

Raadsvergadering 15-12-2020

BESLUIT

vaststelling exploitatieplan en bestemmingsplan (project Linne Zuidoost).

De raad van de gemeente Maasgouw,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht,

B E S L U I T :

1. de zienswijze van Linnerpark B.V. inzake het ontwerp-exploitatieplan 'Linne-Zuidoost, 2e herziening' ongegrond te verklaren conform het zienswijzenrapport;
2. het exploitatieplan ambtshalve te wijzigen conform de staat van wijzigingen;
3. het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening' (NL.IMRO.1641.BPL091-EPVG) gewijzigd vast te stellen en het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' (NL.IMRO.1641.BPL102-VG01) vast te stellen;
4. vast te stellen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis- en herstelwet van toepassing is op het herzienings- en vaststellingsbesluit en dit ook in de bekendmaking te vermelden;
5. voor een op de datum van vaststelling van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatiegebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, is van toepassing het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening', zoals dat geldt na vaststelling van dit besluit;
6. het voeren van verweer in de vervolgproucedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders;
7. de interne grondexploitatie-opzet vast te stellen;
8. ten aanzien van de interne grondexploitatie-opzet de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

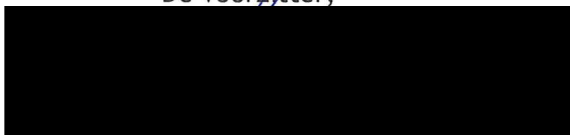
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maasgouw, d.d. 15-12-2020.

De raad voornoemd;
De griffier,



G.H. Bakkes

De voorzitter,



S.H.M. Strous

Zienswijzenrapport ontwerpexploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening'

1. Inleiding

De inhoud van het ontwerpexploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' ziet op onder meer het actualiseren van de exploitatieopzet van het exploitatieplan en het aanpassen van de regels van het exploitatieplan. De aard van deze herziening maakt dat het voorliggende ontwerpbesluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

Het ontwerpexploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' heeft, tezamen met het ontwerpbestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost', van 31 juli 2020 tot en met 10 september 2020 ter visie gelegen. Naar aanleiding hiervan is met betrekking tot het ontwerpexploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' een zienswijze ontvangen Linnerpark B.V., gevestigd te Rijssen.

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' is geen zienswijze ontvangen.

In dit zienswijzenrapport wordt ingegaan op de met betrekking tot het ontwerpexploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' ontvangen zienswijze.

2. Zienswijze Linnerpark B.V. te Rijssen

a. Ontvankelijkheid

Linnerpark B.V. (hierna: 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 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' (hierna: het ontwerpbesluit).

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 31 juli 2020 tot en met 10 september 2020. De door reclamant ingediende zienswijze is gedateerd op 9 september 2020 (per aangetekende post verzonden). De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 11 september 2020. Ingevolge artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de zienswijzentermijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn door de gemeente is ontvangen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De door reclamant ingediende zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Reclamant is mitsdien ontvankelijk in de ingediende zienswijze.

b. De inhoud van de zienswijze

1. Uitgifteprijsen grondgebonden woningen

Reclamant geeft aan dat de opbrengsten in de exploitatieopzet van het ontwerpbesluit gebaseerd zijn op de uitgifteprijsen zoals deze zijn opgenomen in het door Van der Horst Taxateurs uitgebrachte advies, dat als bijlage 9 bij het ontwerpbesluit is opgenomen. Anders dan in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e

herziening' is voor de uitgifteprijs onderscheid gemaakt tussen de categorie 'Wonen-vrijstaand' en de categorie 'Wonen-diversen'. Reclamant geeft aan zich niet te kunnen vinden in dit onderscheid. De categorie 'Wonen-diversen' bevat eveneens vrijstaande woningen in de vrije sector, zodat in de eerste plaats het onderscheid niet nodig is.

Reclamant geeft aan dat mogelijk de taxateur bedoeld heeft een onderscheid te maken tussen enerzijds uit te geven bouwkavels aan particulieren (in de zin van particulier opdrachtgeverschap) en anderzijds projectmatige bouw. Dat onderscheid is hier echter niet gerechtvaardigd, omdat voor alle uitgeefbare gronden bestemd voor wonen geldt dat deze projectmatig kunnen en worden uitgegeven. Daar vormt de strook die in het bestemmingsplan is aangeduid voor vrijstaande woningen, geen uitzondering op. Reclamant geeft aan hiervoor te hebben moeten kiezen, omdat de in het exploitatieplan opgenomen koppelingsregeling een te groot risico vormt bij uitgifte van bouwkavels aan particulieren. Het moment van aanvragen (en indirect onherroepelijk worden) van een omgevingsvergunning is in dat geval te onzeker. Dit kan tot gevolg hebben dat werkzaamheden in opvolgende deelgebieden niet kunnen worden gestart.

Zowel in planologische zin als in de wijze van uitgifte is geen onderscheid te maken tussen de uitgeefbare gronden met aanduiding 'vrijstaand' en de uitgeefbare gronden met de woonbestemming waarvoor die aanduiding niet geldt. Terecht is daarom in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' gekozen voor één categorie voor grondgebonden woningbouw. Dit dient, aldus reclamant, in de 2^e herziening van het exploitatieplan te worden gehandhaafd.

Reclamant verzoekt uw raad de uitgiftecategorieën aan te passen, in die zin dat voor alle grondgebonden (projectmatige) woningen één categorie wordt aangehouden met een waarde (conform taxatie) van € 185,— per m².

2. Uitgifteprijsen woningbouw-gestapeld

Reclamant geeft aan dat in de exploitatieopzet van het ontwerpbesluit voor de categorie 'Woningbouw-gestapeld' is uitgegaan van een uitgifteprijs van € 585,— per m². Dit is, aldus reclamant, een zeer forse stijging van de uitgifteprijs zoals opgenomen in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening', waar de waarde was gesteld op € 200,— per m². In de 1^e herziening van het exploitatieplan is gerekend met € 17.500,— per appartement. Uitgaande van de thans gehanteerde uitgifteprijs, zou het nu gaan om een waarde van zo'n € 50.000,— per appartement. Dit is naar de opvatting van reclamant alles behalve reëel. Mogelijk is dit te wijten aan een verkeerde interpretatie van het taxatierapport, dan wel aan een manco in het taxatierapport.

In het taxatierapport zoals dat is opgenomen als bijlage bij het ontwerpbesluit, is ter onderbouwing van de gekozen waarde aangegeven dat in het bestemmingsplan is aangegeven dat appartementengebouwen in maximaal vier bouwlagen mogen worden gebouwd. Uitgaande van een gemiddelde uitgifteprijs van grond voor grondgebonden woningen van (gemiddeld afgerond) € 195,— per m² en een factor van 0,75, resulteert dat in een grondwaarde van € 585,— per m² exclusief btw.

Reclamant geeft aan dat het niet marktconform is om sec een relatie te leggen tussen de uitgifteprijs van het gehele perceel en het aantal bouwlagen. In de bepaling van de grondwaarde van appartementengebouwen dient ook het bouwvlak, het toegestane aantal, de footprint, de bvo/gbo-oppervlakte, bouwregels, het segment, de parkeeroplossing (onder/bovengronds), de marktbehoefte etc. meegenomen te worden.

De omvang van de grondkavel zegt naar de opvatting van reclamant niets over het aantal appartementen of de verkoopbare oppervlakte die op de bouwkavel gerealiseerd kan/mag worden, terwijl het aantal en de te bebouwen oppervlakte wel essentieel zijn voor de bepaling van de waarde. Het bestemmingsplan staat een te bebouwen oppervlakte toe van circa 1.454 m² (twee keer een bouwvlak van circa 727 m²).

Reclamant geeft aan dat uit de taxatie van SAOZ, zoals die is opgenomen als bijlage bij het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening', volgt dat daar rekening is gehouden met het feit dat het bouwvlak een veel kleinere oppervlakte behelst dan het bestemmingsvlak. Reclamant verwijst daarvoor naar blz. 30 van het als bijlage E3 bij het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' gevoegde taxatierapport voor de inbrengwaarden. Daaruit volgt dat door SAOZ wordt uitgegaan van een kavelprijs van € 17.500,— per appartement, wat bij 42 appartementen neerkomt op € 735.000,—. Uitgaande van een kaveloppervlakte van 3.643 m² komt dit neer op een uitgifteprijs van afgerond € 200,— per m².

Reclamant geeft aan dat, evenals in de 1^e herziening, ook in de 2^e herziening rekening moet worden gehouden met het feit dat het bouwvlak een veel kleiner oppervlakte behelst dan het perceel waarvoor de bestemming 'Woongebied-1' (gestapelde woningbouw) geldt.

Reclamant geeft voorts aan dat door burgemeester en wethouders is verzocht om de bouwhoogte van de te realiseren appartementengebouwen te beperken tot drie bouwlagen. Dit vanwege een betere inpassing in de bestaande, bebouwde omgeving. Reclamant geeft aan aangegeven te hebben daartoe bereid te zijn. Hoewel dit nog niet heeft geleid tot een inperking van de planologisch toegestane bouwhoogte, is het naar de opvatting van reclamant redelijk om thans reeds rekening te houden met de aanpassing van de bouwhoogte. Reclamant geeft aan dat, voor zover uw raad niet reeds nu rekening houdt met deze aanpassing van de bouwhoogte, in dat geval gerechtvaardigd is bij een latere herziening.

Reclamant geeft aan dat uit het prijsadvies van de taxateur niet naar voren komt waarom een koppeling wordt gelegd met een gemiddelde uitgifteprijs van € 195,— per m² voor grondgebonden woningen, terwijl deze voor dit plan juist is gesteld op € 185,— per m² voor grondgebonden woningen in de koop of verhuur in de vrije sector. De appartementen worden, aldus reclamant, projectmatig gerealiseerd en uitgegeven in koop dan wel huur in de vrije sector. Gelet daarop is het naar de opvatting van reclamant niet reëel uit te gaan van een andere prijs per m² dan is gekozen voor de categorie 'Wonen-diversen'.

Reclamant verzoekt uw raad de uitgifteprijs en de gekoppelde wegingsfactor voor de categorie 'Woningbouw-gestapeld' te corrigeren en uit te gaan van een waarde van € 221,51 per m² van het bouwperceel.

3. *De kosten van planschade*

Reclamant geeft aan dat in de exploitatieopzet van het ontwerpbesluit een raming voor planschadekosten is opgenomen van € 198.030,—. Reclamant geeft aan dat deze raming ten onrechte niet is herzien. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 28 oktober 2010 en onherroepelijk geworden op 21 januari 2011. In artikel 6.1 lid 4 Wro is bepaald dat een planschadeverzoek moet zijn ingediend binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het plan. Die termijn is inmiddels ruimschoots verstreken en binnen die termijn zijn geen planschadeverzoeken ingediend. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan hebben zich geen nieuwe planschadeoorzaken voorgedaan.

Reclamant geeft aan dat gelijktijdig met het ontwerpbesluit het ontwerpbestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' ter inzage is gelegd. Dat ontwerpbestemmingsplan wijzigt echter niets wezenlijks aan de bestemming. Planschade is derhalve, naar de opvatting van reclamant, zowel ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' als het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost', in redelijkheid niet te verwachten.

Reclamant verzoekt uw raad om de raming voor planschadekosten in de exploitatieopzet te herzien naar nihil.

4. Plankosten

Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbesluit en raming van de plankosten is herzien, waarbij toepassing is gegeven aan de Regeling plankosten exploitatieplan 2017.

Reclamant geeft aan dat deze herziening van de raming heeft geleid tot een aanzienlijke verhoging van de kosten. Genoemd worden onder meer:

- een toename van € 36.719,— op de post verwerving;
- een toevoeging van € 38.473,— voor de post beeldkwaliteitsplan (welke post voorheen op nihil stond omdat de gemeente deze kosten niet heeft gemaakt);
- een toename van € 70.203,— voor het opstellen en de procedure van het exploitatieplan;
- een toename van € 78.816,— op de post civiele en cultuurtechniek.

Reclamant verzoekt de verhogingen in de raming van de plankosten, voor zover deze voortvloeien uit de toepassing van de Regeling plankosten exploitatieplan 2017 en de eigenaren hierdoor worden benadeeld, ongedaan te maken door hierop een correctie (zijnde een verlaging) toe te passen conform het niveau zoals dat is opgenomen in de exploitatieopzet die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening'.

Dit om reden dat de Regeling plankosten 2017 formeel op deze herziening niet van toepassing is. De Regeling biedt een plafond voor maximaal te verhalen kosten. Het is echter mogelijk deze kosten lager vast te stellen. Reclamant geeft aan dat het redelijk is om (naast de al toegepaste verlaging op management en planeconomie) ook op andere posten een correctie op het maximum toe te passen.

Reclamant geeft aan in het bijzonder een correctie op de post civiel- en cultuurtechniek gerechtvaardigd te achten. In het ontwerpbesluit is deze kostenpost volgens de plankostenregeling geraamd op € 904.523,—. Reclamant geeft aan dat vaststaat dat de gemeente deze kosten voor het overgrote deel niet zelf heeft gemaakt en ook niet zal maken. Bovendien is de hoogte van dit bedrag, gelet op de reeds verrichte en nog te verrichten werkzaamheden niet reëel. Nu deelgebied 1 grotendeels gereed is, blijkt reclamant dat de raming vele malen hoger is dan de gemaakte en nog te maken plankosten. Gelijk aan de al toegepaste correctie op de posten management en planeconomie dient ook de kostenpost civiel- en cultuurtechniek neerwaarts te worden bijgesteld. Reclamant verzoekt de raming van de post 'civiel- en cultuurtechniek' in totaal te stellen op € 180.905,—, zijnde 20% van de thans in het ontwerpbesluit opgenomen raming van deze kosten.

c. Inhoudelijke reactie op de zienswijze

De zienswijze richt zich op de financiële onderdelen (i.c. de exploitatieopzet) van het ontwerpbesluit, meer in het bijzonder op:

- de uitgifteprijsen grondgebonden woningbouw
- de uitgifteprijsen woningbouw gestapeld
- de kosten van planschade
- de plankosten

1. Reactie op zienswijze onderdeel 'uitgifteprijsen grondgebonden woningbouw'

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 (hierna: Bro).

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 nog uit te geven gronden.

Door Van der Horst Taxateurs, gevestigd te Roermond, is op 9 juli 2020 het 'Prijzadvies inzake uitgifte gronden exploitatieplan "Linne Zuidoost 2^e herziening" gemeente Maasgouw' uitgebracht. Dit advies is opgenomen als bijlage 9 bij het ontwerpbesluit. Door de deskundige zijn, wat betreft de uit te geven gronden met een woonbestemming, achtereenvolgens de volgende uitgifteprijsen geadviseerd (alle prijzen exclusief btw):

- voor uit te geven gronden van kavels voor vrijstaande woningen in de vrije sector: € 210,— per m²;
- voor uit te geven gronden van kavels voor rij-, geschakelde, halfvrijstaande of vrijstaande woningen: € 185,— per m²;
- voor uit te geven gronden van kavels voor gestapelde woningbouw: € 585,— per m².

Voor de indeling van het exploitatieplangebied naar deze drie onderscheiden uitgiftecategorieën wordt in het prijsadvies verwezen naar de oppervlaktetabel (blz. 12 prijsadvies), de programmatabel (blz. 13 prijsadvies) en kaart woningtypen (blz. 15 prijsadvies). De kaart woningtypologieën is eveneens als bijlage 6 bij het ontwerpbesluit opgenomen. De in het prijsadvies opgenomen geadviseerde uitgifteprijsen voor de op de peildatum van 1 januari 2020 nog uit te geven gronden zijn ongewijzigd overgenomen in de exploitatieopzet van het ontwerpbesluit.

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 22 oktober 2020 is als bijlage 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.

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

- a. Het standpunt van reclamant wordt door de taxateur begrepen indien wordt gestreefd naar een zo laag mogelijke uitgifteprijs. De door reclamant genoemde argumenten acht taxateur echter niet juist.
- b. In paragraaf 4.6 en 4.10 van het ontwerpbesluit is een uitwerking opgenomen van de voor de kostenomslag gehanteerde uitgiftecategorieën. In bijlage 6 bij het ontwerpbesluit is, wat betreft de nog uit te geven percelen voor woningbouw, onderscheid gemaakt tussen de categorieën:
 - vrijstaande woningen;
 - gestapelde woningen;
 - rij-, geschakelde, halfvrijstaande of vrijstaande woningen.

Deze indeling is in lijn met het door de taxateur uitgebrachte prijsadvies. De uitgiftecategorie is in het ontwerpbesluit voorts verkort weergegeven als 'wonen-diversen', dit ter onderscheid van de categorie 'wonen-vrijstaand'. De aanduiding 'diversen' omvat daarmee meer woningtypen waarvoor naar de mening van de taxateur ook een andere prijs geldt dan de categorie waarbinnen uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan.

- c. Het plan kent een capaciteit van 238 woningen, verdeeld over verschillende woningbouwcategorieën. Hiervan zijn er op de gehanteerde peildatum 14 gerealiseerd, zodat er nog 224 woningen resterend in verschillende categorieën. De onderlegger van deze 238 woningen vormt een inrichtings- en verkavelingsplan, zoals dat eertijds als basis heeft gegolden voor het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' en het oorspronkelijke eerst vastgestelde exploitatieplan. Dit inrichtingsplan heeft weliswaar geen bindende werking, maar geeft een goed beeld van de beoogde programmering in relatie tot de bestemmingsregeling. De tekeningen van het inrichtingsplan zijn terug te vinden in bijlage 13 van het ontwerpbesluit.

Uit de inrichtingstekening volgt dat in het gebied waar de diverse woningtypen binnen de bestemming zijn toegelaten, er hoofdzakelijk sprake is van kleinere kavels en er geen vrijstaande woningen zijn voorzien. Waar de bestemming uitsluitend vrijstaande woningbouw toestaat, is dit anders.

- d. De taxateur geeft aan dat in de taxatie niet is bedoeld een onderscheid aan te brengen tussen het soort opdrachtgeverschap (particulier of projectmatig).

De taxateur geeft aan het eerder uitgebrachte prijsadvies ten aanzien van dit onderdeel te handhaven.

5. *Reactie op zienswijze-onderdeel 'Uitgifteprijsen woningbouw-gestapeld'*

Zoals aangegeven in onderdeel c.1 vormt de raming van de opbrengsten van de grondexploitatie 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, zoals bedoeld in artikel 6.2.7 onder a Bro.

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 nog uit te geven gronden.

Door Van der Horst Taxateurs, gevestigd te Roermond, is op 9 juli 2020 het 'Prijsadvies inzake uitgifte gronden exploitatieplan "Linne Zuidoost 2^e herziening" gemeente Maasgouw' uitgebracht. Dit advies is opgenomen als bijlage 9 bij het ontwerpbesluit. Door de deskundige zijn, wat betreft de uit te geven gronden met een woonbestemming, achtereenvolgens de volgende uitgifteprijsen geadviseerd (alle prijzen exclusief btw):

- voor uit te geven gronden van kavels voor vrijstaande woningen in de vrije sector: € 210,— per m²;
- voor uit te geven gronden van kavels voor rij-, geschakelde, halfvrijstaande of vrijstaande woningen: € 185,— per m²;
- voor uit te geven gronden van kavels voor gestapelde woningbouw € 585,— per m².

Voor de indeling van het exploitatieplangebied naar deze drie onderscheiden uitgiftecategorieën wordt in het prijsadvies verwezen naar de oppervlaktetabel (blz. 12 prijsadvies), de programmatabel (blz. 13 prijsadvies) en kaart woningtypen (blz. 15 prijsadvies). De kaart woningtypologieën is eveneens als bijlage 6 bij het ontwerpbesluit opgenomen. De in het prijsadvies opgenomen geadviseerde uitgifteprijsen voor de op de peildatum van 1 januari 2020 nog uit te geven gronden zijn ongewijzigd overgenomen in de exploitatieopzet van het ontwerpbesluit.

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 22 oktober 2020 is als bijlage 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.

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

- a. Uitgangspunt bij de taxatie is de meest optimale aanwendmogelijkheid die het bestemmings- en exploitatieplan bieden. Die meest optimale aanwendmogelijkheid bestaat uit de bouw van 42 appartementen in vier bouwlagen, met een oppervlakte van gemiddeld circa 125 m² bvo (inclusief algemene ruimten). Gezien de royale oppervlakten betreft het appartementen in het duurdere

- segment. Uitgaande van een footprint van in totaal 1.454 m² en vier bouwlagen en rekening houdende met een in het bestemmingsplan opgenomen regeling over een terugspringende gevel op de vierde bouwlaag, betreft het in totaal circa 5.256 m² bvo. Daarbij is er op de vierde bouwlaag de ruimte voor de aanleg van dakterrassen voor de betreffende appartementen. De aanwezigheid van dakterrassen is echter niet verwerkt in oppervlaktes die in bvo's worden uitgedrukt.
- b. Het perceel voor de gestapelde woningbouw van 3.643 m² is geheel uitgeefbaar in de vorm van twee appartementengebouwen. Per bouwlaag kan er per appartement een kavel worden toegerekend van afgerond 347 m². De gemiddelde oppervlakte van de uitgeefbare kavels voor grondgebonden woningen in het exploitatieplan bedraagt 338 m².
 - c. Voor wat betreft de gehanteerde uitgifteprijs van € 195,— per m² is de expliciete toevoeging 'gemiddelde' in de aanduiding 'gemiddelde uitgifteprijs' bewust gekozen. De taxateur geeft aan dat bij het toepassen van een grondwaarde voor de gestapelde bouw ook een gemiddeld beeld van de grondwaarde (dus een gemiddelde van € 210,— voor vrijstaande woningen en € 185,— voor de categorie diversen) van toepassing moet zijn. Dit bedrag is afgerond naar € 195,—. Bewust is niet gekozen voor de bepaling van een gewogen gemiddelde.
 - d. Taxateur overlegt een referentietabel, ter vergelijking van verkochte appartementen in Roermond, uitgaande van de in de taxatiepraktijk gebruikelijke grondquote van 18% en een vormfactor van 0,8. De taxateur geeft aan dat in Linne geen relevante referenties zijn gevonden. De gekozen invulling van 42 appartementen met een gemiddelde grootte van 125 m² bvo is de meest optimale invulling die aan de hand van het bestemmings- en exploitatieplan haalbaar is.
 - e. De taxateur geeft aan dat indien enkel de footprint van het bouwvlak zou wordt gehanteerd als uitgangspunt voor de bepaling van de grondprijs, deze beduidend hoger zou komen te liggen. Indien enkel de footprint wordt gehanteerd en de waarde van het perceel wordt gesteld op 3643 m² x € 585,—, volgt daaruit dat de grondprijs per m² bvo afgerond € 405,— exclusief btw is. Gezien de referenties en de onderhavige locatie in Linne acht de taxateur dit een aannemelijke prijs per bvo.
 - f. Voor wat betreft het aantal bouwlagen en de (voorgestelde) toekomstige aanpassing van het aantal bouwlagen is taxateur van mening dat dit niet leidt tot een aanpassing van het eerder uitgebrachte prijsadvies, omdat op dit moment het bestemmingsplan uitgaat van vier bouwlagen.

De taxateur geeft aan het eerder uitgebrachte prijsadvies ten aanzien van dit onderdeel te handhaven.

In aanvulling op onderdeel f wordt opgemerkt dat door omwonenden is verzocht de hoogte van de in het bestemmingsplan opgenomen appartementengebouwen terug te brengen van vier naar drie bouwlagen. De gemeente is daarover momenteel in overleg met reclamant en omwonenden. Indien daartoe door uw raad wordt besloten, vergt dit een herziening van het bestemmingsplan en, daaraan verbonden, een nadere herziening van het exploitatieplan.

6. *Reactie op zienswijze-onderdeel 'de kosten van planschade'*

De raming van de verhaalbare kosten van de grondexploitatie in de exploitatieopzet vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. In artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6 Bro is het overzicht opgenomen van de verplicht te verhalen kostensoorten. Daarbij is in artikel 6.2.4 onder I Bro bepaald dat de kosten van tegemoetkoming van planschade behoren tot de verplicht te verhalen kostensoorten.

In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' is een raming voor mogelijke planschade opgenomen van € 200.000,— (netto contante waarde) gebaseerd op de in genoemd exploitatieplan gehanteerde peildatum van 1 januari 2015. In de exploitatieopzet van het ontwerpbesluit is deze raming gehandhaafd en bijgesteld naar een raming op de peildatum van 1 januari 2020 van € 198.030,— (netto contante waarde).

De stelling van reclamant dat de raming ten onrechte niet is herzien, wordt niet gedeeld.

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan is vastgesteld op 28 oktober 2010 en onherroepelijk geworden op 21 januari 2011. Klaarblijkelijk doelt reclamant hier op het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. Het standpunt van reclamant dat nu inmiddels de termijn van vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' is verstreken en daarbinnen geen planschadeverzoeken zijn ingediend en dit tot gevolg heeft dat in relatie tot genoemd bestemmingsplan er geen reden is daarvoor in het ontwerpbesluit een raming voor te verwachten planschadekosten op te nemen, wordt gedeeld.

Het door reclamant vervolgens ingenomen standpunt dat zich sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' geen nieuwe planschadeoorzaken hebben voorgedaan, wordt niet gedeeld. Het overzicht met planschadeveroorzakende besluiten is opgenomen in artikel 6.1 lid 2 Wro.

Uit dat overzicht volgt onder meer dat een bepaling in een exploitatieplan, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat voor de verlening van een omgevingsvergunning op de voet van artikel 2.10 lid 1 onder c, 2.11 lid 1 of 2.12 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) wordt aangemerkt als een planschadeoorzaak. Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' alsmede het ontwerpbesluit bevat dergelijke bepalingen.

Uit dat overzicht volgt voorts dat een bepaling in een bestemmingsplan wordt aangemerkt als een planschadeoorzaak. Het aan het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' gekoppelde bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' kan daarom eveneens niet als een planschadeoorzaak worden genegeerd.

De stelling van reclamant dat het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' niets wezenlijks wijzigt aan de bestemming, is zonder nadere onderbouwing onbegrijpelijk. Voor zover reclamant daarmee bedoelt te stellen dat een planschadeoorzaak zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro is beperkt tot een bepaling in een bestemmingsplan waarbij de bestemming 'wezenlijk wijzigt', dan is die stelling onjuist te achten.

De stelling van reclamant dat er redelijkerwijs ten gevolge van het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' geen planschadekosten valt te verwachten is, gezien het vorenstaande, prematuur te achten.

Gezien de aanwezigheid van de genoemde planschadeoorzaken is er in dit stadium van de planontwikkeling geen reden de in het ontwerpbesluit opgenomen raming van de planschadekosten in de exploitatieopzet te herzien.

7. Reactie op zienswijzeonderdeel 'plankosten'

Zoals aangegeven in de reactie onder 3, vormt de raming van de verhaalbare kosten van de grondexploitatie in de exploitatieopzet een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. In artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6 Bro is het overzicht opgenomen van de verplicht te verhalen kostensoorten. Ook de door reclamant genoemde groep 'plankosten' behoort tot de verplicht te verhalen kostensoorten. In artikel 6.2.4 Bro is, voor zover voor het onderhavige plangebied relevant, deze groep 'plankosten' verdeeld in de volgende componenten:

- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in het Bro bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden (artikel 6.2.4 onder j Bro).

Ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro geldt bij de opstelling van de exploitatieopzet en de daarvan onderdeel uitmakende berekening van de kosten, de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grond-exploitant.

Ten aanzien van de hiervoor omschreven onderdelen van de groep 'plankosten' is in artikel 6.2.6 Bro bepaald dat bij ministeriële regeling regels kunnen worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan onderscheid worden gemaakt naar type locatie en de aard en omvang van een project.

In januari 2010 is door de minister van VROM de ontwerp-Regeling plankosten exploitatieplan (hierna: de Ontwerp-Regeling) gepubliceerd. In de Ontwerp-Regeling is voorzien in een forfaitaire regeling voor de bepaling van de hoogte en de begrenzing voor de via een exploitatieplan te verhalen plankosten, onderscheiden naar negen hoofdproducten/-activiteitengroepen die verder zijn verdeeld naar twintig producten/-activiteiten. De werking van de forfaitaire regeling is zodanig, dat op basis van de invulling van een vragen- en activiteitenlijst op basis van in de Ontwerp-Regeling opgenomen forfaitair bepaalde inschattingen voor de tijdsbesteding en uurtarieven, wordt berekend het bedrag van de te verhalen plankosten.

Het aanvankelijke doel van de minister was om na 2010, op basis van consultatie van de Ontwerp-Regeling bij de diverse belangengroeperingen van gemeenten, provincies, ontwikkelaars etc., kort na de consultatiefase te komen tot een definitieve ministeriële regeling. Deze ministeriële regeling is eerst ingevoerd op 1 april 2017 (Stcrt. 2017, 6470). Deze regeling is hierna aangeduid als 'Definitieve Regeling'.

In de toelichting op de Definitieve Regeling (paragraaf 5) is aangegeven dat de periode 2010 tot 2017 door verschillende gemeenten is gebruikt om de werking van de Ontwerp-Regeling te testen in de praktijk. Uit de door de minister ontvangen consultatiereacties volgde onder meer dat de in de Ontwerp-Regeling opgenomen methodiek voor de raming van de kosten van de activiteit 'voorbereiding, uitvoering en toezicht', als onderdeel van de activiteitengroep 'civiele en cultuurtechniek' te grof was. Voorts volgde uit de consultatiereactie dat de tarieven voor in te zetten deskundigen te hoog waren. Een en ander is aanleiding geweest voor de minister om de methodiek voor de raming van de activiteit 'voorbereiding, uitvoering en toezicht' in de Definitieve Regeling aan te passen. Daarnaast zijn de opgenomen forfaitaire uurtarieven aangepast aan de actuele marktomstandigheden. Op basis van het overleg met de verschillende belangenorganisaties zijn voorts nog enkele verfijningen in de Definitieve Regeling aangebracht.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' is vastgesteld door uw raad bij besluit van 18 februari 2016. Op dat moment was de inhoud van de Definitieve Regeling nog niet bekend en is in het exploitatieplan gebruik gemaakt van de Ontwerp-Regeling uit 2010. Zoals aangegeven is de Definitieve Regeling ingevoerd op 1 april 2017. In het ontwerpbesluit is gebruikt van de Definitieve Regeling.

Reclamant verzoekt de zijns inziens ontstane verhogingen voor zover deze worden veroorzaakt uit de toepassing van de Definitieve Regeling en verwerkt zijn in het ontwerpbesluit en tot gevolg hebben dat eigenaren in het exploitatiegebied hierdoor worden benadeeld, ongedaan te maken en daarop een correctie (i.c. een verlaging) toe te passen conform het niveau van de raming van de plankosten zoals deze is opgenomen in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening', dit om reden dat formeel de Definitieve Regeling niet van toepassing is op de voorgenomen herziening van het exploitatieplan. Voor zover reclamant bedoelt te stellen dat de Definitieve Regeling niet verplicht behoeft te worden toegepast op de voorgenomen 2^e herziening van het exploitatieplan, is dit standpunt juist te achten. Een en ander is bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

(ABRvS 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:827). De bestuursrechter verwijst daarvoor naar het document 'FAQ regeling plankosten exploitatieplan 2017' van 26 juni 2018 zoals dat is gepubliceerd op www.rijksoverheid.nl.

Uit het document 'FAQ regeling plankosten exploitatieplan 2017' volgt dat ten aanzien van de vraag of de Definitieve Regeling moet worden toegepast op een herziening van een exploitatieplan waarbij de plankosten op basis van de Ontwerp-Regeling zijn bepaald, het volgende antwoord is opgenomen (zie vraag 9 van het genoemde document):

“Nee, in dat geval hoeft het bevoegd gezag de regeling plankosten exploitatieplan niet per se toe te passen. Een dergelijk exploitatieplan valt onder het overgangsrecht van artikel 11 van de regeling. Het is een exploitatieplan dat op 1 april 2017 al was vastgesteld of waarvan een concept ter inzage was gelegd. Dat neemt niet weg dat het aanbeveling verdient om de regeling gewoon toe te passen.”

Uit de beantwoording volgt dat hoewel er geen wettelijke verplichting is de Definitieve Regeling toe te passen op een herziening van het exploitatieplan, uitdrukkelijk wordt aanbevolen om de Definitieve Regeling in zo'n geval wel toe te passen. Aan deze aanbeveling is uitvoering gegeven in het ontwerp-besluit. Mede gezien de in de toelichting op de Definitieve Regeling opgenomen argumenten die hebben geleid tot aanpassing van de regeling ten opzichte van de Ontwerp-Regeling, brengt de rechtszekerheid met zich dat er gegronde redenen zijn in de toepassing van het verhaal van plankosten uit te gaan van de Definitieve Regeling. Buiten het feit dat door reclamant wordt gewezen op door hem geconstateerde stijgingen van ramingen van kosten voor bepaalde activiteiten, worden door reclamant geen argumenten aangedragen om de Definitieve Regeling niet toe te passen.

Reclamant verzoekt om de verhogingen van de ramingen van de activiteiten van de plankosten die voortvloeien uit de toepassing van de Definitieve Regeling, te verlagen naar de ramingen van de kostenposten voor de betreffende activiteiten zoals die voortvloeien uit het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening'.

Voor dit onderdeel van de zienswijze is van belang eerst de uitkomst van de toepassing van de Ontwerp-Regeling zoals opgenomen in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening', respectievelijk de toepassing van de Definitieve Regeling zoals opgenomen in het ontwerpbesluit, met elkaar te vergelijken:

In onderstaande tabel is opgenomen de uitkomst van de toepassing van de Ontwerp-Regeling (kolom 1 en 2) en vervolgens de wijze van toepassing in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' (kolom 4).

Product plankosten	Uitkomsten Ontwerp-Regeling in €	Opmerking	Bedrag contante waarde per 1-1-2010, zoals opgenomen in exploitatieplan 1 ^e herziening in €
Verwerving	22.800		22.800
Stedenbouw	176.615		176.615
Ruimtelijke ordening	94.500		94.500
Civiele en cultuurtechniek	904.523		904.523
Landmeten/vastgoedinformatie	84.869		84.869
Gronduitgifte	295.240	Uitgegaan wordt van 0% van de kosten	0
Management	1.037.081	Uitgegaan wordt van 0% van de kosten	0
Planeconomie	455.122	Uitgegaan wordt van 50% van de kosten	227.561
Totaal	3.070.449		1.510.868

In onderstaande tabel is opgenomen de uitkomst van de toepassing van de Definitieve Regeling (kolom 1 en 2) en vervolgens de wijze van toepassing in het ontwerpbesluit (kolom 4).

Product plankosten	Uitkomsten Definitieve Regeling in €	Opmerking	Bedrag contante waarde per 1-1-2010, zoals opgenomen in exploitatieplan 2 ^e herziening in €
Verwerving	59.519		59.519
Stedenbouw	211.849		211.849
Ruimtelijke ordening	163.548		163.548
Civiele en cultuurtechniek	952.909		952.909
Landmeten/vastgoedinformatie	85.441		85.441
Gronduitgifte	--	Is vervallen in Definitieve Regeling	0
Management	995.571	Uitgegaan wordt van 0% van de kosten	0
Planeconomie	438.349	Uitgegaan wordt van 50% van de kosten	219.175
Totaal	2.907.186		1.692.441

Uit de beide tabellen volgt dat indien de uitkomsten van de toepassing van de Ontwerp-Regeling wordt vergeleken met de Definitieve Regeling, de totale verhaalbare kosten dalen van € 3.070.449,— naar € 2.907.186,—. Wat betreft het totaal van de verhaalbare plankosten is er derhalve geen sprake van een stijging maar van een daling.

Bij de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' heeft een nadere analyse van de ramingen van de onderdelen van de aan de activiteiten verbonden werkzaamheden plaatsgevonden, wat ertoe heeft geleid dat voor de producten gronduitgifte en management is uitgegaan van een raming van nihil en voor het product planeconomie is uitgegaan van een raming van 50% van de forfaitair verhaalbare kosten. Dit leidt ertoe dat in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' een raming voor plankosten is opgenomen van € 1.510.868,— per 1-1-2010.

Bij de opstelling van het ontwerpbesluit is door de gemeente de bij het besluit tot 1^e herziening in gang gezette aanpak ongewijzigd gehandhaafd. Dit leidt ertoe dat in het ontwerpbesluit is uitgegaan van een raming voor plankosten van € 1.692.441,—, eveneens per 1-1-2010.

Indien de beide ramingen zoals opgenomen in het exploitatieplan voor de 1^e respectievelijk 2^e herziening met elkaar worden vergeleken, is er sprake van een stijging van € 181.573,—. Dit is de resultante van de door de minister doorgevoerde aanpassingen in de Definitieve Regeling ten opzichte van de Ontwerp-Regeling alsmede van de per 1-1-2020 opnieuw ingevoerde geactualiseerde kerngegevens in de vragen- en productenlijst. De verplichte toepassing van de plankostenregeling brengt met zich dat bij elke herziening de plankostenregeling steeds opnieuw wordt toegepast op basis van de alsdan bij die herziening bekende kenmerken. Daaraan is toepassing gegeven.

Het verzoek van reclamant om in het ontwerpbesluit voor de producten waar sprake is van een verhoging van de raming ten opzichte van de ramingen die zijn opgenomen in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening', te verlagen, is zonder nadere onderbouwing onbegrijpelijk en lijkt te zijn ingegeven op louter een financiële vergelijking van die producten of productonderdelen die tot een verhoging hebben geleid. Dit doet geen recht aan de functie van de Definitieve Regeling, inhoudende dat op een objectieve wijze wordt gekomen tot een forfaitaire raming van de verhaalbare plankosten. Dit met inachtneming van een door de gemeente sinds de 1^e herziening gehanteerde aanpak, inhoudende dat, hoewel de regeling daartoe niet verplicht, 100% van de kosten van management en gronduitgifte en 50% van de kosten van planeconomie, niet in het kostenverhaal wordt betrokken. Daarbij is van belang er voorts op te wijzen dat bij de hernieuwde invulling van de kerngegevens bij de toepassing van de Definitieve Regeling toegevoegd is de activiteit van het beeldkwaliteitsplan. In het kader van de ontwikkeling van de locatie Linne Zuidoost is in 2019 door de gemeente opdracht verstrekt tot het opstellen van het 'Beeldkwaliteitsplan Linne Zuidoost'. Het concept van dit beeldkwaliteitsplan is in september 2019 ter beschikking gesteld van reclamant. Vooruitlopend op de geplande vaststelling wordt door de Omgevingscommissie in de welstandsadvisering reeds rekening gehouden met het concept-beeldkwaliteitsplan. Dit maakt dat er reden was dit product toe te voegen bij de toepassing van de Definitieve Regeling in het ontwerpbesluit.

In dit kader is van belang ook de omvang van de verhaalbare plankosten voortvloeiende uit de 1^e herziening, te vergelijken met de omvang van de verhaalbare plankosten op basis van het ontwerpbesluit, op de peildatum van 1-1-2020.

Wordt uitgegaan van het vigerende exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening', dan bedraagt de omvang van de verhaalbare plankosten per 1-1-2020 € 2.236.453,— (netto contante waarde). Wordt uitgegaan van het ontwerpbesluit, dan bedraagt de omvang van de verhaalbare plankosten per 1-1-2020 € 2.237.588,—. Bezien naar de netto contante waarde per 1-1-2020 is het verschil tussen de omvang van de verhaalbare plankosten zoals opgenomen in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening', en het ontwerpbesluit zeer beperkt te noemen.

Het vorenstaande maakt dat er in geen aanleiding is tegemoet te komen aan het verzoek van reclamant om voor de ramingen van die activiteiten waar sprake is van een verhoging ten opzichte van de raming die is opgenomen voor die activiteiten in het vigerende exploitatieplan, deze neerwaarts bij te stellen tot het niveau van de raming uit de 1^e herziening.

Reclamant geeft voorts aan dat er in het bijzonder reden is om de raming van de kostenpost 'civiele en cultuurtechniek' neerwaarts bij te stellen tot een kostenpost van € 180.905,—. Reclamant geeft aan dat laatstgenoemd bedrag 20% is van de in het ontwerpbesluit opgenomen raming van € 904.523,—. Uit de

bovenstaande tabellen volgt dat dit niet juist is. In het ontwerpbesluit is voor de activiteit 'civiele en cultuurtechniek' een raming opgenomen van € 952.909,—.

De stelling van reclamant dat er reden is om deze neerwaartse bijstelling door te voeren omdat de gemeente voor het overgrote deel deze kosten niet zelf heeft gemaakt c.q. ook niet zal maken, mist feitelijke grondslag en is om die reden onjuist te achten.

Zoals hiervoor aangegeven, dient bij de opstelling van de raming van de kosten in de exploitatieopzet te worden uitgegaan van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant. Deze fictie is ook uitgewerkt en toegepast in zowel de Ontwerp-Regeling als de Definitieve-Regeling.

In afdeling 6.4 Wro is erin voorzien dat een houder van een omgevingsvergunning voor het bouwen zelf en voor eigen rekening werken en werkzaamheden uitvoert die in de verhaalbare kosten van het exploitatieplan zijn begrepen. In dat geval is voorzien in een wettelijke regeling, waarbij door de gemeente aan de vergunninghouder een vergoeding wordt uitgekeerd. Deze vergoedingsregeling is ook uitgewerkt in de Definitieve Regeling. Er is daarmee op een juiste wijze toepassing gegeven aan de Definitieve Regeling.

Gezien het vorenstaande is er dan ook geen aanleiding de in het ontwerpbesluit opgenomen raming van de verhaalbare kosten aan te passen.

d. Conclusie

Samenvattend wordt de zienswijze, ingediend door reclamant, ongegrond verklaard.

Gemeenteraad van de gemeente Maasgouw

Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Roermond, 22 oktober 2020

Betreft: Linnerpark BV / ingediende zienswijze op de 2^e herziening exploitatieplan Linne Zuidoost.
Referentie: Mh / T 4777

Geachte leden van de Raad,

Op 9 september 2020 heeft de heer F.W.J. Zuthof namens Linnerpark BV een zienswijze ingediend als reactie op het ontwerp van de 2^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost met het verzoek om – conform het gestelde in de zienswijze – het exploitatieplan aldus gewijzigd vast te stellen. Linnerpark BV heeft de eigendom van de meeste gronden in dit exploitatiegebied.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende aspecten:

- Uitgifteprijsen grondgebonden woningbouw;
- Uitgifteprijsen gestapelde woningbouw;
- Kosten planschade
- Plankosten.

Onderstaand willen wij onze reactie geven op de ingediende zienswijze voor zover deze althans betrekking heeft op de door ons uitgebrachte taxatie. De onderdelen ‘planschade’ en ‘plankosten’ maken geen onderdeel uit van ons taxatierapport en zijn dus ook verder niet in dit schrijven belicht.

Gaarne vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Uitgifteprijsen grondgebonden woningbouw.

Standpunt Linnerpark BV:

Volgens Linnerpark hebben wij onderscheid gemaakt in de uitgifteprijsen voor ‘wonen vrijstaand’ en ‘wonen-diversen’. Voor dit plan geeft Linnerpark aan dat de categorie ‘wonen-diversen’ eveneens vrijstaande woningen bevat. Het aangebrachte onderscheid is daarom – volgens Linnerpark - niet nodig.

Tenslotte geeft Linnerpark aan dat wij wellicht bedoeld hebben om een verschil aan te brengen tussen vrijstaande woningen in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en vrijstaande woningen in de vorm van projectmatige bouw.

In de tekst geeft Linnerpark ook aan dat – gezien de onzekerheden die kleven aan de koppelingsregeling bij uitgifte aan particulieren – alle vrijstaande woningen projectmatig zullen worden uitgegeven. Daarmee wordt bepleit dat voor alle gronden één en dezelfde uitgifteprijs zou moeten gelden te weten € 185,- per m².

Standpunt Van der Horst Taxateurs BV.

Het standpunt van Linnerpark is begrijpelijk indien wordt gestreefd naar een zo laag mogelijke uitgifteprijs. De drie genoemde argumenten achten wij echter niet juist.

In ons taxatierapport staat aangegeven dat wij – naar onze mening terecht – een onderscheid hebben gemaakt in **”vrijstaande woningen in de vrije sector”** en in **“rij-, geschakelde, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen in de vrije sector”**.

Een onderscheid tussen “wonen vrijstaand” en “wonen-diversen” is aangebracht omdat bij verschillende soorten woningen ook andere grondprijzen van toepassing zijn of kunnen zijn. De terminologie (wonen-vrijstaand en wonen-diversen) is afkomstig uit het exploitatieplan (paragraaf 4.6 Programma). Daar is het onderscheid zichtbaar gemaakt tussen ‘grondgebonden woningbouw’ en ‘gestapelde woningbouw’. In paragraaf 4.10 is de omslagmethode toegelicht, waarbij de uitgiftecategorieën zijn benoemd. Vanuit de kaart bijlage 6 woningtypologieën (waar gesproken wordt van de categorie ‘rij-, geschakelde, halfvrijstaande of vrijstaande woningen’) is die categorie in de tabel verkort weergegeven als ‘Wonen-diversen’, dit ter onderscheid van ‘Wonen-vrijstaand’.

Wonen diversen is dus bedoeld als een verkorte weergave van de verzamelomschrijving van kaart bijlage 6. Het woord ‘divers’ omvat dus meer typen woningen waar naar onze mening ook een andere prijs bij hoort.

Dat standpunt zullen wij ook blijven verdedigen. Het is naar onze mening dan ook niet juist om aan alle gronden met een bestemming ‘wonen’ één en dezelfde prijs toe te kennen.

De manier waarop Linnerpark uitleg geeft aan het woord ‘eveneens’ is voor ons weer aanleiding om daarbij de vraag te stellen welk type woning of welke typen woningen dan nog meer onder ‘diversen’ vallen. Tenzij Linnerpark bedoelt ‘eveneens uitsluitend’. Dat kunnen wij niet uit de opmerking lezen of begrijpen.

Uit de tekst van onze rapportage kan worden afgeleid dat meerdere typen woningen onder ‘diversen’ vallen. En bij rijwoningen hoort naar onze mening een andere grondprijs dan bij vrijstaande woningen.

Het plan kent een capaciteit van 238 woningen, verdeeld over verschillende woningcategorieën. Hiervan zijn er ten tijde van de getaxeerde peildatum 14 gebouwd, zodat er nog 224 resterende in verschillende categorieën. De onderlegger voor deze 238 woningen ligt in een inrichtings- en verkavelingsplan, zoals dat eertijds als basis heeft gegolden voor het bestemmingsplan Linne Zuidoost en het oorspronkelijke eerst vastgestelde exploitatieplan. Dit inrichtingsplan heeft weliswaar geen bindende werking. Wel geeft dit een goed beeld over de bedoeling van de beoogde programmering in relatie tot de bestemmingsregeling. Tekeningen die een beeld geven van het inrichtingsplan zijn te vinden onder bijlage 13 van het ontwerpbesluit.

Aan de hand van die tekeningen is te zien dat in het gebied waar de diverse woningtypen binnen de bestemming zijn toegelaten, er hoofdzakelijk sprake is van kleinere kavels en er geen vrijstaande woningen zijn voorzien. Dit is voor de gronden aan de rand van het plangebied waar de bestemming uitsluitend vrijstaande woningbouw toelaat.

Evenmin is door ons bedoeld om een verschil te maken tussen het soort opdrachtgeverschap (particulier/projectmatig). Dan zouden wij een relatie leggen met de ‘kwaliteit’/ hoedanigheid van de opdrachtgever en dat vinden wij een dubieuze stellingname. Die uitleg is zeker niet van toepassing op het door ons aangebrachte verschil.

Samengevat handhaven wij de aangebrachte deling in de grondprijs zoals aangegeven op bladzijde 7 van ons taxatierapport van 9 juli 2020.

Uitgifteprijzen gestapelde woningbouw.

Standpunt Linnerpark BV:

Voor “woningbouw gestapeld” is een prijs bepaald van € 585,-- per m². In de 1^e herziening bedroeg de grondprijs nog € 200,-- per m² (rapport SAOZ); in die 1^e herziening is uitgegaan van een kavelprijs van € 17.500,-- per appartement. Indien wordt uitgegaan van de thans aangegeven prijs van € 585,-- per m², zou per appartement een kavelprijs gelden van € 50.000, hetgeen niet reëel is. De suggestie wordt gedaan dat het mogelijk een verkeerde interpretatie is van Linnerpark dan wel een manco in het taxatierapport.

Vervolgens volgt een citaat uit ons taxatierapport. Naar de mening van Linnerpark dient naast de uitgifteprijs en het aantal bouwlagen ook een relatie te worden gelegd met het (planologisch aangegeven) bouwvlak, het toegestane aantal appartementen, de footprint van het gebouw en dergelijke zaken. De omvang van de kavel zegt immers niets over het aantal lagen en het aantal appartementen. Linnerpark verzoekt derhalve om rekening te houden met het bouwvlak.

Volgens Linnerpark is door het college van B&W van Maasgouw verzocht om de bouwhoogte te beperken tot 3 bouwlagen in plaats van de mogelijke 4 bouwlagen, vanwege een betere inpassing in de omgeving. Daarin heeft Linnerpark toegestemd. Linnerpark vermeldt daarbij tevens dat dat nog niet heeft geleid tot een beperking in de planologisch toegestane bouwhoogte doch daarmee zou wel rekening moeten worden gehouden of in een latere herziening verwerkt moeten worden.

Ten slotte komt niet naar voren waarom en/of hoe de koppeling tot stand komt met een gemiddelde uitgifteprijs van € 195,-- per m², terwijl de grondprijs voor grondgebonden woningen is gesteld op € 185,-- per m².

Op basis van een berekening van Linnerpark zou de grondwaarde van de locatie voor gestapelde woningbouw ter grootte van 3.643 m² gesteld moeten worden op € 806.970,-- voor het totaal of € 221,51 per m².

Standpunt Van der Horst Taxateurs BV.

Uitgangspunt bij onze taxatie is geweest de meest optimale aanwendmogelijkheden die het bestemmingsplan en het exploitatieplan bieden. En dat is naar onze mening de bouw van 42 appartementen in 4 bouwlagen.

Uitgangspunt is 42 soortgelijke appartementen van een formaat van gemiddeld ongeveer 138 m² BVO en inclusief algemene ruimten. Dat in de uitwerking mogelijk wat varianten in indeling en grootte worden aangebracht, lijkt ons logisch maar verder niet of weinig ter zake doende.

Gezien de royale oppervlakte betreft het appartementen in het duurdere segment. Uitgaande van een footprint van in totaal 1.452 m² en 4 bouwlagen zou het in totaal gaan om een bouwvolume van 5.816 m² BVO.

Echter, de bovenste (vierde) laag zal qua bebouwing kleiner moeten zijn dan de 3 onderliggende lagen. De vierde laag zal in de vorm van een ‘set back’ gebouwd moeten worden waarbij de gevels ten minste 3 meter moeten terugspringen ten opzichte van de onderliggende gevels (bestemmingsplan Linne Zuidoost, Woongebied 1). Dat levert voor de vierde bouwlaag dus een kleiner bouwvolume; de eerste drie bouwlagen zijn elk 1.454 m² groot terwijl de vierde bouwlaag ongeveer 894 m² groot mag zijn. Samen is dat 5.256 m² BVO.

Het is aan de ontwikkelaar of de vierde laag dan zal bestaan uit het maximaal aantal appartementen die dan ongeveer 85 m² BVO groot zijn en beschikken over een royaal dakterras of dat het maximaal te realiseren aantal wordt losgelaten en voor de vierde laag wordt gekozen voor een invulling met minder appartementen doch groter van omvang dan de onderliggende appartementen op de eerste drie bouwlagen. Dat worden dan appartementen die ook wel als penthouses worden aangeprijsd. Die zijn in de regel duurder en kennen dientengevolge ook een hogere grondwaarde. Bij een vergelijking op enkel metrages BVO zoals in dit geval is gedaan, komt het aspect van minder maar duurdere appartementen met een hogere waarde niet terug.

Evenmin komt bij een maximalisatie van het aantal appartementen van 42 stuks (en dus met kleinere appartementen op de bovenste laag) het royale dakterras en de waarde daarvan niet terug omdat enkel met oppervlakte BVO wordt gerekend en het dakterras niet in het metrage BVO wordt betrokken.

Het perceel ter grootte van 3.643 m² is geheel uitgeefbaar ten behoeve van gestapelde woningbouw in de vorm van twee appartementengebouwen. Per bouwlaag kan er per appartement een kavel worden toegerekend van afgerond 347 m²; dat is de resultante van 3.643 m² grondoppervlakte en 10,5 appartementen (10,5 appartementen gemiddeld in de vorm van 4 bouwlagen is 42 appartementen). Deze berekening is gebaseerd op het maximale aantal van 42 stuks met een gemiddelde grootte van circa 125 m². Dat is 5.256 m² BVO gedeeld door 42 stuks.

De gemiddelde oppervlakte van de uitgeefbare kavels voor grondgebonden woningen in het exploitatieplan bedraagt 338 m² (32 vrijstaande woningen met gemiddelde kavel 587 m² en 150 diverse typen woningen met gemiddelde kavel 285 m²).

Voor wat betreft de gehanteerde grondprijs van € 195,-- per m² is de expliciete toevoeging 'gemiddelde' in de aanduiding 'gemiddelde uitgifteprijs' door ons bewust gekozen. Dat is immers ook de enige plaats in het rapport waar deze term wordt gebruikt. Wij zijn van mening dat – bij het toepassen van een grondwaarde voor de gestapelde bouw – ook een gemiddeld beeld van de grondwaarde (dus een gemiddelde van € 210,-- voor vrijstaande woningen en van € 185,-- voor de overige woningtypen) van toepassing moet zijn; dat bedrag hebben wij naar beneden afgerond (van € 197,50,-- naar € 195,--). Bewust is niet gekozen voor een gewogen gemiddelde omdat grondbeslag per type woning nog niet of onvoldoende exact bekend is.

Ter vergelijking zijn van verkochte appartementen en uitgaande van een in de taxatiepraktijk gebruikelijke grondquote van 18% voor appartementen in het duurdere segment de kavelprijzen bepaald. Voor de omrekening van GBO naar BVO is een vormfactor van 0,8 toegepast.

In Linne zijn geen relevante referenties gevonden. In het nabijgelegen Roermond zijn de navolgende verkooptransactie beschouwd.

adres	gbo bagviewer	vormfactor 0,8 bvo	verkoopprijs k.k. €	kavel prijs grondquote 18%	prijs per m2 bvo €	transactiedatum
Oranjelaan 21 D5	83	103,8	260.000	46.800	451	17-01-19
Abdis Aleydisstraat 29	98	122,5	280.000	50.400	411	26-01-20
Abdijhof 10	106	132,5	299.000	53.820	406	18-10-19
Bisschop Boermansstraat 31	137	171,3	330.000	59.400	347	09-11-19
Kapellerlaan 42 A11	109	136,3	332.000	59.760	439	23-05-19
Bethlehemstraat 59	128	160,0	339.000	61.020	381	28-08-19
Maasboulevard 73	125	156,3	350.000	63.000	403	25-07-19
Bisschop Drehmansstraat 21	118	147,5	364.000	65.520	444	05-04-19

De gekozen invulling van 42 appartementen met een gemiddelde grootte per appartement van 125 m² BVO is de meest optimale invulling die aan de hand van bestemmingsplan en exploitatieplan haalbaar is.

Indien wij als grondprojectie enkel de footprint van het bouwvlak zouden hanteren zou het uitgangspunt (grondprijs/m²) voor de bepaling van grondprijs beduidend hoger liggen. Indien enkel de footprint wordt gehanteerd en de waarde van het perceel gesteld wordt 3.643 m² x € 585,-- volgt daaruit dat de grondprijs per m² BVO bij 5.256 m² BVO afgerond € 405,-- exclusief BTW is. Gezien de referenties en de onderhavige locatie in Linne achten wij dit een aannemelijke prijs per m² BVO.

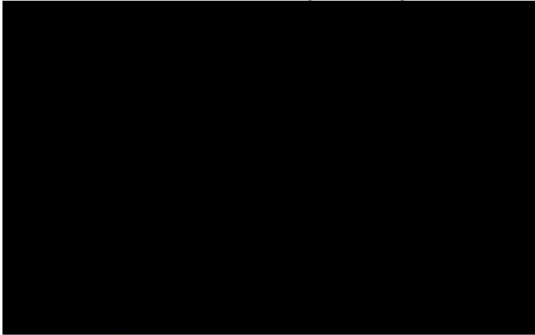
Op dit onderdeel handhaven wij ons standpunt zoals verwoord in het taxatierapport van 9 juli 2020.

Voor wat betreft het aantal bouwlagen en de (voorgestelde) toekomstige aanpassing van het aantal bouwlagen zijn wij van mening dat dit niet leidt tot een aanpassing van het door ons uitgebrachte advies omdat op dit moment het bestemmingsplan uitgaat van maximaal vier bouwlagen.

Linnerpark ziet dit eigenlijk min of meer zelf ook al door te stellen dat dit element dan bij een volgende herziening (van onder meer ook het bestemmingsplan) alsnog aan de orde dient te komen.

Wij vertrouwen erop u hiermede naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,
Van der Horst Taxateurs b.v.





Staat van wijzigingen

De navolgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd bij de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' (NL.IMRO.1641.BPL091-EPVG) ten opzichte van het ontwerp daarvan:

- Blz. 1, status gewijzigd in 'vastgesteld'.
- Blz. 2, identificatiecode gewijzigd in 'NL.IMRO.1641.BPL091-EPVG'.
- Blz. 2, status gewijzigd in 'vastgesteld'.
- Blz. 2, datum gewijzigd in '15 december 2020'.
- Blz. 3 e.v., in koptekst datum gewijzigd in '15 december 2020'.
- Hoofdstuk 5, regels. In artikel 1.2.d.2 het identificatienummer gewijzigd in 'NL.IMRO.1641.BPL027-VG01'
- Hoofdstuk 5, regels. In artikel 1.2.d.3 het identificatienummer gewijzigd in 'NL.IMRO.1641.BPL102-VG01'.
- Hoofdstuk 5, regels. In artikel 1.2.k het identificatienummer gewijzigd in 'NL.IMRO.1641.BPL091-EPVG'.
- *Bijlage 13 Kwaliteitsomschrijving (2e herziening)*
 - 2. *Inrichting openbare groensingels*
 - 2.1. *Inrichtingsschets en inmeting bomen groenstrook Linne Zuidoost*
 - 2.2. *Uitvoeringsplan groenstrook BP Linne Zuidoost*
 - 2.3. *Plantlijst*

De bindende kwaliteitseisen in het exploitatieplan voor de aanleg van de openbare groensingels in deelgebied 1-A, 2-A (deels) en 2-B, die een buffer vormen met aangrenzende bestaande woningbouw, zijn gewijzigd in die zin dat enkele bestaande bomen ter hoogte van de Majoor Huthstraat en de Connerstraat in Linne vervangen zijn door nieuwe aanplant. Dientengevolge is de inrichtingsschets, het uitvoeringsplan alsmede de plantlijst hierop aangepast.