

Nota van zienswijzen behorend bij het besluit tot gewijzigd vaststellen van de 6e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.EPL20160003TPN-VA01:
reactie op de zienswijze die is ingediend namens de heer L.P.H.B. in 't Zandt tegen het ontwerpbesluit tot 6e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord.

1. Het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord en de bijbehorende stukken hebben vanaf 17 juni 2016 tot en met 28 juli 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de gemeentelijke Stadswinkel aan de Prinsessesingel 30 te 5911 HT Venlo. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl
2. Gedurende de inzagetermijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht.
3. Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties is gebruik gemaakt door De Lorijn raadgevers, namens L. In 't Zandt, Helenaveenseweg 14, Sevenum. De zienswijze is gedateerd en ontvangen op 28 juli 2016.
4. Zienswijze
Hierna wordt de ingediende zienswijze samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige zienswijze, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Deze nota zal bij de vaststelling van het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord elektronisch beschikbaar worden gesteld. De Zienswijze zelf zal niet aan de reactienota gehecht worden en ook niet in analoge vorm ter inzage worden gelegd. Wil men deze toch inzien dan kan in concrete gevallen een verzoek tot inzage of verstrekking van een afschrift worden gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Ontvankelijkheid

De heer L.P.H.B. in 't Zandt geldt als eigenaar van gronden gelegen in het gebied van klaver 3 van het bestemmingsplan Trade Port Noord. Ingevolge artikel 8.2, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt hij daarom als belanghebbende bij de indiening van een zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord.

Het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord (hierna: ontwerpbesluit) heeft ter inzage gelegen van 17 juni 2016 tot en met 28 juli 2016. De namens de heer In 't Zandt ingediende zienswijze is gedateerd op 28 juli 2016 (faxbericht en per aangetekende post verzonden). De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 28 juli 2016. De namens de heer In 't Zandt ingediende zienswijze is mitsdien tijdig ingediend.

De zienswijze is ingediend door de heer R.S. Hoekstra, verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., gevestigd te Druten, dit op grond van de volmacht d.d.26 september 2016.

De heer In 't Zandt is mitsdien ontvankelijk in de namens hem ingediende zienswijze.

De heer In 't Zandt wordt hierna aangeduid als 'belanghebbende', tenzij daarvan expliciet wordt afgeweken.

Inhoudelijke gronden zienswijze, gericht tegen het ontwerpbesluit

Zienswijze belanghebbende

1. Belanghebbende geeft aan dat hij in eerdere zienswijzen en bezwaren heeft aangegeven dat het hem bevreemdt dat er steeds weer opnieuw herzieningen van dit exploitatieplan worden voorbereid, terwijl de thans vigerende versie van het exploitatieplan kort geleden is vastgesteld. Belanghebbende merkt op dat het klopt dat een exploitatieplan een flexibel plan is om te anticiperen in de markt. Desalniettemin mag het geen gewoonte zijn om twee keer per jaar een exploitatieplan te wijzigen. Dit leidt tot onvoorspelbaar beleid van de gemeente Venlo en is daardoor in strijd met de rechtszekerheid. Om deze reden is het onzorgvuldig om deze herziening nu reeds vast te stellen. Het kader van het bestemmingsplan en exploitatieplan is nog steeds te beperkt om te voldoen aan de eisen van de markt.

Reactie op de zienswijze

2. Vooropgesteld wordt dat het tussentijds herzien van een exploitatieplan in de frequentie en omvang die thans voorligt, niet een doelstelling an sich is van de gemeente. Daarbij mag overigens niet uit het oog worden verloren dat uit artikel 6.15 Wro volgt dat een eenmaal vastgesteld exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar dient te worden herzien. Dit is inherent aan het dynamische karakter van een gebiedsontwikkeling gekoppeld aan de functie van het exploitatieplan. Ook mag niet uit het oog worden verloren dat, ingeval het (bovenliggende) bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling op onderdelen wordt herzien, dit ook tot gevolg kan hebben dat het daaraan verbonden exploitatieplan moet worden herzien. In geval van een dergelijke herzieningsplicht, is er ingevolge de toepassing van de Wro sprake van een procedurele koppeling van de besluitvorming over de herziening van het bestemmingsplan met dat van het exploitatieplan. Dit laatste is aan de orde geweest bij de besluiten tot 3^e herziening (relatie bestemmingsplan Klaver 1 Oost), 4^e herziening (relatie bestemmingsplan Klaver 1 West) en 5^e herziening (relatie bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3) van het exploitatieplan. Thans is dit aan de orde bij het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan, in de relatie met de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4.

Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat het een keuze is geweest van de gemeente om bij het ontwerpbesluit het exploitatieplan te herzien, in die zin dat ook had kunnen worden gekozen die herziening op dat moment achterwege te laten, dan is die stelling onjuist te achten. Zoals hiervoor is aangegeven, brengt de toepassing van artikel 6.12 Wro mee dat gelijktijdig met de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4, het exploitatieplan dient te worden herzien voor de gevolgen van laatstgenoemd bestemmingsplan. In dat geval kwalificeert zo'n herziening van het exploitatieplan als een herziening van structurele onderdelen, waarbij sprake is van een voor beroep vatbaar besluit. Van een aantasting van de rechtszekerheid is dan ook geen sprake, nu aan belanghebbende, als eigenaar van gronden in het exploitatieplangebied, de mogelijkheid toekomt tegen het ontwerpbesluit zienswijzen in te dienen.

3. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 van het ontwerpexploitatieplan zoals dat luidt na 6^e herziening, is de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4 niet de enige reden die aan het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan ten grondslag ligt. Ingevolge het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan is laatstgenoemde integraal herzien, onder meer waar het gaat om de daarin opgenomen exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet is geactualiseerd naar de stand van zaken van uitvoering van de juridische grondexploitatie, de gewijzigde inzichten in de looptijd van de exploitatieperiode, de aanpassingen van de uitgifteprijs op basis van een nadere marktanalyse en (her)taxatie van de inbrengwaarden van de daarvoor in aanmerking komende gronden van het exploitatieplangebied. Het gaat hier

om een juridische exploitatieopzet als rechtsbasis voor het toe te passen publiekrechtelijke kostenverhaal. Het standpunt van belanghebbende dat het geen gewoonte mag zijn een exploitatieplan tweemaal per jaar te herzien omdat dit zou leiden tot onvoorspelbaar beleid, is naar onze opvatting onjuist te achten. Zoals aangegeven, vereist de wettelijke koppeling tussen een planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) en het exploitatieplan dat bij herziening van dat planologische besluit ook de inhoud van het exploitatieplan daarop wordt afgestemd. Zou in dat geval de afstemming met het exploitatieplan achterwege blijven, dan ontstaat er mogelijk strijd tussen het planologische besluit en het daaraan gekoppelde exploitatieplan. Dit dient juist te worden voorkomen.

Het standpunt van belanghebbende is voorts onbegrijpelijk, nu belanghebbende in het kader van door hem ingesteld beroep tegen de besluiten tot 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan heeft bepleit dat de raad dient over te gaan tot integrale herziening van de exploitatieopzet, afgestemd op de actuele situatie in de markt.

Tijdens de zitting in dit beroep op 30 november 2015 is van gemeentewege gewezen op zowel de op dat moment in gang gezette procedure tot 5^e herziening van het exploitatieplan als de voorbereiding van het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 30 december 2015 in dit beroep¹ is hierover het volgende opgenomen:

1. *“Overigens is ter zitting gebleken dat inmiddels een ontwerp voor een 5^e herziening van het exploitatieplan is opgesteld vanwege een bestemmingsplan voor een deel van het bedrijventerrein ‘Trade Port Noord’. Voorts is ter zitting gebleken dat ook een 6^e herziening in voorbereiding is. Daarin zal, zo heeft de raad toegelicht, een integrale beoordeling worden verricht, waarbij onder meer het grondprijzenbeleid, dat bij besluit van 20 oktober 2015 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo is vastgesteld, zal worden betrokken. Bij die 6^e herziening zullen, zo heeft de raad toegelicht, onder meer de uitgifteprijzen tegen het licht worden gehouden en ook zal aan de orde komen op welke doelgroepen het bedrijventerrein zich, gezien de huidige marktomstandigheden, zou moeten richten. De Afdeling merkt op dat de 5^e en 6^e herziening in de onderhavige procedure niet aan de orde zijn, omdat er in zoverre nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden.”*

Uit de aangehaalde passage uit de uitspraak volgt dat op dat moment bij belanghebbende reeds bekend was dat een procedure tot 6^e herziening van het exploitatieplan in voorbereiding was, waarin onder meer een actualisatie van de te hanteren gronduitgifteprijzen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan zou worden opgenomen.

4. De raad zal dan ook worden voorgesteld om, gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 4, een besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord vast te stellen.

Uitgifteprijzen

Zienswijze belanghebbende

5. Belanghebbende geeft aan dat door de Stec Groep een rapport is samengesteld met een overzicht van marktconforme uitgifteprijzen voor Trade Port Noord. Belanghebbende geeft aan dat er sprake is van een marginale onderbouwing van dit rapport.

Hij geeft aan dat in het Stec-rapport slechts een marginaal overzicht is opgenomen van enkele (onvolledige) referenties en van een residuele-waardeberekening. Stec motiveert niet waarom de referenties van toepassing zijn op het plangebied TPN. Daarnaast

¹ ABRvS 30 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:4040) inzake het beroep tegen het besluit tot 3^e respectievelijk 4^e herziening van het exploitatieplan TPN.

ontbreekt informatie over bijzondere voorwaarden van deze transacties. Voor de residuele-waardebepaling ontbreekt de berekening, waardoor de marktconformiteit door een derde niet kan worden getoetst.

Ten aanzien van de door Stec overgelegde referenties verwijst belanghebbende voorts naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 30 december 2015² inzake het door belanghebbende ingestelde beroep tegen het besluit tot 3^e respectievelijk 4^e herziening van het exploitatieplan TPN. In deze uitspraak is, aldus belanghebbende, door de Afdeling overwogen dat niet zonder nadere toelichting kan worden verwezen naar referenties buiten het plangebied TPN. Er dient vast te staan dat de genoemde referenties vergelijkbaar zijn met de te realiseren bedrijfsbebouwing binnen het (resterende) gedeelte van het bestemmingsplan TPN.

Belanghebbende is van opvatting dat het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan in zoverre onvolledig, gebrekkig gemotiveerd en onzorgvuldig is voorbereid. Belanghebbende geeft aan dat ongewijzigde vaststelling van het ontwerpbesluit daardoor geen optie is.

Reactie op de zienswijze

6. In het kader van de actualisatie van de exploitatieopzet van het exploitatieplan is de Stec Groep te Arnhem verzocht om een advies voor het verkrijgen van inzicht in de uitgifteprijs van bouwkavels, dit in de context van een veranderende markt. Dit advies van Stec, getiteld *Marktconforme uitgifteprijs Trade Port Noord Venlo*, van april 2016 is als bijlage 20 bij het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan TPN opgenomen. Het advies maakt duidelijk dat ten opzichte van de aanvankelijk in 2011 door Hauzer & Partners uitgebrachte marktanalyse zich belangrijke wijzigingen hebben voorgedaan in de afzetmarkt. Die wijzigingen hebben onder meer tot gevolg dat er sprake is van veranderende doelgroepen en een veranderende vraag naar grotere bouwkavels. In het advies van Stec is een prognose opgenomen voor de in de toekomst te hanteren bandbreedte voor de uitgifteprijs, onderscheiden naar doelgroep en omvang van de vraag (grootte van de bouwkavels).
7. De Stec Groep geldt als een onafhankelijke deskundige, waaraan de adviesvraag is voorgelegd. De zienswijze van belanghebbende was voor ons college aanleiding deze voor te leggen aan de deskundige met het verzoek om een reactie. De schriftelijke reactie van Stec Groep, gedateerd 5 september 2016, is als bijlage 1 bij deze zienswijzennota, waarbij achtereenvolgens door Stec wordt ingegaan op:
 - a. de gestelde marginale onderbouwing van de geadviseerde uitgifteprijs;
 - b. de toepasbaarheid van de door Stec gehanteerde referentietransacties voor het uitgebrachte gronduitgifteprijsadvies;
 - c. de kenmerken van de gehanteerde referentietransacties;
 - d. de stelling dat de berekening van de residuele-waardebepaling ontbreekt, waardoor de marktconformiteit niet kan worden getoetst.

In de reactie van Stec wordt gemotiveerd ingegaan op dit onderdeel van de zienswijze van belanghebbende. Wij stellen u voor deze reactie van de Stec Groep als hier ingehaald en ingelast te beschouwen.

In de reactie is onder meer een nadere inhoudelijke toelichting opgenomen over onderdeel d. Stec geeft in haar reactie aan dat in het rapport de beschrijving van de wijze van berekening en de input voor de berekening van de residuele waarde is opgenomen. Het advies van Stec is om, ter verduidelijking, de rekenformule ook toe te voegen aan de rapportage zoals die als bijlage 20 bij het ontwerpbesluit is gevoegd. Deze gewijzigde rapportage is eveneens als bijlage 1, als onderdeel van de reactie van Stec, opgenomen. De raad wordt, ambtshalve,

² Deze uitspraak is reeds in voetnoot 1 aangehaald.

voorgesteld op dit onderdeel het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan, waar het gaat om bijlage 20, gewijzigd vast te stellen.

8. Uit het advies van Stec Groep alsmede de reactie van Stec Groep naar aanleiding van de ingediende zienswijze volgt dat, ten aanzien van de zienswijze onder 7 sub a, belanghebbende nalaat te onderbouwen op welke aspecten of punten de onderbouwing in de rapportage marginaal zou zijn. Wij delen de visie van Stec dat er sprake is van een voldoende onderbouwing van het prijsadvies. Stec geeft in haar reactie op de zienswijze (opnieuw) een nadere toelichting op dit onderdeel.
9. Wat betreft de onderdelen van de zienswijze als bedoeld onder punt 7b en 7c merkt Stec op dat zij zich niet herkent in de kritiek dat gebruik is gemaakt van referenties die niet van toepassing zouden zijn op het exploitatieplangebied. Stec benadrukt daarin dat voor de uitgevoerde analyse en het prijsadvies gebruik is gemaakt van de (normatieve) residuele-waarde-methode, waarbij gebruik is gemaakt van diverse bouwstenen, zoals gerealiseerde huurprijzen, referenties van vergelijkbare locaties en onderzoeken van derden. Stec geeft aan dat de residuele-waarde-methode niet is gebaseerd op in het verleden gerealiseerde verkoopprijzen van grond, dit in tegenstelling tot hetgeen door belanghebbende in de zienswijze wordt gesteld. De toepassing van de residuele-waarde-methode voor de bepaling van uitgifteprijzen is gekoppeld aan de ontwikkeling van de parameters huurprijs, aanvangsrendement en bouwkosten. De in hoofdstuk 2 van de rapportage opgenomen inventarisatie van transacties uit het verleden is opgenomen met als doel om gevoel (benchmarkfunctie) te geven bij de uitkomst van de residueel bepaalde grondprijs.

De stelling van belanghebbende dat door de Afdeling bestuursrechtspraak in de uitspraak van 30 december 2015 (welke uitspraak is gedaan naar aanleiding van het door belanghebbende ingediende beroep tegen het besluit tot 3^e respectievelijk 4^e herziening van het exploitatieplan TPN³) is overwogen dat niet zonder nadere toelichting kan worden verwezen naar referenties buiten het plangebied TPN, is naar onze opvatting onjuist te noemen.

In deze uitspraak is beslist op het door belanghebbende ingediende beroep tegen het besluit tot 3^e respectievelijk 4^e herziening van het exploitatieplan. De in de exploitatieopzet van het exploitatieplan gehanteerde uitgifteprijzen waren, zoals hiervoor aangegeven, gebaseerd op de marktanalyse die was uitgevoerd door deskundigen van Hauzer & Partners, op basis van het prijspeil 1 juli 2011. Door belanghebbende is daarbij betoogd dat in deze herzieningen is uitgegaan van te hoge uitgifteprijzen voor bouw kavels, waarbij is gesteld dat naar zijn opvatting ten onrechte geen rekening werd gehouden met de op dat moment geldende marktomstandigheden. Daartoe heeft belanghebbende een tweetal leveringsakten ingebracht, die blijk gaven van lagere uitgifteprijzen. Door de Afdeling is in de uitspraak overwogen dat:

- a. bekend is dat bij het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan de uitgifteprijzen tegen het licht zullen worden gehouden, waarbij ook aan de orde zal komen op welke doelgroepen het bedrijventerrein zich, gezien de dan bestaande marktomstandigheden, zou moeten richten (r.o. 2 van de uitspraak);
- b. de door belanghebbende genoemde leveringsakten betrekking hebben op bouw kavels die buiten het exploitatieplangebied zijn gelegen, die betrekking hebben op ontwikkelingen van twee grote logistieke centra die niet pasten in het bestemmingsplan Trade Port Noord en de daarin opgenomen indeling naar klavers en waarvoor de bestemmingsplannen Klaver 1 Oost respectievelijk Klaver 1 West zijn vastgesteld. In die bestemmingsplannen werd uitgegaan van grotere bouw kavels dan voorzien in het bestemmingsplan Trade Port Noord (r.o. 5.2 van de uitspraak).

³ Deze uitspraak is reeds in voetnoot 1 aangehaald.

- c. gebleken is dat de uitgifteprijsen die zijn gehanteerd in het exploitatieplan zoals dat luidt tot en met het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan, niet zijn gebaseerd op kavels van een dergelijke omvang als aan de orde bij de genoemde transacties (r.o. 5.2 van de uitspraak).

De Afdeling oordeelt dat gezien deze verschillen de verwijzing naar de beide leveringsakten geen zodanige wijziging van feiten en omstandigheden behelst, dat dit aanleiding had moeten zijn voor de raad het uitgifteprijsbeleid aan te passen in het kader van het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan. Voorts overweegt de Afdeling als volgt:

“De enkele stelling van belanghebbende dat de raad de uitgifteprijsen bij de 4^e herziening had kunnen herzien, geeft geen blijk van gewijzigde feiten en omstandigheden op grond waarvan de raad daartoe verplicht was. Hierbij neemt de Afdeling in ogenschouw dat belanghebbende ten aanzien van de huidige marktomstandigheden heeft volstaan met een verwijzing naar eerdergenoemde leveringsakten. Het betoog faalt.” (r.o. 5.2 van de uitspraak)

Voor het door Stec uitgebrachte advies is een brede marktanalyse uitgevoerd, waarin gebruik is gemaakt van de residuele waardemethode en die heeft geleid tot aanpassing van het uitgiftebeleid, zowel waar het gaat om de doelgroep van uitgifte, het beleid ten aanzien van de grootte van te verkopen bouw kavels als het uitgifteprijsbeleid. De uitkomsten daarvan zijn vastgelegd in het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan.

Wat betreft het onderdeel van de zienswijze genoemd onder punt 7d merkt Stec in haar reactie op de zienswijze op dat de beschrijving van de wijze van berekening is opgenomen in hoofdstuk 3 van het rapport. De input voor de wijze van berekening is opgenomen in paragraaf 3.1 van het rapport. De stelling van belanghebbende, inhoudende dat de toepassing van de residuele waardemethode niet op marktconformiteit kan worden getoetst, is dan ook onjuist te achten.

Desalniettemin beveelt Stec aan de rekenkundige formule voor de residuele waarde berekening ook in de rapportage op te nemen, dit door middel van gewijzigde vaststelling van het rapport als bijlage 20 bij het ontwerpbesluit. Wij delen deze opvatting. De raad wordt om die reden ambtshalve voorgesteld op dit onderdeel het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan, waar het gaat om bijlage 20, gewijzigd vast te stellen.

10. De stelling van belanghebbende, inhoudende dat wat betreft het uitgifteprijsbeleid het exploitatieplan onvolledig, gebrekkig gemotiveerd en onzorgvuldig is voorbereid, wordt gezien het vorenstaande dan ook bestreden.

Inbrengwaardetaxatie

Zienswijze belanghebbende

11. Belanghebbende stelt dat de inbrengwaardetaxatie, in vergelijking met de taxatie voor de uitgifteprijsen, specifiek is. In de geactualiseerde inbrengwaardetaxatie worden vijf transacties, waaronder een in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten en een onteigeningsvonnis, genoemd. Belanghebbende geeft aan dat, teruggrijpend op de eerdergenoemde uitspraak van de Afdeling van 30 december 2015, referenties van buiten de huidige plangrenzen niet mogen worden gebruikt. De plannen op die gronden zijn dusdanig anders, dat er geen sprake is van vergelijkbare transacties. Belanghebbende geeft aan dat niet wordt gemotiveerd waarom deze referenties onverkort van toepassing zijn.

Belanghebbende geeft in dit kader aan dat de referenties tussen CV TPN, de provincie Limburg en Werklandmaatschappij Klavertje 4 geen onderdeel kunnen zijn van de inbrengwaardetaxatie, dit om reden dat het hier gaat om transacties tussen overheden met hetzelfde belang. Hierdoor is als het ware sprake van “familietransacties”. Belanghebbende

geeft aan dat, ondanks de verplichting van een marktconforme transactie, staatssteun (al dan niet geoorloofd) op de loer ligt en de prijzen naar beneden lijken te zijn afgerond.

Daarnaast merkt belanghebbende op dat naast de geactualiseerde taxatie van 2016 de inbrengwaarde van 2012 nog steeds onderdeel is van het exploitatieplan. Belanghebbende stelt de vraag waarom dit het geval is. Als er met twee maten gemeten kan worden, leidt dit, aldus belanghebbende, mogelijk tot onduidelijkheden of zelfs fouten.

In de geactualiseerde inbrengwaardetaxatie is sprake van een stijging van de getaxeerde waarde per vierkante meter van € 3,—. Gezien de huidige verbeterde marktomstandigheden en de beperkte capaciteit in Nederland voor grootschalige industrie zoals dat op TPN mogelijk is, twijfelt belanghebbende aan deze conclusie.

Belanghebbende geeft aan dat voor uw raad onomstotelijk dient vast te staan dat alleen de meest actuele inbrengwaarde onderdeel is van het exploitatieplan. Tevens dient bij de vaststelling een nadere specificering te worden toegepast voor referenties die buiten het plangebied liggen, in overeenstemming met de uitgangspunten die door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State worden gehanteerd.

Reactie op de zienswijze

12. 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 daartoe in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan in 2012 is door het gemeentebestuur opdracht verstrekt aan taxateurs De Bont en Huijts tot het ramen van de getaxeerde waarde. In het kader van de voorbereiding van de algehele actualisatie van de exploitatieopzet, als onderdeel van het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan, is aan de beide taxateurs in het voorjaar van 2016 opdracht verstrekt tot actualisatie van de inbrengwaarden van de daarvoor in aanmerking komende gronden. Dit taxatierapport, gedateerd 4 mei 2016, is als bijlage 16 bij het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan opgenomen.
13. Nu de zienswijze zich richt op de actualisatie van de getaxeerde inbrengwaarden, is aan de taxateurs verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de beide taxateurs, gedateerd 5 september 2016, is opgenomen als bijlage 2 bij deze zienswijzennota. Door de beide taxateurs wordt achtereenvolgens gemotiveerd ingegaan op:
 - a. de stelling van belanghebbende, inhoudende dat referenties van buiten de huidige plangrenzen niet mogen worden gebruikt in het kader van de taxatie van de gronden;
 - b. de stelling van belanghebbende, inhoudende dat referenties die betrekking hebben op transacties tussen CV TPN, de provincie Limburg en Werklandmaatschappij Klavertje 4, niet gebruikt kunnen worden in het kader van de taxatie van de gronden;
 - c. de vraag waarom de oorspronkelijke taxatie van 2012 nog steeds onderdeel is van het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan, dit naast de taxatie van 2016;
 - d. de stelling van belanghebbende, inhoudende dat de waardestijging van € 3,— per m² wordt betwijfeld.

Wij stellen u voor deze reactie van de beide taxateurs als hier ingehaald en ingelast te beschouwen.

14. Samengevat volgt uit de reactie van de beide taxateurs op de zienswijze onder punt 13a dat zij van opvatting zijn dat de stelling van belanghebbende, inhoudende dat uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 december

2015⁴ volgt dat voor een taxatie van inbrengwaarden geen gebruik mag worden gemaakt van referentietransacties van buiten het plangebied, onjuist wordt geacht. De taxateurs geven aan dat dit in het geheel niet volgt uit de genoemde uitspraak, nu het in die uitspraak gaat over uitgifteprijsen en niet over de inbrengwaarde van de gronden. Daarnaast geven de taxateurs aan dat het aan de taxateur is om te bepalen of, en zo ja op welke wijze, transacties aan de beeldvorming van het waardeoordeel bijdragen. Daarbij kan het ook gaan om transacties van buiten het plangebied.

Ten aanzien van de zienswijze genoemd onder punt 13b geven de taxateurs aan dat daarbij ook gebruik kan worden gemaakt van transacties tussen CV TPN, provincie Limburg en Werklandmaatschappij Klavertje 4, zij het dat met dergelijke transacties met de nodige voorzichtigheid moet worden omgegaan. Dit wordt, aldus de taxateurs, ook in de uitgebrachte taxatie onderkend.

Ten aanzien van de zienswijze genoemd onder punt 13c geven de taxateurs aan dat de hertaxatie van 2016 betrekking heeft op het exploitatieplangebied, met uitzondering van de uitgeefbare gronden waarvoor reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en van de gronden waarop de geplande openbare ruimte inmiddels is gerealiseerd. Dit is in het taxatierapport 2016 toegelicht, waarbij toepassing is gegeven aan de ministeriële handreiking *Werken met de inbrengwaarde in de Wro in relatie tot het exploitatieplan* van 1 september 2014.

Ten aanzien van de zienswijze genoemd onder punt 13d geven de taxateurs aan dat de waardestijging van € 3,— per m² is gebaseerd op de uitkomsten van de uitgevoerde taxatieanalyse. Belanghebbende volstaat met het vermelden dat er sprake is van twijfels aan deze uitkomst, zonder dit nader inhoudelijk te onderbouwen. Om die reden is een nadere inhoudelijke reactie niet goed mogelijk.

15. Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat in het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan niet is uitgegaan van een actuele inbrengwaarde, vastgesteld overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke bepalingen, is dit onjuist te achten.

Conclusie

Zienswijze belanghebbende

16. Belanghebbende verzoekt uw raad de in de zienswijze genoemde gronden mee te wegen in het te nemen besluit tot vaststelling van het ontwerp en het ontwerp nader te motiveren en te actualiseren.

Reactie op de zienswijze

17. Uit de reactie op de zienswijze volgt dat de inhoud van de ingebrachte zienswijze betrokken wordt bij het door uw raad te nemen besluit over de vaststelling van het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan TPN.
Wat betreft de inhoud van de verschillende onderdelen van de zienswijze wordt verwezen naar onze reactie op die onderdelen van de zienswijze, zoals hiervoor is opgenomen.

Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor de zienswijze van belanghebbende ongegrond te verklaren.

⁴ Deze uitspraak is reeds onder voetnoot 1 aangehaald.