

BESLUIT VAN GEMEENTERAAD

onderwerp	Exploitatieplan Zuiderloo eerste herziening 2020
nummer agendapunt	06, in de raadsvergadering van maandag 1 februari 2021
nummer besluit	05

De raad van de gemeente Heiloo:

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 22 december 2020

b e s l u i t:

1. De Nota beantwoording zienswijzen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' vast te stellen;
2. De complete Staat van wijzigingen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
3. Het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' vast te stellen overeenkomstig het bij het advies gevoegde concept-raadsvoorstel met inachtneming van de onder de punt 2 aangehaalde Staat van wijzigingen;
4. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' te publiceren in de Uitkijkpost en in de Staatscourant;
5. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan met bijbehorende stukken aansluitend digitaal en analoog ter inzage te leggen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.
6. Een kennisgeving te versturen aan degenen die in het kadaster als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied staan vermeld.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van maandag 1 februari 2021



Mevrouw G.A. Beeksma
griffier



De heer T.J. Romeyn
voorzitter

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	: 1 februari 2021
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 23 december 2020
Portefeuillehouder(s)	: Rob Opdam
Commissie	: OR
Datum commissie	: 13 januari 2020
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: RO/P&P
Opsteller(s)	: Marcel Stijkel
Datum B&W besluit	: 22 december 2020
Bijlagen:	: 7

Onderwerp : *Vaststelling exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)*

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. De Nota beantwoording zienswijzen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' vast te stellen;
2. De complete Staat van wijzigingen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
3. Het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' vast te stellen overeenkomstig het bij het advies gevoegde concept-raadsvoorstel met inachtneming van de onder de punt 2 aangehaalde Staat van wijzigingen;
4. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' te publiceren in de Uitkijkpost en in de Staatscourant;
5. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan met bijbehorende stukken aansluitend digitaal en analoog ter inzage te leggen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.
6. Een kennisgeving te versturen aan degenen die in het kadaster als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied staan vermeld.

Geheimhouding

- ☒ Nee
☐ Ja

RAADSVOORSTEL

1. INLEIDING

Het exploitatieplan Zuiderloo (2017) is per 23 maart 2020 onherroepelijk geworden.

Conform artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan jaarlijks worden herzien. Deze eerste herziening van het exploitatieplan Zuiderloo omvat zowel niet-structurele als structurele onderdelen. Bij een herziening op structurele onderdelen is artikel 6.14 Wro (en hierdoor ook afdeling 3:4 Awb) van toepassing. Vooral de taxatie van de inbrengwaarde en de grondopbrengsten, gezien de marktontwikkelingen tussen 2017 en 2020, achten wij een structureel onderdeel van deze herziening. Deze eerste herziening heeft samenvattend betrekking op de volgende punten:

1. Een uitwerking en detaillering van de ramingen van de kosten met in achtneming van de aangegeven methoden van indexering;
2. Een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;
3. Voor de raming van de plankosten gebruik maken van de ministeriele regeling;
4. De inbrengwaarde taxeren op prijspeil 1-1-2020;
5. De grondopbrengsten taxeren op prijspeil 1-1-2020;
6. De doelgroepenverordening van toepassing verklaren.

Op 29 september 2020 heeft het college besloten het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening met diverse bijlagen ter inzage te leggen. **Zie bijlage 1.**

Het ontwerp exploitatieplan is op grond van artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Hiertoe is het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo gepubliceerd in de Uitkijkpost en de Staatscourant. Publicatie heeft uiteindelijk plaatsgevonden op 28 oktober 2020, door omstandigheden een week later dan gepland. Het ontwerp exploitatieplan heeft vervolgens vanaf 29 oktober 2020 voor de duur van zes weken analoog en digitaal ter inzage gelegen. Vanaf de dag van ter inzage legging is een ieder gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen. De kennisgeving van de ter inzage legging van een ontwerp exploitatieplan geschiedt nadrukkelijk ook aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied. Dit is eveneens bepaald op grond van artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze kennisgevingen zijn voorafgaand aan ter inzagelegging verstuurd. Zowel de publicaties in de Uitkijkpost als de Staatscourant als de kennisgeving aan eigenaren treft u in de bijlage. **Zie bijlage 2, 3 en 4.**

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen binnengekomen. **Zie bijlage 5.** Deze zienswijzen zijn in een afzonderlijke Nota beantwoording zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. **Zie bijlage 6.** De zienswijzen hebben geleid tot één kleine aanpassing van het ontwerp exploitatieplan. Ook zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn opgenomen in een Staat van wijzigingen. **Zie bijlage 7.**

Het exploitatieplan Zuiderloo (2020) kan nu aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. Volgens planning vindt vaststelling plaats in de raad van 1 februari 2020.

KEUZERUIMTE

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Conform artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan jaarlijks worden herzien.

TOELICHTING OP HET ADVIES

Doel en functie van het exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld:

1. Indien het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaar van de binnen het exploitatieplangebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden;
2. Indien er geen locatie-eisen nodig zijn of - indien ze wel nodig zijn - op andere wijze is verzekerd dat de eisen worden nageleefd.

Het primaire doel van een exploitatieplan is om kosten die ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied moeten worden gemaakt te kunnen verhalen bij alle eigenaren in het exploitatieplangebied, zodat zij bij zelfrealisatie een evenredige bijdrage betalen in de exploitatiekosten. Het exploitatieplan, de bijbehorende kaart(en) en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om conform afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de realisatie van bouwplannen te verhalen op eigenaren van de in het exploitatieplangebied gelegen gronden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de verlening van een omgevingsvergunning dan wel door ontvangst van een bijdrage op basis van een gesloten anterieure overeenkomst of eventueel nog te sluiten posterieure overeenkomst. De exploitatieopzet beschrijft welke kosten en opbrengsten er in het plan zijn en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de eigenaren die een mogelijkheid hebben tot het realiseren van een bouwplan.

Indien en voor zover eigenaren zelf een (of meerdere) bouwplan(nen) gaan realiseren dient dit exploitatieplan ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (artikel 6.17 Wro);
2. Een fasering vast te leggen. Deze wordt opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro) zodat wordt gewaarborgd dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunningen. In paragraaf 3.2 van de toelichting op de regels wordt de fasering nader toegelicht;
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro).

Begrenzing van het exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplan waarin de bouwplanmogelijkheden zijn gelegen waarvoor een kostenverhaalsplicht bestaat. Daarnaast omvat het exploitatieplangebied het gedeelte waarbinnen de werken en werkzaamheden plaatsvinden van de aanleg van de openbare ruimte en de aanleg van de nutsvoorzieningen.

Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan tenminste één keer per jaar te herzien. De (eerste) herziening betreft een herziening op zowel structurele – als niet structurele onderdelen. Hierdoor is artikel 6.14 Wro en daarmee ook afdeling 3:4 Awb van toepassing.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten en andere bijlagen, bijvoorbeeld omdat ze zijn geactualiseerd.

Aan het einde van de exploitatie vindt er een eindafrekening plaats. Het einde van de exploitatie betekent dat alle werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan zijn uitgevoerd. Binnen drie maanden na dat moment stelt het college van burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herrekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een opnieuw berekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

FINANCIËN

Het exploitatieplan is nodig om kosten van grondexploitatie te kunnen verhalen en eisen te kunnen stellen aan de ontwikkeling van dit gebied.

Dit exploitatieplan heeft gevolgen voor eigenaren van gronden in het exploitatieplangebied die bouwplannen kunnen gaan realiseren. Nadat het exploitatieplan in werking is getreden vormt dit plan een toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan. De gemeente moet een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het exploitatieplan of de krachtens dit plan gestelde eisen, weigeren. Tevens zal bij de verlening van de omgevingsvergunning op basis van het exploitatieplan een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden, inhoudende dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is (artikel 6.17 lid 1 Wro). Eventuele betaling aan de gemeente is derhalve pas bij verlening van de omgevingsvergunning aan de orde. Dit werkt anders als de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is (artikel 6.17 Wro), bijvoorbeeld doordat de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaar. De eigenaar draagt dan mee in de kosten op basis van privaatrechtelijke afspraken. De grondslag voor het verschuldigd worden en het moment van betalen etc. is dan in de overeenkomst afgesproken.

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Als de in het voorschrift opgenomen betalingstermijn overschreden wordt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot een bouwverbod of bouwstop, tot invordering bij dwangbevel of tot gehele of gedeeltelijke intrekking van de omgevingsvergunning (artikel 6.21 Wro). Zolang het exploitatieplan niet onherroepelijk is, geldt op grond van artikel 2.10 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanhoudingsplicht voor de omgevingsvergunning.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Het ontwerp is ter inzage gelegd van 29 oktober 2020 tot en met 9 december 2020. Ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo (2020), 1^e herziening is bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Uitkijkpost en de Staatscourant. De eigenaren van de in het exploitatiegebied gelegen gronden zijn afzonderlijk aangeschreven. Zienswijzen zijn verkregen en samengevat in een Nota beantwoording zienswijzen. Wijzigingen zijn samengevat in een Staat van wijzigingen. Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling van het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' opnieuw gepubliceerd in de Uitkijkpost en in de Staatscourant. Ook wordt de vaststelling op de

gemeentelijke website bekendgemaakt. Daarbij zal aangegeven worden wanneer de termijn om beroep in te stellen zal starten en op welke manier en waar de beide documenten met bijlagen te raadplegen zal zijn. Ook zullen degenen die een zienswijze hebben ingediend worden geïnformeerd. Dit geldt ook voor de eigenaren van de in het exploitatiegebied gelegen gronden. Deze worden afzonderlijk aangeschreven.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Vaststelling van het exploitatieplan door de raad is gepland in februari 2021.

- Raadsinformatieavond: 4 januari 2021
- Commissie Openbare Ruimte: 13 januari 2021 (ter advisering t.b.v. vaststelling)
- Raad: 1 februari 2020 (vaststelling)

BIJLAGEN

Bijlage 1: Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020) incl. bijlagen

Bijlage 2: Publicatie Uitkijkpost

Bijlage 3: Publicatie Staatscourant

Bijlage 4: Kennisgeving eigenaren

Bijlage 5: Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd)

Bijlage 6: Nota beantwoording zienswijzen (geanonimiseerd)

Bijlage 7: Staat van wijzigingen (geanonimiseerd)

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Bestemmingsplan Zuiderloo (2015)

Exploitatieplan Zuiderloo (2017)

7. COMMISSIE BESPREKING / ADVIES

De raadscommissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van woensdag 13 januari 2020 het volgende geadviseerd:

..

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

Mevrouw F.H.W. de Jong MSc MCD
secretaris

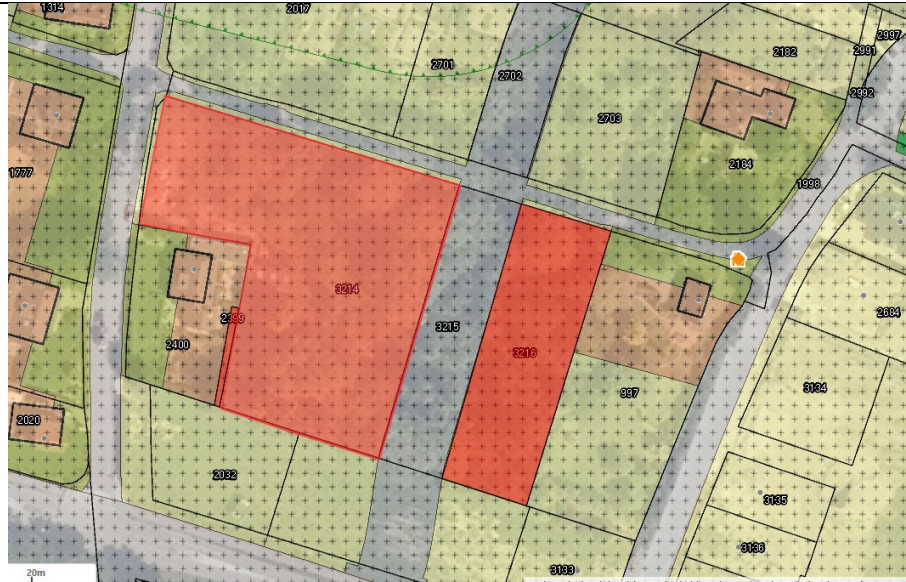
De heer T.J. Romeyn
burgemeester

Nota beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)

Gedurende een termijn van zes weken (van 29 oktober 2020 tot en met 9 december 2020) is een aantal zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. In onderstaande tabel worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven (kolom 1) en voorzien van een beantwoording van de gemeente (kolom 2). In kolom 3 tenslotte wat dit betekent voor het exploitatieplan.

Inhoud zienswijze	Reactie op de zienswijze	Actie
Zienswijze 1, ingekomen 26 november 2020, briefnummer 20/7747, perceel E3266 a) In het exploitatieplan worden oude kadastrale perceelnummers gebruikt. b) Verzocht wordt perceel E 3266 buiten het exploitatieplan te brengen.	a) De peildatum van het exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020) is 1 januari 2020. Op dat moment was nog geen sprake van een gewijzigde kadastrale situatie. De wijziging wordt derhalve bij een eerstvolgende herziening van het exploitatieplan meegenomen. b) Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplan waarin de bouwplanmogelijkheden zijn gelegen waarvoor een kostenverhaalsplicht bestaat. Dit betreft op dit moment ook het perceel E 3266. De gronden hebben de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Voor de gronden bestaat derhalve een uitwerkingsplicht. Omdat de gronden qua omvang niet geschikt zijn om separaat te ontwikkelen en uit te werken, worden de gronden betrokken bij een uitwerkingsplan voor de locatie Sprenkeling. Hiervoor dient allereerst een verkavelingsplan voor de locatie Sprenkeling te worden vastgesteld. Daarna wordt een uitwerkingsplan in procedure gebracht. Nadat dit uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden, worden gronden uit het exploitatieplan gehaald. Het 'meeliften' op het verkavelingsplan en het uitwerkingsplan voor de locatie Sprenkeling is vooral planologisch van aard (bestemmingswijziging) en betekent niet dat ook een initiatief voor ontwikkeling van de gronden moet worden ontplooid.	Geen wijzigingen
Zienswijze 2, ingekomen 8 december 2020, briefnummer 20/8049, perceel E2389 a) Vergelijkingsmethode b) Referentietransacties - Het ontbreekt in het taxatierapport aan een motivatie waarom bij alle transacties die zijn gebruikt als referentietransacties BPD Ontwikkeling is betrokken en waarom deze bruikbaar zijn als enige referentie. c) Referentie perceel E3107 - Eén van de referenties is het meest representatief en geeft een grondprijs van €100,-/m2. Het is onduidelijk waarom toch sprake is van een veel lagere taxatie van de inbrengwaarde à €85,-/m2.	a) Vergelijkingsmethode – Taxateur leest in de onder dit kopje aangevoerde punten geen concrete vraag of zienswijze. Bij een taxatie moet de taxateur bepalen welke taxatiemethode hij gaat gebruiken om tot een waardering te komen, dat kan naast de vergelijkingsmethode ook een andere taxatiemethode zijn. Op pagina 15 van het taxatierapport heeft de taxateur gemotiveerd waarom hij in dit geval de vergelijkingsmethode een bruikbare en nauwkeurige methode vindt. Vervolgens heeft de taxateur, conform de daartoe gestelde eisen, vastgesteld dat de te taxeren objecten niet op de gebruikelijke wijze kunnen worden geïnspecteerd. Dit als gevolg van de aard van de taxatie. Hiermee heeft de taxateur zich geen goed beeld kunnen vormen van de fysieke eigenschappen van de te taxeren objecten, noch van de eventuele bouwtechnische kwaliteiten. Hiermee is er naar het oordeel van de taxateur een bovengemiddelde taxatieonzekerheid. Anders dan indiener doet vermoeden zijn de twee criteria niet tegenstrijdig maar complementair aan elkaar. b) Referentietransacties - Taxateur merkt op dat het een (wettelijke) taxatie betreft waarbij de peildatum 1 januari 2020 is en er derhalve referentietransacties gehanteerd dienen te worden op of rond peildatum. Dit beperkt de termijn waarbinnen referenties bruikbaar zijn. Indiener acht de aangevoerde referenties niet bruikbaar, daar er vrijwel bij alle transacties dezelfde koper betrokken is. Taxateur deelt deze mening niet. Bij de transacties zijn allemaal verschillende verkopers betrokken. De kooptransacties vinden immers plaats	In de tekst is per abuis € 90,= per m2 geschreven, waar € 92,50 had moeten staan. Bijlage 3 - Taxatierapport wordt hierop aangepast.

d) Referentie Kuin Vastgoedontwikkeling - Er wordt niet gemotiveerd waarom transacties uit Zuiderloo ontbreken. De transactie m.b.t. perceel E3214, E2399 en E3216 gelegen in Zuiderloo d.d. 4 juni 2020 ontbreekt als referentie, terwijl deze de allerbeste referentietransactie zou kunnen zijn en van invloed kan zijn op de taxatie van de inbrengwaarde. e) Gebruik referentie Zuiderloo en Zandzoom f) Het verschil tussen de inbrengwaarde voor grond met de bestemming 'Woongebied' wordt niet geduid (€90,-/m2 versus €92,50/m2). g) Verskil in waardes o.b.v. bestemming - De inbrengwaarde van €85,-/m2 voor gronden met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' is gebaseerd op een korting t.o.v. de inbrengwaarde bij de bestemming 'Woongebied'. Het verschil in prijs is onduidelijk en onvoldoende onderbouwd. Welke cijfermatige onderbouwing ligt aan deze korting ten grondslag? h) Keuze voor referenties en niet voor residuele waarde - De taxateur schuift een residuele grondwaardebepaling terzijde vanwege de 'grotere mate van (en bovengemiddelde) taxatieonzekerheid'. Dit is onvoldoende en onduidelijk gemotiveerd. De Vergelijksmethode lijkt onzorgvuldig gekozen en toegepast.	door instemming van koper alsook verkoper, waarbij de laatste uiteraard het grootste belang heeft in een hoge transactieprijs. Tevens merkt de taxateur op dat de koper geen overheidsorgaan is die door overheidsdwang (bijvoorbeeld onteigening) een transactie kan afdwingen. In een dergelijk geval zouden de transacties inderdaad niet bruikbaar zijn. Daar het echter alleen transacties die in vrije wil tot stand zijn gekomen betreft, acht de taxateur de transacties bruikbaar. c) Referentie perceel E 3107 - Taxateur deelt de mening van indiener dat deze transactie een geschikte referentie is, en heeft deze dan ook opgenomen in het taxatierapport. Taxateur merkt echter op dat een waardering niet gebaseerd kan zijn op een waarneming. Het waardeoordeel komt tot stand na weging van de diverse referenties. Hierbij merkt de taxateur op dat bij de overige waarnemingen een lagere waarde naar voren komt. Alle referenties wegende kon de taxateur niet komen tot een waarde van € 100,= per m2 voor de getaxeerde gronden. Verder is de specifieke ligging van het perceel van minder belang daar uit de referenties de complexwaarde bepaald moet worden, hiermee is de ligging nabij het plangebied Zuiderloo minder relevant. d) Referentie Kuin Vastgoedontwikkeling - Ten eerste wijst taxateur er op dat in het kader van deze taxatie niet de datum van ondertekening van het rapport van belang is, maar de peildatum, die 1 januari 2020 is. Dit maakt dat niet alle referenties gewogen kunnen worden. In het kader van de zienswijze heeft de taxateur bekeken of de aangevoerde referentie bruikbaar zou zijn geweest voor de taxatie. Deze vraag wordt door de taxateur negatief beantwoord. Het betreft een verkoop van gronden met de bestemming "Woongebied-Uit te werken". Zoals ook in het rapport is aangegeven dienen de in exploitatie te brengen gronden gewaardeerd te worden als complexwaarde, waarbij de onderlinge bestemmingen worden geëgaliseerd, zowel de bestemmingen met een hoge economische waarde (bijvoorbeeld wonen) alsook infrastructuur. Zoals al eerder gesteld kan een solistische waarneming die ver buiten de bandbreedte valt niet automatisch leiden tot een hogere taxatiewaarde. De waarde wordt bepaald door verschillende transacties te onderzoeken. Bij deze transactie valt op dat de oppervlakte van het verkochte perceel relatief klein is, ten opzichte van de overige gebruikte referenties, te weten 5.000 m2. Ook is de taxateur bekend met het feit dat de gemeente Heiloo van de oorspronkelijke eigenaar een strook grond (met kadastrale nummer E3215) zal aankopen (tegen complexwaarde) voor het aanleggen van een nieuw infrastructuur. Hiermee is het oorspronkelijk perceel doorsneden met de aankoop door de gemeente. In de onderstaande afbeelding is het bestemmingsplan gecombineerd met de verkochte percelen (in rood).	
---	---	--



In de onteigeningspraktijk is men bekend met de term “voorstrook”. Met deze voorstrook wordt bedoeld een strook grond die langs een bestaande weg ligt en om die reden meer geschikt is voor bebouwing dan gronden die niet aan een bestaande weg liggen. In sommige gevallen wordt aan een dergelijke (juridisch bouwrijpe) voorstrook een hogere waarde toegekend dan aan de overige gronden. Taxateur acht het zeer denkbaar dat de koper van de percelen geoordeeld heeft dat de aangekochte percelen een hogere waarde toekomt. Indien de referentie wel meegewogen wordt, zou de voorstrooktheorie wel betrokken moeten worden, waarbij de percelen dus een hogere waarde toegedacht moet worden, ten opzichte van de percelen met de complexwaarde. Al met al is de taxateur van mening dat indien de onderhavige transactie opgenomen zou zijn als referenties, dat dit niet tot een andere complexwaarde zou hebben geleid.

- e) Taxateur is van mening dat de waarde van de onderhavige gronden niet uitsluitend bepaald hoeft te worden op basis van referenties in het plangebied Zuiderloo. Het plangebied Zandzoom ligt direct zuidelijk van Zuiderloo, is gelegen in dezelfde gemeente en ook zijn de bestemmingsplanregimes zeer goed met elkaar te vergelijken. Hiermee is de taxateur van mening dat referenties die hebben plaatsgevonden in Zandzoom bruikbaar zijn voor de taxatie. Ook acht taxateur het van belang dat de referenties rond peildatum hebben plaatsgevonden, dit maakt dat bij gebrek aan het vinden van relevante transacties in Zuiderloo er referenties gebruikt worden in Zandzoom.
- f) Indiener wijst op een verschrijving in het taxatierapport. In de tekst is per abuis € 90,= per m2 geschreven, waar € 92,50 had moeten staan. De waarden zoals in de tabel zijn opgenomen, zijn de juiste waarden. Dit wordt gecorrigeerd- in het taxatierapport.
- g) **Verschil in waardes o.b.v. bestemming** - De taxateur is van mening dat een redelijk handelend koper bereid is voor de gronden met een directe bouwtitel (“Woongebied”) meer te betalen dan voor de gronden

	die deze bouwtitel niet hebben ("Woongebied-Uit te werken"). De koper zal immers minder risico lopen dat er geen omgevingsvergunning wordt afgegeven, dan wel minder tijd kwijt zijn met een uitwerkingsprocedure om bouwtitel te verkrijgen. Het verschil in waarde laat zich niet rekenkundig onderbouwen. Met name omdat het een risico inschatting is. Of en hoe snel de bouwtitel verkregen wordt zal per geval verschillen. Ondanks het ontbreken van een rekenkundige onderbouwing, is het waardeverschil wel te beredeneren. Dit heeft de taxateur dan ook gedaan. h) Keuze voor referenties en niet voor residuele waarde - Voor het taxeren van de waarde heeft de taxateur een tweetal taxatiemethoden gehanteerd; de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode. De taxateur heeft in zijn rapport reeds gemotiveerd waarom hij geoordeeld heeft dat de waarde op basis van de referenties de meest nauwkeurige methode is; het is een rechtstreekse relatie met de verkooptransacties. De berekende waarde is om een aantal redenen minder nauwkeurig. Ten eerste is de waarde van de nog te ontwikkelen gronden gewaardeerd, en is er een inschatting gemaakt van de te verwachten kosten en de reeds gemaakte kosten. Omdat zowel de inkomsten als de kosten niet op hetzelfde tijdstip plaatsvinden, dienen deze kosten contant gemaakt te worden, hiervoor wordt er met een rekenrente gewerkt. Ook moeten de opbrengsten alsook de kosten die in de toekomst plaatsvinden geïndexeerd worden. Al met al zijn er veel parameters die een bepaalde mate van onzekerheid hebben en wordt de grondwaarde middels aannames berekend.	
--	---	--

Staat van wijzigingen ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)

Gedurende een termijn van zes weken (van 29 oktober 2020 tot en met 9 december 2020) is een aantal zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. In onderstaande tabel zijn de voorgestelde wijzigingen opgenomen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de beantwoording hiervan door de gemeente. Ook zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

<i>Wijziging op basis van de ingekomen zienswijzen</i>	
Zienswijze 1, ingekomen 26 november 2020, briefnummer 20/7747, perceel E3266	Geen wijzigingen
Zienswijze 2, ingekomen 8 december 2020, briefnummer 20/8049, perceel E2389	In de tekst is per abuis € 90,- per m2 geschreven, waar € 92,50 had moeten staan. Bijlage 3 - Taxatierapport wordt hierop aangepast (paragraaf 5.6 Waardenbepaling)
<i>Ambtshalve wijzigingen</i>	
1. Aanpassing inbrengwaarde percelen E3040 en E3073	De kadastrale percelen Heiloo E 3040 en Heiloo E 3073 zijn per abuis gewaardeerd tegen de complexwaarde. Gezien het feitelijk gebruik had de waardering tegen de gebruiksfunctie "tuin" moeten plaatsvinden. De waardering wordt aangepast van € 85,- per m² naar € 150,- per m². Deze aanpassing wordt verwerkt in Bijlage 3 - Taxatierapport en werkt door in het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, 1 ^e herziening. De totale raming van de kosten komt hoger te liggen en de gewogen eenheid zal beperkt wijzigen. De individuele exploitatiebijdrage voor de grondeigenaren wordt hierop gebaseerd.
	Voorname wijzigingen werken door in: • Bijlage 3 - Taxatie • Bijlage 10 - Exploitatie Zuiderloo • Paragraaf 5.4 - Gebiedseigen kosten • Paragraaf 5.4.1 - Inbrengwaarde van de gronden en sloopkosten • Paragraaf 5.7 - Vaststelling maximaal verhaalbare kosten • Paragraaf 5.9 - Exploitatiebijdrage