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Reclamant is mitsdien ontvankelijk in de ingediende zienswijze.

2.1.2 De inhoud van de zienswijzen

Inbrengwaarden

1. Reclamant geeft aan dat de in het exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan opgenomen raming van inbrengwaarden ondeugdelijk is. Er is ‘toegerekend’. In het bij het ontwerpexploitatieplan gevoegde taxatierapport wordt gesteld ‘ondanks dat het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is, hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten’.
2. Voorts stelt reclamant dat in het taxatierapport een paar transacties uit 2008, 2011, 2012 en 2017 als referentie worden gebruikt. Dit zijn allen transacties gedaan in de crisisperiode en daarom niet representatief voor het vaststellen van de inbrengwaarde per januari 2021. Reclamant geeft aan dat de prijs voor ruwe bouwgrond in de regio een veelvoud van € 30,— per m² is.
3. Reclamant geeft aan dat het bepaald niet zuiver is om ook transacties uit Bloeiaal mee te nemen daar waar het gronden betreft die al voordat het bestemmingsplan De Wieken Vinkenhoeft in 2002 werd vastgesteld, waren bestemd en in gebruik waren als waterwingebied. Deze gronden hadden vanwege deze waterwinning reeds een lage waarde die daarom niet representatief was en is voor het gehele plangebied als het gaat om de inbrengwaarden van de gronden. Dit gegeven komt in hoofdstuk 6 van het taxatierapport niet tot uitdrukking. Reclamant geeft aan de berekende inbrengwaarde voor diens gronden om die reden af te wijzen.

Uitgifteprijsen

4. Reclamant geeft aan dat in de raming van de uitgifteprijsen voor het entreegebied, zoals deze zijn getaxeerd door Cushman en Wakefield, geen rekening is gehouden met de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen van de zware bedrijfscategorieën in de blauwe boorden.
5. Reclamant geeft aan dat in de raming van de uitgifteprijsen geen rekening is gehouden met de kavelprijsdrukkende consequenties van de nu geformuleerde eisen in verband met extra investeringen in duurzaamheid en hoge beeldkwaliteit.
6. Reclamant geeft aan dat in het taxatierapport voor de uitgifteprijsen geen rekening is gehouden met de ontwerpbeleidsregel ‘Duurzaamheid Vinkenhoeft’.

7. Reclamant geeft aan niet te begrijpen dat voor de groene boorden, gezien het genoemde bebouwingspercentage in combinatie met de vereiste beeldkwaliteit en duurzaamheidsregels, kan worden gekomen tot een uitgifteprijs van € 200,— per m².
8. Reclamant is gezien het vorenstaande voor dit onderdeel van opvatting dat het taxatierapport van Cushman en Wakefield onvolledig is en door de gebruikte input een onjuiste uitgifteprijs oplevert.

Historische kosten

9. Reclamant geeft aan dat veel tijd en energie is besteed aan het in beeld brengen van vooral historische kosten, die voor hem niet te verifiëren zijn. Hij geeft aan dat, mochten de lopende gesprekken op ambtelijk niveau niet leiden tot een redelijke uitkomst, hij in een later stadium alsnog een verzoek zal indienen tot het toezenden van alle achterliggende stukken en documenten. Dit om inzichtelijk te maken hoe de exploitatiebijdrage die reclamant verschuldigd zou zijn, is berekend. Reclamant behoudt zich in dit kader het recht voor de zienswijze aan te vullen.

2.1.3 Inhoudelijke reactie op de zienswijze

Reactie op zienswijzenonderdeel ‘inbrengwaarden’

1. De raming van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatieplangebied vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze waarde dient te worden bepaald door een of meerdere onafhankelijke taxateurs, met inachtneming van de regels die daarover in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT, verbonden aan Steenhuijs Grondzaken te Utrecht, tot het ramen van de getaxeerde waarde. Het taxatierapport, gedateerd 18 november 2020, is als bijlage 10 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen.
2. Nu de zienswijze zich richt op de getaxeerde inbrengwaarde, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 3 maart 2021, is als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd.
3. Samenvattend volgt uit de reactie van de taxateur:
 - a. De zienswijze wordt zodanig begrepen dat reclamant van oordeel is dat ten onrechte geen residuele grondwaardeberekening is opgesteld. De taxateur geeft aan dat bij de afbakening van het complex, zoals bedoeld in artikel 40d onteigeningswet, vanwege de functionele, geografische en financiële samenhang is uitgegaan van het plangebied van het in 2000 vastgestelde structuurplan ‘De Wieken-Vinkenhoef’. In dit complex is sprake van een reeds langlopende grondexploitatie met veel historische kosten en opbrengsten. Een reconstructie van alle kosten en opbrengsten per waardepeildatum leidt tot een statische en theoretische benadering van de werkelijkheid. Ook biedt deze methodiek weinig mogelijkheid om rekening te houden met de reactieve flexibiliteit, zijnde het vermogen van de exploitant om tussentijds te reageren op ontwikkelingen en de exploitatie aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden. De taxateur geeft aan dat om deze reden de Hoge Raad bij herhaling heeft bepaald dat de residuele grondwaardemethode met de nodige terughoudendheid dient te worden toegepast. Toepassing van die methodiek is ook niet noodzakelijk nu binnen en buiten het complex voldoende referentietransacties en waarde-indicaties van ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein beschikbaar zijn om te complexwaarde te indiceren. Voor zover door reclamant wordt bedoeld dat uitsluitend voor het plangebied ‘Vinkenhoef’ een residuele grondwaardeberekening opgesteld had moeten worden, geeft de taxateur aan dat die benadering conflicteert met de doelstelling van artikel 40d onteigeningswet (namelijk de egalisatie van met elkaar samenhangende lucratieve en niet-lucratieve bestemmingen van

het complex). Afbakening van het deelgebied ‘Vinkenhoeft’ als zelfstandig complex zou ertoe leiden dat de kosten van niet-lucratieve plandelen in het complex ‘De Wieken-Vinkenhoeft’ niet omgeslagen kunnen worden, terwijl het deelgebied ‘Vinkenhoeft’ hiervan wel profiteert.

Hoewel er in algemene zin spanning kan ontstaan tussen de exploitatieplanplicht (en de daarmee verband houdende afbakening van het exploitatieplangebied) en de afbakening van een complex in de zin van de onteigeningswet, dwingt deze spanning niet tot een andere toepassing van de regels van het onteigeningsrecht die van belang zijn voor het bepalen van de werkelijke waarde in de zin van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Als een complex in onteigeningsrechtelijke zin groter is dan het exploitatieplan dient het grotere gebied bij de bepaling van de complexwaarde te worden betrokken.

- b. De taxateur geeft aan dat in het taxatierapport van 18 november 2020 is uitgegaan van een waardepeildatum van 1 juli 2020 en niet van januari 2021. De taxateur geeft aan dat met verwijzing naar het taxatierapport daarin alle transacties van percelen ruwe bouwgrond in het plangebied zijn weergegeven alsook waarde-indicaties (inbrengwaardetaxaties en onteigeningsuitspraken) van percelen ruwe bouwgrond voor bedrijfsterreinen in buurgemeenten Barneveld en Ede zijn opgenomen. De taxateur voegt daaraan toe dat, hoewel een gedeelte van deze transacties zijn gerealiseerd in de economische crisis, bij de waardering ook en vooral transacties van recente datum zijn betrokken. Met andere transacties van ruwe bouwgrond is de taxateur niet bekend.

De taxateur geeft voorts aan zich niet te herkennen in de stelling dat de prijs van ruwe bouwgrond een veelvoud van € 30,— per m² bedraagt. Hij geeft aan dat transacties van vergelijkbare bouwpercelen voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein die deze stelling onderbouwen en voldoen aan de marktconformiteitstoets van artikel 40b onteigeningswet, hem niet bekend zijn. De taxateur geeft voorts aan dat reclamant voorts nalaat deze stelling met referentietransacties te onderbouwen.

- c. Van de stelling dat transacties uit ‘Bloedaal’ niet in de waardebepaling betrokken dienen te worden, geeft de taxateur aan dat, onder verwijzing naar zijn taxatierapport, het complex gelijk is aan het in 2000 vastgestelde structuurplan ‘De Wieken-Vinkenhoeft’. Dit brengt met zich mee dat de gronden in het plandeel ‘Bloedaal’ onderdeel zijn van het complex. Toepassing van het egalisatiebeginsel brengt met zich mee dat aan de gronden in het (niet-lucratieve) plandeel ‘Bloedaal’ dezelfde complexwaarde wordt toegekend als de gronden in het (lucratieve) plandeel ‘Vinkenhoeft’. Dat egalisatie van niet-lucratieve bestemmingen en lucratieve bestemmingen leidt tot een gemiddeld lagere complexwaarde dan de complexwaarde van een complex met uitsluitend lucratieve bestemmingen, is evident én volstrekt in lijn met de doelstelling van artikel 40d onteigeningswet.
- d. De ingekomen zienswijzen geven voor hem, na heroverweging, geen aanleiding te komen tot een ander oordeel ten aanzien van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatieplangebied ‘Vinkenhoeft’.

Reactie op zienswijzenonderdeel ‘uitgifteprijsen’

- 4. De raming van de opbrengsten van de grondexploitatie vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van een exploitatieplan. Ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro geldt bij de opstelling van de exploitatieopzet en de daarvan onderdeel uitmakende berekening van de kosten en opbrengsten, de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant. Tot de opbrengsten behoren de opbrengsten van de uitgifte van gronden als bedoeld in artikel 6.2.7 onder a Besluit ruimtelijke ordening. Vanuit de jurisprudentie geldt bij de raming van de opbrengsten uit uitgifte de eis dat wordt uitgegaan van marktconforme uitgifteprijsen. In dat kader is door de gemeente aan een onafhankelijke deskundige verzocht om advies over de in de exploitatieopzet op te nemen

ramingen voor marktconforme uitgifteprijsen voor de binnen het exploitatieplangebied onderscheiden uit te geven gronden. Door Cushman & Wakefield, gevestigd te Amsterdam, is op 29 oktober 2020 het 'Taxatierapport: Vinkenhoeft in Amersfoort' uitgebracht. Dit advies is opgenomen als bijlage 20 bij het ontwerpexploitatieplan. Door de taxateur is, wat betreft de uit te geven gronden binnen het exploitatieplangebied, onderscheid gemaakt tussen de gronden gelegen in het entreegebied, het deelgebied blauwe boorden en het deelgebied groene boorden.

5. De in het prijsadvies opgenomen geadviseerde uitgifteprijsen voor de op de peildatum van 1 juli 2020 uit te geven gronden zijn vrij op naam en exclusief btw. In het ontwerpexploitatieplan zijn deze prijzen, na correctie voor de component 'vrij op naam', ongewijzigd overgenomen in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan.

Nu de zienswijze zich richt op het prijsadvies van een onafhankelijke deskundige, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 1 maart 2021, is als bijlage 2 bij het zienswijzenrapport opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.

6. Samengevat volgt uit de reactie van de taxateur op dit onderdeel van de zienswijze:

- a. Over de stelling dat bij de raming van de uitgifteprijsen voor de zone entreegebied geen rekening is gehouden met de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen van de zware bedrijfscategorieën in de zone blauwe boorden, merkt de taxateur op dat uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de milieucategorie voor de entreezone het hoogst is (i.c. categorie 4.2), terwijl voor de achterliggende gebieden een lagere milieucategorie geldt, te weten 3.2 en deels 4.2 voor de blauwe boorden, en 2.0 voor de groene boorden. Er is daardoor geen sprake van zwaardere bedrijfscategorieën in het gebied van de blauwe boorden ten opzichte van het entreegebied.

De taxateur merkt daarbij voorts op dat voor de entreezone is uitgegaan van een invulling op basis van een hoger bebouwingspercentage (80%) ten opzichte van de overige deelgebieden. Hierdoor en als gevolg van de ligging nabij de ontsluiting lenen deze gronden zich voor een hoogwaardigere invulling dan op de achterliggende percelen. Hier is in de waardering rekening mee gehouden.

De taxateur geeft voorts aan dat de bedrijfsfuncties in het entreegebied zich aan de voorzijde (bij de hoofdontsluiting) van het gebied bevinden. Hierdoor is sprake van een goede zichtlocatie en van weinig last van achterliggende bedrijvigheid. Daarbij wordt door de taxateur verwezen naar de opgenomen eisen voor de landschappelijke inpassing (overgangszone) van het gebied blauwe boorden. Er is derhalve geen sprake van een waardebeperkend effect op de zone entreegebied door de invulling van de zone blauwe boorden.

- b. Over de stelling dat bij de raming van de uitgifteprijsen geen rekening is gehouden met de kavelprijsdrukkende consequenties van de eisen voor duurzaamheid en beeldkwaliteit, merkt de taxateur op dat hij naar aanleiding van de ingekomen zienswijze onder meer het ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft' en de ontwerpbeleidsregel 'Duurzaamheid Vinkenhoeft' heeft beoordeeld. Hij geeft aan dat in zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de eisen inzake beeldkwaliteit en duurzaamheid geen waardedrukkend effect op de grond hebben, zolang deze in lijn liggen met de wensen vanuit de markt of dat de initiële investering kan worden terugverdiend door lagere gebruikskosten. Ten aanzien van de opgestelde ontwerpregels inzake duurzaamheid en beeldkwaliteit wordt opgemerkt dat deze naar verwachting in lijn liggen met de wensen vanuit de markt en/of dat de initiële investering kan worden terugverdiend door lagere gebruikskosten. Investerings naar aanleiding van de gestelde eisen zullen leiden tot (hoogwaardigere) opstallen welke een hogere waarde vertegenwoordigen. De invloed op de onderliggende grondwaarde is hierdoor gering. De taxateur geeft voorts aan dat rekening moet worden gehouden met het feit dat

verduurzaming een landelijke trend is welke niet uitsluitend speelt in Vinkenhoeft. Waardoor in de markt reeds rekening wordt gehouden met een bepaalde mate van duurzaamheid bij de realisatie van nieuwe (bedrijfs)opstallen. Deze landelijke trend is al een tijd actueel en voorzover deze trend invloed heeft op de uitgifteprijs, kan worden gesteld dat deze invloed dan ook in de gehanteerde grondreferenties is verdisconteerd.

Door de huidige marktomstandigheden binnen de industrial markt en schaarste aan bouwgrond wordt het afzetrisico van de (bouwrijpe) percelen als zeer beperkt beoordeeld. Rekening houdende met het vorenstaande is er geen reden te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde uitgifteprijs naar aanleiding van de eisen ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit gerechtvaardigd is.

- c. Van de stelling dat in het taxatierapport de beleidsregels duurzaamheid niet betrokken zijn in de waardering, wordt door de taxateur aangegeven dat de ontwerpbeleidsregel “Duurzaamheid Vinkenhoeft” bij de beoordeling is betrokken, op basis waarvan er geen aanleiding is om te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde waarde gerechtvaardigd is. Dit onder verwijzing naar het hiervoor gestelde onder 6b.
- d. Over de stelling dat de getaxeerde waarde voor de uitgeefbare gronden in de groene boorden onjuist is, merkt de taxateur op dat deze percelen zich lenen voor minder hoogwaardige bedrijvigheid vergeleken met het entreegebied. De reden hiervoor is de minder prominente ligging en een lager bebouwingspercentage (40%). Daarnaast geldt voor dit deelgebied de laagste (meest beperkende) milieuklassering. Dit tezamen wordt weerspiegeld in de lagere getaxeerde waarde ten opzichte van de overige gebieden.

De grondwaarde is bepaald op € 200,— per m², welke taxatie zowel comparatief als residueel is bepaald, dit met verwijzing naar de uitwerking in het taxatierapport.

- e. Samenvattend geeft de taxateur aan dat de zienswijze geen aanleiding geeft te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde uitgifteprijs gerechtvaardigd is.

Reactie op zienswijzenonderdeel ‘historische kosten’

- 7. De stelling van reclamant dat er sprake is van vooral historische kosten die voor hem niet te verifiëren zijn, is zonder nadere motivering onbegrijpelijk te achten. Ervan uitgaande dat reclamant met ‘historische’ kosten doelt op de in het kostenverhaal te betrekken kosten op de start van de datum van de grondexploitatie per 1 juli 2020, wordt verwezen naar het in paragraaf 5.11 opgenomen overzicht van, per genoemde peildatum, gerealiseerde en nog te realiseren kosten. Daarnaast is er, voor de toepassing van het kostenverhaal, sprake van de verplichting om de raming van de getaxeerde inbrengwaarde alsmede van de te verhalen plan- en apparaatskosten in de exploitatieopzet te verantwoorden per de peildatum van de start van de grondexploitatie, in casu per 1 juli 2020.

Voor een nadere toelichting op de gerealiseerde kosten per 1 juli 2020 wordt voorts verwezen naar:

- a. het ‘Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie’, zoals dat als bijlage 16 bij het ontwerpexploitatieplan is opgenomen;
- b. voor zover het betreft de kosten van gerealiseerde buitenplanse voorzieningen, naar de toelichting zoals deze zoals is opgenomen als bijlage 14.4 bij het ontwerpexploitatieplan.

Voor de op de peildatum van 1 juli 2020 verantwoorde raming van de inbrengwaarden wordt voorts verwezen naar het als bijlage 10 bij het ontwerpexploitatieplan gevoegde taxatierapport voor de inbrengwaarden. Voor de op de genoemde peildatum opgenomen raming van de verhaalbare plan- en apparaatskosten wordt verwezen naar de plankostenscan, zoals opgenomen in bijlage 13 van het ontwerpexploitatieplan.

2.1.4 Conclusie

Vast te stellen dat de zienswijze van reclamant geen aanleiding geeft tot aanpassing van het exploitatieplan 'Vinkenhoef'.

Aan de raad van gemeente Amersfoort
t.a.v. de heer R.G.M. Titulaer
Postbus 4000
3800 EA AMERSFOORT

Uitsluitend per e-mail verzonden: [REDACTED]

Datum: 3 maart 2021
Ons kenmerk: 101969
Betreft: Reactie zienswijze exploitatieplan "Vinkenhoeft", onderdeel inbrengwaarde

Geachte heer Titulaer,

Op 18 november 2020 hebben wij een taxatierapport uitgebracht betreffende de inbrengwaarde van percelen in het plangebied van exploitatieplan "Vinkenhoeft". Bij schrijven gedagtekend 25 januari 2021 is een zienswijze ingebracht door [REDACTED] van De Veluwe Raadgeving namens Van de Mheen Planontwikkeling B.V., hierna reclamant. U verzocht ons om een reactie te geven op deze zienswijze, uitsluitend voor wat betreft het onderdeel inbrengwaarde.

Voorts verzocht u ons om aan te geven wat de gevolgen voor de inbrengwaarde zijn van wijziging van de regels en verbeelding van bestemmingsplan "Vinkenhoeft" ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Vinkenhoeft".

Zienswijze

Reclamant stelt dat de inbrengwaarden ondeugdelijk zijn. Daartoe stelt reclamant, zakelijk weergegeven, dat:

- ten onrechte geen residuele grondwaardeberekening is opgesteld;
- uitsluitend referenties uit de economische crisis zijn gebruikt die niet representatief zijn voor de inbrengwaarde per januari 2021;
- de prijs van ruwe bouwgrond een veelvoud is van € 30 per m²;
- het niet zuiver is om transacties uit "Bloeydaal" te betrekken in de taxatie omdat deze reeds voor de vaststelling van bestemmingsplan "De Wieken Vinkenhoeft" in 2002 waren bestemd en in gebruik waren als waterwingebied.

Reactie

Het eerste onderdeel van de zienswijzen begrijpen wij zo, dat volgens reclamant ten onrechte geen residuele grondwaardeberekening is opgesteld. In reactie op deze zienswijze wijzen wij erop, dat wij bij de afbakening van het complex, zoals bedoeld in artikel 40d van de onteigeningswet, vanwege functionele, geografische en financiële samenhang (vgl. paragraaf

4.3.3) zijn uitgegaan van het plangebied van het in 2000 vastgestelde structuurplan “De Wieken – Vinkenhoeft”. Binnen dit complex is sprake van een reeds langlopende grondexploitatie met veel historische kosten en opbrengsten. Een reconstructie van alle kosten en opbrengsten per waardepeildatum leidt tot een statische en theoretische benadering van de werkelijkheid. Ook biedt deze berekeningswijze weinig mogelijkheid om rekening te houden met de reactieve flexibiliteit, zijnde het vermogen van de grondexploitant om tussentijds te reageren op ontwikkelingen en de exploitatie (fasering, programma, financiering, enz.) aan te passen aan gewijzigde omstandigheden. Om deze reden heeft de Hoge Raad bij herhaling bepaald dat de residuele grondwaardemethode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.¹ Toepassing van de residuele grondwaardemethode is ook niet noodzakelijk omdat binnen en buiten het complex voldoende referentietransacties en waarde-indicaties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein beschikbaar zijn om de complexwaarde te indiceren. Deze handelswijze stemt overeen met een recente uitspraak van gerechtshof Den Haag.²

Voor zover reclamant bedoelt te zeggen dat uitsluitend voor het plangebied “Vinkenhoeft” een residuele grondwaardeberekening opgesteld had moeten worden, die volgens reclamant (evident) tot een hogere grondwaarde leidt, wijzen wij erop dat deze gedachte conflicteert met de doelstelling van artikel 40d van de onteigeningswet, namelijk de egalisatie van met elkaar samenhangende lucratieve en niet-lucratieve bestemmingen van het complex. Afbakening van het deelgebied “Vinkenhoeft” als zelfstandig complex zou ertoe leiden dat kosten van niet-lucratieve plandelen in het complex “De Wieken – Vinkenhoeft” niet omgeslagen kunnen worden terwijl het deelgebied “Vinkenhoeft” hiervan wel profiteert.

In algemene zin – derhalve niet specifiek voor de onderhavige ontwikkeling – onderkennen wij dat spanning kan bestaan tussen de exploitatieplanplicht en de afbakening van het exploitatieplangebied aan de ene kant en de afbakening van een complex in de zin van artikel 40d van de onteigeningswet aan de andere kant. Deze spanning dwingt echter niet tot een andere toepassing van de regels van het onteigeningsrecht die van belang zijn voor het bepalen van de werkelijke waarde in de zin van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Als een complex in onteigeningsrechtelijke zin groter is dan het exploitatieplangebied dient het grotere gebied bij de bepaling van de complexwaarde te worden betrokken.

Reclamant stelt voorts dat uitsluitend referenties uit de economische crisis zijn gebruikt die niet representatief zijn voor de inbrengwaarde per januari 2021. Allereerst wijzen wij erop dat de waardepeildatum van de inbrengwaarde 1 juli 2020 betreft in plaats van januari 2021. In reactie op deze zienswijze wijzen wij op paragraaf 5.2.1 van het taxatierapport. In deze paragraaf zijn alle transacties van percelen ruwe bouwgrond in het plangebied weergegeven alsook waarde-indicaties (inbrengwaardetaxaties en onteigeningsuitspraken) van percelen ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de buurgemeenten Barneveld en Ede. Hoewel een deel van deze transacties zijn gerealiseerd in de economische crisis zijn bij de waardering ook en vooral transacties van recente datum betrokken. Met andere transacties van ruwe bouwgrond is taxateur niet bekend.

¹ o.a. HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646

² Gerechtshof Den Haag 29 januari 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:158

Reclamant stelt dat de prijs van ruwe bouwgrond een veelvoud van € 30 per m² bedraagt. In reactie op deze zienswijze merken wij op dat wij ons niet herkennen in deze stelling. Transacties van vergelijkbare percelen ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein die deze stelling onderbouwen én voldoen aan de marktconformiteitstoets van artikel 40b van de onteigeningswet zijn ons niet bekend. Reclamant laat overigens na om zijn stelling met behulp van referentietransacties te motiveren.

Reclamant stelt tot slot dat transacties uit "Bloeidaal" niet in de waardebepaling betrokken mogen worden. Zoals in paragraaf 4.3.3 van het taxatierapport is aangegeven zijn wij ervan uitgegaan dat het complex in de zin van artikel 40d van de onteigeningswet gelijk is aan het plangebied van het in 2000 vastgestelde structuurplan "De Wieken - Vinkenhoeft". Dit brengt met zich mee dat de gronden in het plandeel "Bloeidaal" onderdeel zijn van het complex. Toepassing van het egalisatiebeginsel brengt met zich mee dat aan de gronden in het (niet-lucratieve) plandeel "Bloeidaal" dezelfde complexwaarde wordt toegekend als de gronden in het (lucratieve) plandeel "Vinkenhoeft". Dat egalisatie van niet-lucratieve bestemmingen en lucratieve bestemmingen leidt tot een gemiddeld lagere complexwaarde dan de complexwaarde van een complex met uitsluitend lucratieve bestemmingen is evident én volstrekt in lijn met de doelstelling van artikel 40d van de onteigeningswet.

Conclusie

De door reclamant naar voren gebrachte zienswijzen leiden, ook na heroverweging, niet tot een ander oordeel voor wat betreft de inbrengwaarden van percelen in het plangebied van exploitatieplan "Vinkenhoeft".

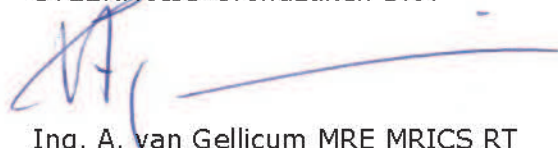
Gewijzigde regels en verbeelding

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan, zoals dat ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden, gewijzigd. Deze wijzigingen omvatten:

- toevoeging van de aanduiding "milieuzone - gemengd gebied" op de verbeelding en in de regels;
- aanscherping van de binnenplanse mogelijkheid voor bedrijfswoning in de regels;
- aanscherping specifieke gebruiksregel in artikel 4.4.1 van de regels.

Deze wijzigingen hebben geen invloed op de inbrengwaarde.

Hoogachtend,
STEENHUIJS Grondzaken B.V.



Ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT
registertaxateur / onteigeningsdeskundige

BIJLAGE 2



Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam
Tel +31 (0) 20 800 2000
cushmanwakefield.nl

Gemeente Amersfoort
T.a.v. dhr. Brugman
Stadhuisplein 1
36811 LM Amersfoort

Amsterdam, 1 maart 2021

Betreft: Reactie op 'zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan Vinkenhoef, ontwerp exploitatieplan en Ontwerp beeldkwaliteitsplan', onderdeel 'uitgifteprijsen'.

Aan de Raad van de Gemeente Amersfoort

Op 29 oktober 2020 heeft Cushman & Wakefield een taxatie uitgebracht omtrent de uitgifteprijsen (per m² kavel in bouwrijpe staat) van het beoogde bedrijventerrein Vinkenhoef. Deze taxatie is opgesteld ten behoeve van het door de gemeente in procedure te brengen exploitatieplan Vinkenhoef.

Naar aanleiding hiervan heeft Van de Mheen Planontwikkeling B.V. te Hoevelaken (hierna: reclamant) een zienswijze ingediend. Deze zienswijze aan de raad is gericht tot het ontwerp-'Chw bestemmingsplan Vinkenhoef', het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoef' en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoef'.

Ten behoeve van de taxatie heeft C&W destijds inzage gekregen in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 2017, het voorontwerp bestemmingsplan (sept. 2020) en de concept 'Ambities en beleidsregels duurzaamheid voor de Vinkenhoef' (versie 3).

Naar aanleiding van de zienswijze heeft Cushman & Wakefield het 'Beeldkwaliteitsplan Vinkenhoef' (ontwerp, november 2020), 'Beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef' (ontwerp, november 2020) en het bestemmingsplan (ontwerp 15 december 2020) op de gebieden van duurzaamheid en beeldkwaliteitseisen beoordeeld. Daarnaast heeft Cushman & Wakefield kennis genomen van het ontwerp exploitatieplan.

De reactie van Cushman & Wakefield is beperkt tot de elementen uit de zienswijze welke betrekking hebben op de genoemde taxatie

- **Zware bedrijfscategoriën blauwe boorden**

Reclamant geeft aan dat het gevolg van de zwaardere bedrijfscategorieën in de blauwe boorden op de gronden in de entreezone niet (of onvoldoende) is meegerekend.

Uit de bestemmingsplankaart (24-02-2021) blijkt dat de milieu aanduiding van het entreegebied het hoogst is, namelijk 4.2 terwijl voor de achterliggende gebieden een lagere milieu aanduiding geldt, te weten 3.2 en deels 4.2 voor de blauwe boorden en 2.0 voor de groene boorden. Er is dus geen sprake van zwaardere bedrijfscategorieën in het gebied blauwe boorden ten opzichte van het entreegebied.

Voor wat betreft het Entreegebied geldt dat in de waardering is uitgegaan van een bedrijfsinvulling op basis van een hoger bebouwingspercentage (80%) dan van de overige gebieden. Hierdoor en door de ligging nabij de ontsluiting van het terrein lenen deze percelen zich voor een meer hoogwaardige bedrijfsinvulling dan op de achterliggende percelen. Hier is in de waardering rekening mee gehouden.

De bedrijfsfuncties in het Entreegebied bevinden zich aan de voorzijde (bij de hoofd-ontsluiting) van het terrein. Hierdoor hebben bezoekers/gebruikers van deze percelen een goede zichtlocatie en weinig last van de achterliggende bedrijvigheid. Temeer vanwege de eisen welke gelden ten aanzien van landschappelijke inpassing (overgangszone) van het gebied blauwe boorden. Er is derhalve geen sprake van een waarde beperkend effect op het Entreegebied door de invulling van het gebied Blauwe Boorden.

▪ **Duurzaamheid en beeldkwaliteitseisen**

Reclamant geeft aan dat er sprake is van een kavelprijsdrukkende effect vanwege de eisen welke worden gesteld aan duurzaamheid en beeldkwaliteitseisen.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de eisen van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit geen waarde beperkend effect op de grond hebben zolang deze in lijn liggen met de wensen vanuit de markt of wanneer de initiële investering kan worden terugverdiend door lagere gebruikskosten.

Voor wat betreft de opgestelde regels ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit geldt dat deze naar verwachting in lijn liggen met de wensen vanuit de markt en/of dat de initiële investering kan worden terugverdiend door lagere gebruikskosten. Investerings naar aanleiding van de gestelde eisen zullen leiden tot (hoogwaardigere) opstallen welke een hogere waarde vertegenwoordigen. De invloed op de onderliggende grondwaarde is hierdoor gering.

Ook moet rekening gehouden worden met het feit dat verduurzaming een landelijke trend is welke niet uitsluitend speelt op het gebied Vinkenhoef. Waardoor in de markt reeds rekening wordt gehouden met een bepaalde mate van duurzaamheid bij de realisatie van nieuwe (bedrijfs)opstallen. Deze landelijke trend is al een tijd actueel en voor zover deze trend al invloed heeft op uitgifteprijsen, kan worden gesteld dat deze invloed dan ook in de gehanteerde grondreferenties is verdisconteerd.

Door de huidige marktomstandigheden binnen de industrial markt en schaarste aan bouwgrond wordt het afzetrisico van de (bouwrijpe) percelen als zeer beperkt beoordeeld.

Bovenstaande in ogenschouw nemende is er geen reden om te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde uitgifteprijs naar aanleiding van de eisen ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit gerechtvaardigd is.

▪ **Beleidsregel**

Reclamant geeft aan dat in de taxatie onvoldoende rekening is gehouden met de actuele beleidsregel ten aanzien van duurzaamheid.

Deze is reeds door C&W beoordeeld, op basis waarvan er geen aanleiding is om te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde waarde gerechtvaardigd is. Zie bovenstaande punt.

- **Groene Boorden**

Reclamant geeft aan de vastgestelde hoogte van de uitgifteprijs groene boorden onjuist is.

De percelen in het deelgebied de groene boorden lenen zich voor minder hoogwaardige bedrijvigheid dan het Entreegebied. De reden hiervoor is de minder prominente ligging achter op het terrein en een lager bebouwingspercentage (van 40%). Daarnaast geldt voor dit gebied de laagste (meest beperkende) milieuklassering. Dit tezamen wordt weerspiegeld in de lagere getaxeerde grondwaarde ten opzichte van de overige gebieden.

De grondwaarde voor het gebied Groene Boorden is bepaald op EUR 200,- per m². De taxatie is zowel comparatief als residueel bepaald. Voorts wordt verwezen naar het taxatierapport.

Samenvattend stelt Cushman & Wakefield dat de zienswijze geen aanleiding geeft te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde uitgifteprijs gerechtvaardigd is.

Aanvullend bevestigt Cushman & Wakefield middels deze brief dat de aanpassingen in het bestemmingsplan zoals beschreven in de email van Çağdaş Aslantürk d.d. 22 februari 2021 geen invloed hebben op de getaxeerde waarde voor het gebied Vinkenhoef.

In het vertrouwen u hiermee te hebben geïnformeerd.

Cushman & Wakefield,



drs. ing. J.J. Vriend RT