



Nota van beantwoording zienswijzen Exploitatieplan Bedrijventerrein Putkop

Definitief Datum

Zaaknummer: Join Decos

Nota van beantwoording zienswijzen

Op 21 december 2023 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het ontwerp exploitatieplan Bedrijventerrein Putkop (planidentificatie NL.IMRO.0632.EPPutkop-OW01), zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 t/m 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in de hal van het Gemeentehuis worden ingezien. Ook was het mogelijk om de stukken digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

A. Ingekomen zienswijzen

De gemeente heeft in totaal 1 formele zienswijze ontvangen.

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	Indiener zienswijze 1	30 januari 2024	1 februari 2024	D/24/134653
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				

B. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze is tijdig per post of via Digi-D ingediend en is ontvankelijk.

C. Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De zienswijze is per punt samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het exploitatieplan aan te passen.

1. Zienswijzen

1. Indiener zienswijze 1

Zienswijze ontwerp exploitatieplan / 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.

Reactie gemeente: Het definitieve taxatierapport is uitgebracht op 22 november 2023. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en -exploitatieplan was het definitieve taxatierapport derhalve beschikbaar. Omdat de gemeente heeft geconstateerd dat het taxatierapport niet is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl is het taxatierapport aan de eigenaren van percelen in het plangebied toegezonden.

De eigenaren hebben een conceptrapport in plaats van het definitieve taxatierapport hebben ontvangen en dit is een omissie. Met de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan wordt de definitieve inbrengwaardetaxatie gepubliceerd, waarmee deze omissie wordt hersteld. Wij wijzen erop dat het definitieve taxatierapport d.d. 22 november 2023 voor wat betreft de inbrengwaarde, zowel totaal als op perceelniveau, niet afwijkt van het conceptrapport d.d. 1 november 2023.

De conclusie is dat ten onrechte een concept inbrengwaardetaxatierapport aan de eigenaren van de percelen binnen het plangebied is toegezonden. Dit wordt met de vaststelling van het exploitatieplan hersteld. Inhoudelijk wijkt de aangeleverde concept inbrengwaardetaxatie niet af van de definitieve inbrengwaardetaxatie, waardoor deze zienswijze niet leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.

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.

*Reactie gemeente: Uit de geraadpleegde akte (**bijlage 1**) volgt dat sprake is van geregistreerde koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is aangegaan op 6 juni 2023 en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster op 24 juli 2023. Volgens de koopovereenkomst dient de levering en betaling van de koopsom plaats te vinden "... binnen één maand nadat het bestemmingsplan onvoorwaardelijk is vastgesteld als bedrijventerrein / logistiek, doch uiterlijk op 1 juni 2033, of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader zullen overeenkomen ...". De betreffende locatie is noch in de gemeentelijke omgevingsvisie noch in de provinciale omgevingsvisie aangewezen als zoekgebied voor nieuw bedrijfsterrein. Of en zo ja wanneer de door verkoper en koper beoogde bestemmingswijziging aan de orde is derhalve ongewis. Het ontbreken*

van enig concreet zicht op een bestemmingswijziging en de omstandigheid dat de transactie afhankelijk is van het onherroepelijk rechtskracht verkrijgen van een bedrijfsterreinbestemming maakt dat de onderhavige voorwaardelijke koopovereenkomst niet kwalificeert als een transactie. De voorwaardelijke koopovereenkomst vormt derhalve geen bruikbare referentie om de prijs van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein te indiceren.

De conclusie is dat de aangedragen overeenkomst niet kwalificeert als transactie en daarmee niet bruikbaar is als referentie. Deze zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en van het exploitatieplan.

3. De opgevoerde referentietransacties voor ruwe bouwgrond in het taxatierapport zijn incompleet en deels verouderd (de gemiddelde transactiedatum is 2019).

Reactie gemeente: In verband met deze taxatie is door de taxateur onderzoek gedaan naar referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein. Daartoe zijn de hem ter beschikking staande externe en interne databases geraadpleegd. Dit onderzoek heeft geleid tot de in het taxatierapport vermelde referentietransacties. Betere referentietransacties waren niet beschikbaar.

De conclusie is dat de taxateur voldoende onderzoek heeft gedaan naar beschikbare referenties en dat deze zienswijze derhalve niet leidt tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en van het exploitatieplan.

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.

*Reactie gemeente: deze door indiener van zienswijze genoemde transactie (**bijlage 2**) betreft de verkoop en levering op 3 augustus 2021 door Promad Holding B.V. aan Kerverland Development B.V. van een perceel landbouwgrond van 10.213 m² aan de Molendijk te Waarder, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, voor een koopsom van € 1.312.000 excl. BTW (= gemiddeld € 128,46 per m²). Dit perceel is door verkoper verworven in verband met de realisatie van een supermarkt. Deze ontwikkeling is onlosmakelijk (planologisch en financieel) verbonden met de verplaatsing van de bestaande supermarkt uit de dorpskern van Waarder en de herontwikkeling daarvan naar woningbouw. Deze transactie heeft derhalve geen betrekking op ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein en is daarmee onbruikbaar.*

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.

*Reactie gemeente: Deze door indiener van zienswijze genoemde transactie (**bijlage 3**) betreft de verkoop en levering op 31 mei 2022 door KUDO Vastgoed B.V. aan J. Hardeman Holding B.V. van een perceel landbouwgrond van 28.620 m² aan de Klompersteeg te De Klomp, gemeente Ede, voor een koopsom van € 3.525.000 (= gemiddeld € 123,17 per m²). Deze transactie heeft betrekking op een relatief kleine inbreidingslocatie. De locatie grenst aan een reeds bestaand bedrijfsterrein en ligt direct aan de openbare weg Klompersteeg. Een dergelijke kleine en op zichzelf staande bedrijfsterreinontwikkeling is niet vergelijkbaar met een reguliere bedrijfsterreinontwikkeling. Kenmerkend voor dit type inbreidingslocaties is dat het percentage uitgeefbare gronden veel hoger (> 80%)*

ligt dan bij een reguliere bedrijfsterreinontwikkeling waarbij sprake is van aanzienlijke oppervlakteverliezen vanwege de realisatie van infrastructuur, water en groen. Vanwege de ligging aan een bestaande openbare weg, waarop direct kan worden ontsloten, is voorts sprake van een zogenaamde voorstrook. In de onteigeningstaxatiepraktijk wordt met een voorstrook bedoeld een strook grond die langs een bestaande weg ligt, die om die reden met relatief geringe kosten bouwrijp gemaakt kan worden en daarom een hogere waarde heeft (ten opzichte van de overige gronden in een complex). Wij achten deze transactie dan ook niet vergelijkbaar met een reguliere bedrijfsterreinontwikkeling als de onderhavige.

c. Veenendaal K5943, De Klomp, 10.365 m², koopsom € 704.820,-, 08-11-21, Geurtsen Groep B.V., koopsom € 68,00/m².

*Reactie gemeente: Deze door indiener van zienswijze aangevoerde transactie (**bijlage 4**) betreft de verkoop en levering op 8 november 2021 door Maatschap Klompersteeg aan Geurtsen Groep B.V. van een perceel grond van 10.365 m² aan de Klompersteeg te De Klomp, gemeente Ede, voor een koopsom van € 704.820 (= gemiddeld € 68 per m²). Om dezelfde redenen als vermeld bij de hiervoor onder 'b' omschreven transactie achten wij deze transactie niet vergelijkbaar met een reguliere bedrijfsterreinontwikkeling als de onderhavige.*

d. Aalsmeerderweg 191, 193 en 201, Aalsmeer, 18.854 m², koopsom 2.647.965,-, 23-07-23, Gemeente Aalsmeer, koopsom € 140,45/m².

*Reactie gemeente: Deze door indiener van zienswijze aangevoerde transactie (**bijlage 5**) betreft de verkoop en levering op 23 juli 2021 door de heer H.J.M. Kooijman aan de gemeente Aalsmeer van een perceel grond met opstallen van 18.854 m² nabij de Aalsmeerderweg 191, 193 en 201 te Aalsmeer voor een koopsom van € 2.647.695 (= gemiddeld € 140,43 per m²). De betreffende gronden en opstallen zijn door de gemeente Aalsmeer verworven in verband met de realisatie van de tweede fase van Green Park Aalsmeer. Deze ontwikkeling betreft een herontwikkelingsopgave die ziet op de realisatie van een supermarkt, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horeca, gemengde bedrijfsverzamelgebouwen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, indoor sportvoorzieningen en circa 33 woningen. Wij achten deze transactie niet vergelijkbaar met een reguliere bedrijfsterreinontwikkeling als de onderhavige.*

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.

*Reactie gemeente: Deze door indiener van zienswijze aangevoerde transactie (**bijlage 6**) betreft de verkoop en levering op 10 juli 2023 door Van der Woude Onroerend Goed B.V. aan B&A Asset Management III B.V. van percelen bouwgrond van 19.000 m² nabij de Middellandse Zee te Woerden voor een koopsom van € 7.500.000 (= gemiddeld € 394,74 per m²). De percelen liggen in het plangebied van het op 14 april 2023 ter inzage gelegde en op 21 december 2023 vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Voortuin A12 Woerden". Dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van maximaal 42.500 m² BVO bedrijfsruimte met daaraan ondergeschikte kantoor- en detailhandelsruimte op een terrein van 6,8 ha. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan worden de kosten van deze ontwikkeling geheel gedragen door de initiatiefnemers. Daartoe is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Deze transactie ziet derhalve op technisch-juridisch nagenoeg bouwrijp bedrijfsterrein en niet op ruwe bouwgrond voor een reguliere bedrijfsterreinontwikkeling als de onderhavige.*

De conclusie is dat de door indiener van zienswijze aangevoerde

referentietransacties geen betrekking hebben op ruwe bouwgrond voor een reguliere bedrijfsterreinontwikkeling als de onderhavige en om die reden niet bruikbaar zijn als referentietransactie. Deze zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en het exploitatieplan.

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.

Reactie gemeente: In paragraaf 8.7.3 is gewezen op diverse onteigeningsjurisprudentie waaruit volgt dat de residuele benadering met enige terughoudendheid moet worden toegepast. Aan het slot van deze paragraaf is gewezen op het arrest van gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019 (ECLI:NL:GHDHA:2019:158). In r.o.v. 2.16 van deze uitspraak overweegt het hof als volgt:

2.16 Tussen partijen (en deskundigen) bestaat geschil over de vraag of de op grond van de vergelijkingsmethode geschatte waarde dient te worden gecorrigeerd aan de hand van de uitkomst van de residuele grondwaarde berekening. Het hof beantwoordt deze vraag ontkennend. In het onderhavige geval zijn transacties voorhanden die naar het oordeel van deskundigen en van het hof voldoende vergelijkbaar zijn met de veronderstelde transactie in het vrije verkeer tussen [gedaagde] en de gemeente. In een dergelijk geval bestaat er in het algemeen geen aanleiding de uitkomst van die vergelijking te corrigeren op basis van de residuele grondwaardeberekening. Zoals deskundigen terecht aangeven is de uitkomst van een dergelijke berekening in hoge mate afhankelijk van tal van veronderstellingen die aan de berekening ten grondslag worden gelegd en kunnen kleine nuances in één of meer van die veronderstellingen tot grote fluctuaties in uitkomst leiden. Dit betekent dat ook indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd – en het hof gaat er zonder meer van uit dat deskundigen dat hebben gedaan – de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen, althans is dat hier het geval.

Anders dan in de situatie die speelde in voornoemde uitspraak, waarbij sprake was van voldoende bruikbare referentietransacties in het betreffende plangebied, doet deze situatie zich hier niet voor. Van binnenplanse referentietransacties is geen sprake. Om die reden heeft taxateur gebruik moeten maken van referenties van min of meer vergelijkbare reguliere bedrijfsterreinontwikkelingen buiten het plangebied. Om recht te doen aan de planspecifieke eigenschappen van de onderhavige ontwikkeling heeft taxateur er gemotiveerd voor gekozen om de uitkomsten van de comparatieve benadering te verzoenen met de uitkomsten van de residuele benadering. Deze benadering is niet strijdig met de hiervoor genoemde uitspraak.

De conclusie is dat de taxateur bij het bepalen van de inbrengwaarde in voldoende mate de jurisprudentie op dit terrein in haar overwegingen heeft meegenomen. Deze zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en het exploitatieplan.

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.

Reactie gemeente: In het taxatierapport is een algemene beschrijving opgenomen van de relevante vastgoedmarkten. De lokale en regionale vraag-/aanbodconfrontatie is omschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De conclusie is dat een verwijzing naar het bestemmingsplan (onderbouwing confrontatie vraag-aanbod) ten onrechte niet is meegenomen. In het taxatierapport bij de vaststelling zal deze onderbouwing worden opgenomen. Deze zienswijze leidt derhalve tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en het exploitatieplan.

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.

Reactie gemeente: De schaarste komt tot uitdrukking in de prijs die de in artikel 40b lid 2 van de onteigeningswet bedoelde redelijk handelend verkoper en koper in het vrije economische verkeer overeenkomen. Deze prijs volgt uit de referentietransacties. In deze transacties ligt de vraag- en aanbodconfrontatie besloten.

De conclusie is dat deze zienswijze niet leidt tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en het exploitatieplan.

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.

Reactie gemeente: zie hiervoor onder 7.

De conclusie is dat deze zienswijze niet leidt tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en het exploitatieplan.

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.

Reactie gemeente: In hetgeen door indiener van deze zienswijze in de zienswijze naar voren is gebracht en de heroverweging die naar aanleiding daarvan heeft plaatsgevonden zien wij geen aanleiding om de inbrengwaardetaxatie te herzien. De kwalificatie 'misleidend' steunt derhalve op een onjuiste lezing of een onjuiste interpretatie van het taxatierapport en het daaraan ten grondslag liggende beoordelingskader.

De conclusie is dat deze zienswijze niet leidt tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en het exploitatieplan.

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 uitgeefbare bouwgrond is met 49 % bijzonder laag ten opzichte van de praktijk voor dit soort bedrijfsterreinen waarbij een uitgiftepercentage van 70 % of meer logischer is.

Reactie gemeente: Het is evident dat afwijkende (ontwerp)uitgangspunten van een bestemmingsplan leiden tot afwijkende parameters van de grondexploitatie, welke kunnen leiden tot een hogere of lagere (residuele) grondwaarde. Voor de taxateur is er echter geen mogelijkheid om af te wijken van de feitelijke ontwerputgangspunten van het bestemmingsplan. Die feitelijke ontwerputgangspunten zijn op basis van de gestelde randvoorwaarden en rekening houdend met locatie-specifieke omstandigheden.

De conclusie is dat deze zienswijze niet leidt tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en het exploitatieplan.

- 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.

Reactie gemeente: De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn in een gekende systematiek bepaald door een ter zake deskundig (onafhankelijk) ingenieursbureau en getoetst door de opstellers van het exploitatieplan.

De conclusie is dat deze zienswijze niet leidt tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en het exploitatieplan.

- 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.

Reactie gemeente: De uitgiftetermijn is bepaald op basis van een inschatting van de opnamecapaciteit door de markt, rekening houdend met het lokale, kleinschalige karakter van de locatie. Gezien de lage rente en de gekozen parameters voor kosten- en opbrengstenstijging betekent een kortere exploitatieperiode niet dat het resultaat sterk verbetert.

De conclusie is dat deze zienswijze niet leidt tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en het exploitatieplan.

- D. De gehanteerde uitgifteprijs zijn door ons niet getoetst. Het lijkt echter aannemelijk dat deze fors hoger kunnen uitvallen gezien het lage percentage uitgeefbare bouwgrond en de krapte op de markt.

Reactie gemeente: De grondprijzen zijn gebaseerd op een (vergelijkend) onderzoek en worden marktconform geacht. Daarbij is rekening gehouden met de schaarste.

De conclusie is dat deze zienswijze niet leidt tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie en het exploitatieplan.

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 marktinformatie 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 Ontheeningswet die de wijze voorschrijft waarop de werkelijke waarde bepaald dient te worden.
- U zich daarmee niet opstelt als een redelijk handelende koper zoals de Ontheeningswet 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.

Reactie gemeente: In aanvulling op de onze reactie per onderdeel van de ingediende zienwijze wijzen wij erop dat (onderdelen van) een inbrengwaardetaxatierapport in beginsel slechts gemotiveerd bestreden kan worden met een tegenrapport van een onafhankelijke taxateur waaruit blijkt dat het taxatierapport (op het bedoelde onderdeel) onjuist is. Voor de eisen waaraan een dergelijk tegenrapport dient te voldoen wordt verwezen naar r.o.v. 16.3 van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 februari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:494). Een dergelijk tegenrapport is niet door indiener van zienswijze overgelegd.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande komen wij tot de conclusie dat hetgeen door indiener van zienswijze naar voren is gebracht heeft geleid tot aanpassing van de inbrengwaardetaxatie in de vorm van de toevoeging van (de onderbouwing van) de vraag-aanbod confrontatie als bedoeld bij zienswijze 7. Deze aanpassing leidt, ook na heroverweging op basis van de andere zienswijzen, niet tot wijziging van de waardering. Wel is de taxatie ambtshalve bijgewerkt naar prijspeil 1-5-2024, waarmee wordt voldaan aan de geldigheidstermijn voor inbrengwaardetaxaties bij exploitatieplannen.