

Gemeenteraad Woerden

p.a. team Ruimtelijke plannen,

postbus 45, 3440 AA Woerden

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan / exploitatieplan Putkop

Geachte leden van het college van B&W en de raad,

Als eigenaren van de kadastrale percelen Harmelen L1441, 1444 en 2284 maken wij als direct belanghebbende via deze zienswijze bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan (incl. het onderliggende taxatierapport van Steenhuijs) voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Putkop dat door u op 22 december 2023 ter inzage is gelegd.<sup>1</sup>

### **A: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan**

Wij constateren het volgende:

1. De begrenzing van het exploitatiegebied van het ontwerp bestemmingsplan valt niet samen met de kadastrale begrenzing van perceel L2284. Om niet gemotiveerde reden(en) wordt hierdoor 4.418 m<sup>2</sup> (circa 10 %) van dit perceel niet meegenomen in de ruimtelijke en functionele opzet van het bedrijventerrein. Ook maakt dit deel geen onderdeel uit van de grondexploitatie en blijkt uit de stukken niet dat de gemeente voornemens is dit terreindeel te verwerven.
2. Het terrein is in de huidige planopzet na realisatie van het bedrijventerrein op geen enkele wijze meer bereikbaar vanaf de openbare weg en wordt dan volledig omsloten door eigendommen van derden.
3. Er wordt door u niet voorzien in een ontsluiting die noodzakelijk is om dit terreindeel te kunnen exploiteren en onderhouden.

---

<sup>1</sup> Het betreft hier het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Putkop met planidentificatienummer NL.IMRO.0632.UitbreidingPutkop-bOW1. Ontwerpexploitatieplan Uitbreiding bedrijventerrein Putkop met planidentificatienummer NL.IMRO.0632.EPUitbreidingPutkop-OW01. Inclusief onderliggende rapportages.

Dit is voor ons als eigenaren onacceptabel en voldoet niet aan de basisvereisten van een goede ruimtelijke ordening zoals in het omgevingsrecht is gedefinieerd. Wij verzoeken u dan ook het volgende:

1. De exploitatiegrens van het concept bestemmingsplan uit te breiden zodat perceel L 2284 er volledig binnen valt.
2. Dit terreindeel als een volwaardig onderdeel van het bedrijventerrein te bestemmen en in te richten. Dit vraagt een aanpassing van de ruimtelijke en bestemmingsplan technische opzet en levert meer ruimte op voor de bestemming 'bedrijventerrein' in de noordwesthoek van het plangebied.
3. Het terreindeel mee te nemen in de taxatie van de inbrengwaarde.

Indien u besluit vast te houden aan de huidige planopzet/exploitatiegrens eisen wij als eigenaar een volwaardige ontsluiting van het resterende perceeldeel. Hieronder verstaan wij een op kosten van de gemeente aangelegde openbare weg tot aan de erfgrans (1) die in dit bestemmingsplan op voorhand mogelijk wordt gemaakt en duurzaam wordt geborgd met een verkeersbestemming (2) en een breedte en inrichting heeft die voldoet aan de eisen van landbouwvoertuigen (3). Ter verduidelijking. Onder duurzaam geborgd verstaan wij *niet* een recht van overpad o.i.d. over terrein van derden of een oplossing in de vorm van een onverhard pad door een groenzone.

### **B: Zienswijze ontwerp exploitatieplan / taxatierapport inbrengwaarde**

De aankoop van de hierboven genoemde kadastrale percelen is voorwaardelijk voor het kunnen realiseren van de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein de Putkop. Om die reden zijn wij als eigenaar direct belanghebbende bij het ontwerp exploitatieplan en het concept-taxatierapport inbrengwaarde.

Om de planeconomische en juridische juistheid van het ontwerp exploitatieplan en het 'taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan bedrijventerrein Putkop Harmelen' van Steenhuijs (versie 1 november 2023 hierna: taxatierapport) te kunnen beoordelen hebben wij een toets laten uitvoeren door bureau Konsider B.V.

Op basis daarvan constateren wij het volgende:

1. Er is sprake van een concept taxatierapport en niet van een definitieve rapportage. Dit roept vragen op over de status van de taxatie en daarmee ook de status van de grondexploitatie van dit bestemmingsplan.
2. De stellingname op pagina 34 van het taxatierapport dat er binnen de gemeente Woerden geen (recente) referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein voor handen zijn is feitelijk onjuist. Wij verwijzen bijvoorbeeld naar de zeer recente transactie van de percelen F397, 398, 486, 488 en 490 binnen Woerden op 24 juli 2023 (totaal 174.570 m2 ruwe bouwgrond t.b.v. ontwikkeling bedrijfsterrein) aan VOS Logistic B.V. voor een koopprijs van € 16.147.725,-, € 92,50/m2.
3. De opgevoerde referentietransacties voor ruwe bouwgrond in het taxatierapport zijn incompleet en deels verouderd (de gemiddelde transactiedatum is 2019).
4. Er zijn wel degelijk meer, passender, en recentere referentietransacties voorhanden binnen hetzelfde zoekgebied dat door Steenhuijs wordt gehanteerd. Deze laten allen fors hogere inbrengwaardes zien. Naast de bij punt 1 al genoemde transactie binnen Woerden aan VOS Logistics B.V. verwijzen wij ter illustratie naar de volgende recente transacties van ruwe bouwgrond voor een bedrijfsterrein:
  - a. Waarder C535, Waarder, 10.213 m2, koopsom € 1.312.000,-, 03-08-21, Kerverland Development B.V., koopsom: € 128,46/m2.
  - b. Veenendaal K8183, 8184, 8187, De Klomp, 28.620 m2, koopsom € 3.525.000,-, 01-05-22, J. Hardeman Holding B.V., koopsom: € 123,17/m2.
  - c. Veenendaal K5943, De Klomp, 10.365 m2, koopsom € 704.820,-, 08-11-21, Geurtsen Groep B.V., koopsom € 68,00/m2.
  - d. Aalsmeerderweg 191, 193 en 201, Aalsmeer, 18.854 m2, koopsom 2.647.965,-, 23-07-23, Gemeente Aalsmeer, koopsom € 140,45/m2.
  - e. Woerden F3143, Woerden, 19.000 m2, koopsom € 7.500.000,-, 10-07-23, B&A Asset Management III B.V., koopsom € 394,74/m2.
5. Er wordt in het taxatierapport niet gemotiveerd waarom deze referenties niet zijn meegenomen bij het inschatten van een marktconforme inbrengwaarde. Dat is onjuist gezien het feit dat er bij de beschrijving van de waarderingsmethode op pagina 33 terecht wordt verwezen naar de uitspraak van

het Gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019 (ECLI:NL:GHDHA:2019:158). Bij deze verwijzing ontbreekt echter een deel van de uitspraak die juist hier relevant is (2.16). Juist de nuance daarin dat 'ingeval voldoende vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, de werkelijke waarde niet (mede) te baseren op een langs residuele weg bepaalde waarde' is hier van belang. Indien deze uitspraak correct wordt toegepast leidt dit tot een aanzienlijk hogere taxatie van een marktconforme inbrengwaarde.

6. In het taxatierapport wordt bij de beschouwing over de marktontwikkeling op pagina 25 geen enkel verband gelegd met eerdere onderzoeken op dit punt die bij u beschikbaar zijn en ten grondslag liggen aan het raadsbesluit voor uitbreiding van de Putkop (28 januari 2021). In onder andere de Eindrapportage haalbaarheidsstudie schuifruimte (gem. Woerden, eindrapport 7 okt. 2020) worden diverse onderzoeken aangehaald die een aanzienlijk positiever en vooral beter onderbouwd, beeld geven van de specifieke bedrijfsruimtemarkt in de regio. De urgentie om De Putkop uit te breiden die ten grondslag lag aan het raadsbesluit van 28 januari 2021 is sindsdien niet gewijzigd en eerder toegenomen.
7. Het feit dat er volgens Steenhuijs relatief weinig referentietransacties voorhanden zijn van ruwe bouwgrond voor een bedrijfsbestemming wijst in zichzelf al op schaarste en is daarmee een relevante beoordelingsfactor die door Steenhuijs onterecht niet wordt meegewogen bij het inschatten van een marktconforme inbrengwaarde.
8. Het niet meewegen van die specifieke (plaatselijke) omstandigheden die bij u bekend zijn is strijdig met de methodiek van de vergelijkende methode om te komen tot een waardering van de inbrengwaarde zoals Steenhuis ook zelf op pagina 31 van haar rapportage aangeeft.
9. Door bovenstaande punten geeft het rapport een misleidend beeld van de huidige marktwaarde van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterreinen in de wijdere regio en de te verwachten aankoop prijs van dit specifieke object.
10. Het concept exploitatieplan wijkt op een aantal onderdelen sterk af van vergelijkbare projecten waardoor er sprake is van een onnodig lage bepaling van de inbrengwaarde. Wij noemen daarbij:
  - a. Het percentage uitgiftebare bouwgrond is met 49 % bijzonder laag ten opzichte van de praktijk voor dit soort bedrijfsterreinen waarbij een uitgiftepercentage van 70 % of meer logischer is.
  - b. De relatief hoge eenheidsprijzen die worden gehanteerd voor het bouwrijp maken zijn niet gebaseerd op eenheidsprijzen die gebruikelijk zijn bij vergelijkbare ontwikkelingen maar op het HIOR van de gemeente. Motivatie waarom dit noodzakelijk is ontbreekt.
  - c. Er wordt een uitgifteperiode gehanteerd van vijf jaar. Dit is voor een dergelijk relatief kleine ontwikkeling relatief lang en heeft een onnodig negatief effect op de grondexploitatie.
  - d. De gehanteerde uitgifteprijzen zijn door ons niet getoetst. Het lijkt echter aannemelijk dat deze fors hoger kunnen uitvallen gezien het lage percentage uitgiftebare bouwgrond en de krapte op de markt.

Samenvattend zijn wij van mening dat:

- De inbrengwaarde die wordt gehanteerd in het ontwerp exploitatieplan niet is gebaseerd op een representatieve en objectieve taxatie van de te verwachten werkelijke waarde van de grond bij verkoop in het vrije commerciële verkeer.
- Het taxatierapport niet is gebaseerd op bij u bekende specifieke markt informatie uit het voortraject en zeer selectief is in de gehanteerde referentieprojecten.
- U daarmee niet voldoet aan de vereisten van artikel 40b lid 2 van de Onteigeningswet die de wijze voorschrijft waarop de werkelijke waarde bepaald dient te worden.
- U zich daarmee niet opstelt als een redelijk handelende koper zoals de Onteigeningswet artikel 40 van u eist.
- Er door bovenstaande op dit moment geen enkel uitzicht is op een minnelijke verwerving van de voor de aanleg van het bedrijventerrein noodzakelijke gronden.

Wij verzoeken u dan ook:

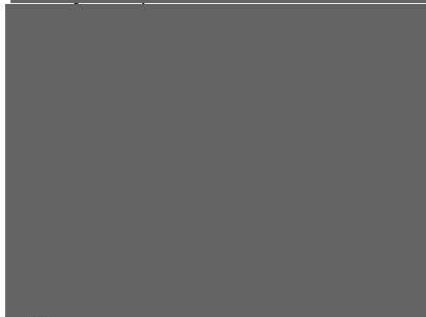
- Een nieuw taxatierapport te laten opstellen dat zorgvuldiger van analyse is en recht doet aan de werkelijke inbrengwaarde die het complex vertegenwoordigd.
- Het exploitatieplan hier op aan te passen en waar nodig het bestemmingsplan qua opzet te optimaliseren.
- Een constructief, marktconform, bod uit te brengen om te komen tot minnelijke verwerving van de voor de aanleg van bedrijventerrein Putkop III cruciale gronden.

Indien er behoefte is aan een nadere toelichting dan kunt u contact opnemen met de bij u bekende adviseur die ons vertegenwoordigd.

Met vriendelijke groet,



Deze zienswijze is mede ingediend namens de andere eigenaren van de in de zienswijze genoemde percelen:



*Deze zienswijze is digitaal ingediend via de website van de gemeente op 30 januari 2024 en per aangetekende post verstuurd op 31 januari 2024.*