

Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte leden van de raad,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'Wijziging vaststelling bestemmingsplan Zenderink 1e fase, herziening CPO. '

Datum: 26 september 2017

Nummer: Z-17-23971 / RAA-17-01107

Wij stellen u voor:

- 1 het bestemmingsplan "Zenderink 1^e fase, herziening CPO" gewijzigd vaststellen overeenkomstig tekeningnummer met ID-nummer: NL.IMRO.0189.BP2017000005-VA01 met datum 20 september 2017;
- 2 instemmen met de "notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, herziening CPO en exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017", die geacht wordt deel uit te maken van dit besluit en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren;
- 3 instemmen met de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, herziening CPO en exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017", die geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;
- 4 het "bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, herziening CPO" bekendmaken ex artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, dan wel eerder nadat van Gedeputeerde Staten en de Inspecteur ILT een verklaring van geen bezwaar is ontvangen voor het eerder bekendmaken;
- 5 voor het plangebied Zenderink het "exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017" gewijzigd vaststellen.

Burgemeester en wethouders van Wierden,
de loco-secretaris



M.G.J. Seyger

burgemeester



ing. J.H.M. Robben



Besluit

X Conform advies O Geamendeerd O Niet aangenomen

Argumenten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 10 oktober 2017

De gemeenteraad van Wierden,

de griffier,



drs. W.H.J. Wienk

de voorzitter,



ing. J.H.M. Robben

NOTA-17-9400

Staat van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Zenderink 1^e fase, herziening CPO en ontwerpexploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017

Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Zenderink 1^e fase, herziening CPO” heeft van 14 juni 2017 tot en met 25 juli 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn schriftelijk zienswijzen bij de gemeenteraad tegen het plan ingediend. De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan “Zenderink 1^e fase, herziening CPO” te wijzigen. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aangebracht.

De navolgende wijzigingen zijn aangebracht:

Toelichting

1. In paragraaf 5.2 is de functieaanduiding landschapswaarden nader toegelicht.
2. In paragraaf 5.2 onder het kopje wonen is de tekst ten aanzien van het bebouwingspercentage verduidelijkt: Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing (hoofdgebouw en bijbehorende bebouwing) binnen het plangebied CPO niet meer mag bedragen dan 30% van de oppervlakte van de bouwkaavel/erf, zijnde het bestemmingsvlak wonen inclusief de gronden met bestemming tuin behorend bij hetzelfde erf.
3. In paragraaf 7.2 is onder het kopje waterschap de volgende tekst toegevoegd: Op 13 juni 2017 is telefonisch contact opgenomen met het Waterschap Vechtstromen. De accountmanager gaf aan dat het Waterschap geen bezwaren of bedenkingen heeft tegen het plan.

Regels

1. In artikel 1 is het begrip landschapswaarden nader gedefinieerd.
2. In artikel 3.2.1 is toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding ‘landschapswaarden’ geldt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en waaronder tevens zijn begrepen vergunningsvrije bouwwerken conform bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, niet zijn toegestaan.
3. In artikel 3.2.2 is toegevoegd dat een maximale bouwhoogte van 4 m geldt.
4. In artikel 3.2.2 is toegevoegd dat het bebouwingspercentage binnen de bestemming Tuin tezamen met het bebouwingspercentage van het bijbehorende bouwperceel binnen de bestemming Wonen niet meer dan 30% mag bedragen.
5. In artikel 5.2 is toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding ‘landschapswaarden’ geldt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en waaronder tevens zijn begrepen vergunningsvrije bouwwerken conform bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, niet zijn toegestaan.
6. In artikel 5.2.2 is de tekst onder lid c aangevuld: dan wel de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte'.
7. In artikel 5.2.2 is de tekst onder lid d aangevuld: dan wel de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.
8. In artikel 5.2.3 is de tekst onder lid b aangevuld: dan wel het percentage zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwpercentage'.
9. In artikel 5.4.1 is toegevoegd: Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - a. 5.2.1 en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk met een oppervlak van maximaal 20 m² en een maximale bouwhoogte van 5 m wordt gebouwd.
10. In artikel 5.4.2 is toegevoegd: Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:
 - a. De mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
 - b. De mate waarin de nabij gelegen bomenrij duurzaam in stand wordt gehouden en beschermd.

Verbeelding

1. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is het bouwblok aan de West Kluinveenweg (kavel 3) toegevoegd.
2. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' is gewijzigd in de functieaanduiding 'landschapswaarden'.
3. De binnen het cpo gelegen strook met functieaanduiding 'landschapswaarden' heeft de bestemming Tuin gekregen.
4. Kavel 3 heeft de aanduidingen 'maximum goothoogte' van 7 m, 'maximum goothoogte' van 10 m en 'maximum bebouwingspercentage' van 50% gekregen.

Exploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan "Zenderink, 4^e herziening 2017" heeft van 14 juni 2017 tot en met 25 juli 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is schriftelijk 1 zienswijze bij de gemeenteraad tegen het plan ingediend. De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het ontwerpexploitatieplan "Zenderink, 4^e herziening 2017" inhoudelijk te wijzigen. Wel zijn als gevolg van de ingebrachte zienswijze de volgende bijlagen aan het exploitatieplan toegevoegd:

1. Inbrengwaarden: taxatierapport Zenderink gemeente Wierden
2. Onderbouwing van de opbrengstpotentie: taxatierapport kavels nieuwbouw Zenderink

Behorende bij besluit van 7 november 2017

Notitie behandeling zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Zenderink 1^e fase, herziening CPO en ontwerpexploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017

Bestemmingsplan

Van 14 juni 2017 tot en met 25 juli 2017 heeft het ontwerp-bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, herziening CPO als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

- **Appellant 1 (ingeboekt op 14 juli 2017 onder nummer IN-17-38299)**
- **Appellant 2 (ingeboekt op 23 juli 2017 onder nummer IN-17-38462)**
- **Appellant 3 (ingeboekt op 25 juli 2017 onder nummer IN-17-38537)**
- **Appellant 4 (ingeboekt op 25 juli 2017 onder nummer IN-14-38538)**

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen verder aan de wettelijke vereisten, en zijn derhalve ontvankelijk.

De (ontvankelijke) zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

Appellant 1

Zienswijze

- a. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de verschuiving van de toegangsweg. Door de verschuiving kunnen kavels 1 en 2 niet meer via deze weg worden ontsloten. De ontsluiting moet dan plaatsvinden via het fiets-/voetpad aan de zuidkant van Zenderink. Dit heeft als gevolg dat het zware bouwverkeer ten behoeve van de bouw van de woningen niet via deze weg kunnen zonder de bomen schade te berokkenen (hoog op snoeien), waardoor ze hun landschappelijke waarde verliezen;
- b. Daarnaast zal de verkeersveiligheid sterk verminderen. Het pad wordt veel gebruikt door wandelaars, schoolgaande kinderen en fietsers. Het uitzicht naar de West Kluinveenweg is beperkt doordat de woning van appellant dicht aan de weg staat. De toename van het verkeer zal voor appellant een grote belasting zijn bij de toegang tot de woning en de paardenstal.

Beantwoording

- a. Kavel 2 wordt ontsloten door de West Kluinveenweg. Kavel 1 zal via het huidige fiets-/voetpad worden ontsloten. Op dit moment is nog niet bekend of deze kavel richting Hexelseweg of richting West Kluinveenweg wordt ontsloten. Op het moment dat kavel 1 wordt ontwikkeld, zal de situatie zorgvuldig worden beoordeeld en bekeken hoe de kavel het best kan worden ontsloten. Indien de kavel via de West Kluinveenweg wordt ontsloten, wordt erkend dat gedurende de bouw van deze woning overlast kan ontstaan voor appellant. Uitgangspunt bij woningbouw in Zenderink is dat de huidige bomen zoveel mogelijk worden behouden en zorgvuldig worden ingepast in de plannen worden. Indien nodig worden technische maatregelen getroffen om eventuele schade aan bomen en weg zoveel mogelijk te beperken;
- b. De woning en de paardenstal van appellant staan dicht op de openbare weg. In het verleden is de weg afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Deze afsluiting blijft gehandhaafd. Indien de ontsluiting van kavel 1 via de West Kluinveenweg wordt gerealiseerd, dan zal in de nieuwe eindsituatie alleen het verkeer van en naar de woning op kavel 1 worden toegevoegd aan het huidige gebruik van de weg. Per woning is sprake van gemiddeld 7 vervoersbewegingen per etmaal. Gelet op dit geringe aantal zijn wij van mening dat geen sprake is van een onaanvaardbare verkeerssituatie, welke van invloed zal zijn op de verkeersveiligheid.

Conclusie

De in de zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant 2

Zienswijze

- a. Door de verdubbeling van het aantal woningen is de geluidsbelasting (optrekkend en afremmend verkeer aan de West Kluinveenweg 36 het hoogst;
- b. Doordat ook aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan zal appellant daar maximale hinder van ondervinden;
- c. Door de verlegging van de ontsluitingsweg komt de inrit recht tegenover de woning van appellant. Hierdoor zal overlast door inschijnende koplampen optreden;
- d. Uit de planologische risicoanalyse blijkt dat de schade aan de woning van appellant meer bedraagt dan het normaal maatschappelijk risico. Appellant verzoekt om de nadelige effecten nader te overwegen.

Beantwoording

- a. Als gevolg van voorliggend bestemmingsplan worden 3 extra woningen aan het plangebied toegevoegd. Uitgaande van gemiddeld 7 vervoersbewegingen per etmaal, worden 21 vervoersbewegingen extra via de West Kluinveenweg ontsloten. Gelet op de totale verkeersintensiteit is deze toevoeging dermate beperkt dat dit niet van invloed is op de geluidsbelasting op de woning van appellant;
- b. Ook in het huidige bestemmingsplan wordt binnen de woonbestemming een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Daarnaast zijn aan een beroep of bedrijf aan huis voorwaarden gesteld om onder meer de overlast voor de omgeving te beperken. Zo moet het beroep of bedrijf aan huis ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en mag geen flinke toename van de verkeers- en parkeerdrukke plaats hebben;
- c. Doordat de inrit naar het CPO-gebied in noordelijke richting is verplaatst, komt deze schuin tegenover de woning van appellant te liggen. Erkend wordt dat door deze verplaatsing appellant meer overlast kan ervaren door onder meer inschijnende koplampen;
- d. In overleg met appellant is een planologische risicoanalyse opgesteld. Uit deze analyse blijkt dat de schade ca 2,2% van de waarde van de woning voorafgaand aan de beoogde planologische wijziging bedraagt. Op grond van artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening bedraagt het forfaitair maatschappelijk risico 2%. Op grond van jurisprudentie kan een hoger normaal maatschappelijk risico worden vastgesteld als de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Volgens de adviseur kan in deze situatie het normaal maatschappelijk risico op 5% worden gesteld omdat met herontwikkeling rekening diende te worden gehouden. De schade overstijgt dan niet het normaal maatschappelijk risico.

Conclusie

De in de zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant 3

Zienswijze

Appellant geeft aan dat de in het bestemmingsplan opgenomen regeling zodat binnen de bestemming Tuin geen vergunningvrije bouwwerken kunnen worden opgericht niet voldoet aan de gemaakte afspraken. Op grond van artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen in voorkomende gevallen de in dit artikel vermelde bouwwerken vergunningvrij worden opgericht. Hierbij vindt geen directe toets plaats aan de bouwregels in het bestemmingsplan. Op grond van jurisprudentie is duidelijk dat, hoewel er volgens het bestemmingsplan niet mag worden gebouwd op de bestemming Tuin, deze bestemming niet verbiedt dat er vergunningvrij gebouwd mag worden omdat het perceel is ingericht en mag worden gebruikt als tuin behorende bij de woning. Vergunningvrije bouwwerken kunnen alleen worden uitgesloten als het bestemmingsplan deze bouwwerken expliciet verbiedt. In dit geval is dat mogelijk door aan de bestemming Tuin een functie- of gebiedsaanduiding toe te kennen die een medewaarde uitdrukt en expliciet in de regels vergunningvrije bouwwerken te verbieden. Appellant verzoekt de bestemming Tuin te wijzigen in Tuin-landschap en in de regels van

deze bestemming de bepaling op te nemen dat deze gronden niet als erf moeten worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Na het indienen van de zienswijze is nader overleg geweest met appellant, waarbij appellant voorstelt om de benaming tuin te veranderen in Tuin-1 of Tuin-karakteristiek of zelfs dorpserf.

Beantwoording

In het voortraject is intensief en uitvoerig overleg gevoerd met omwonenden, waaronder met appellant. Specifiek op verzoek van appellant is een tuinbestemming opgenomen teneinde bebouwing buiten het bouwvlak tegen te gaan. Op deze wijze zouden geen vergunningplichtige bouwwerken (behalve de 15 m² binnen de tuinbestemming toegestane bebouwing) en vergunningvrije bouwwerken in de tuinbestemming kunnen worden gerealiseerd. Uit de door appellant indiende zienswijze blijkt echter dat deze redenering voor wat betreft de vergunningvrije bouwwerken niet opgaat. Uit jurisprudentie blijkt dat een tuin behorend bij een woning als deel van dat erf wordt aangemerkt en dat daardoor ook vergunningvrij kan worden gebouwd binnen de tuinbestemming. In de nota van toelichting bij de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt verder aangegeven dat alleen als uit het bestemmingsplan nadrukkelijk blijkt dat een specifieke stedenbouwkundige of landschappelijke waarde wordt beschermd door een dubbelbestemming of nadere bestemmingsomschrijving het vergunningvrij bouwen nader kan worden ingeperkt. Blijkbaar heeft de wetgever met de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ten aanzien van vergunningvrije bouwwerken een grote mate van vrijheid beoogd. Appellant verzoekt ons om nakoming van de afspraken door een bestemming Tuin-landschap, Tuin-1, Tuin-karakteristiek of dorpserf op te nemen. Een van de uitgangspunten van de ruimtelijke ordening is dat overeenkomstig het beoogde gebruik wordt bestemd. De gemeente verkoopt 6 bouwkvavels, bedoeld voor 6 woningen met bijbehorende tuin, die als zodanig mogen worden gebruikt. Ter plaatse zijn geen specifieke cultuurhistorische, stedenbouwkundige of landschappelijke waarden aanwezig, die een nadere aanduiding van de bestemming Tuin rechtvaardigen. In lijn met de intenties van de wetgever is het daarom niet wenselijk een nadere aanduiding van de tuinbestemming op te nemen om het vergunningvrij bouwen nader in te perken. Om zoveel mogelijk recht te doen aan de afspraken met omwonenden willen wij de tuinbestemming handhaven om in ieder geval te voorkomen dat vergunningplichtige bouwwerken (met uitzondering van de bij recht toegestane 15 m² aan bijbehorende bouwwerken) binnen de bestemming Tuin worden opgericht.

De conclusie van appellant gaat eveneens op voor de op de verbeelding aangegeven strook met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing'. Alleen als aan deze strook een landschapswaarde wordt toegekend, kan de bouw van (vergunningvrije) bouwwerken worden voorkomen. De hiervoor genoemde bouwaanduiding was opgenomen ter bescherming van de bomenrij. Gelet op de jurisprudentie zou hier ondanks deze bouwaanduiding wel vergunningvrij kunnen worden gebouwd. Omdat aan deze strook een duidelijke landschappelijke waarde is gekoppeld, is op de verbeelding van het bestemmingsplan bovengenoemde bouwaanduiding gewijzigd in een functieaanduiding 'landschapswaarden'. In de bijbehorende regels zijn aanvullende bouwregels opgenomen ter bescherming van de bomenrij.

Conclusie

De in de zienswijze ingebrachte bezwaren zijn deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 3.2, 5.2 en 5.4 van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Appellant 4

Zienswijze

- a. Appellant is van mening dat de waardevolle bomen in het gebied onvoldoende zijn beschermd. Vanwege de waardevolle en daarmee beschermenswaardige bomen had een onderzoek naar de duurzame instandhouding van de te handhaven bomen en een inventarisatie van het bomenbestand binnen het invloedsgebied van de planontwikkeling moeten worden uitgevoerd. Hierdoor is het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen;
- b. Uit de afbeelding in bijlage 1 is duidelijk dat in de kroonprojectie van nabij het plangebied aanwezige bomen, ondanks de 'bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' bebouwing mogelijk wordt gemaakt. De bouwaanduiding geeft onvoldoende bescherming doordat het gebied waarvoor deze aanduiding geldt te klein is;

- c. Anderzijds worden beschadigingen door andere activiteiten dan het bouwen van gebouwen niet voorkomen. Appellant verzoekt de raad een (dubbel)bestemming 'Waarde – waardevolle bomen' op de locaties zoals opgenomen in bijlage 2 van de zienswijze te leggen;
- d. Daarnaast pleit appellant ervoor dat in de planregels wordt opgenomen dat er binnen deze bestemming geen bouwwerken mogen worden opgericht en dat er tevens een verbod geldt voor onder meer de aanleg van oppervlakteverhardingen en het verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem en/of gronden. Dit verbod kan worden opgeheven als uit een bomeneffectrapportage blijkt dat door die werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting van de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom of bomen plaatsvindt.

Beantwoording

- a. De waardevolle bomen liggen direct ten zuiden van het plangebied en maken geen deel uit van het plangebied. De bomen hebben dan ook geen planologische wijziging ondergaan. Vanwege de ontwikkeling van het CPO is de inrit in noordelijke richting verplaatst. Gelet op de huidige planologische situatie is sprake van een verbeterde situatie. Immers wordt er direct te noorden van de bomenrij geen inrit (met fundering) aangelegd, die mogelijk schade aan het wortelstelsel zou kunnen toebrengen. In het voortraject is intensief overleg gevoerd met omwonenden, waaronder met appellant. Niet eerder zijn de in deze zienswijze ingebrachte gronden kenbaar gemaakt. Wel is met onder meer appellant afgesproken om een onbebouwde zone in het bestemmingsplan op te nemen ter bescherming van de bomenrij. Daarnaast is in afwijking van de plansystematiek van zowel Wierden dorp als Zenderink in overleg met onder meer appellant een tuinbestemming opgenomen teneinde bebouwing buiten het bouwvlak zoveel mogelijk tegen te gaan. Wij constateren dat door verplaatsing van de inrit, het opnemen van een onbebouwde strook en het opnemen van een tuinbestemming de planologische situatie voor wat betreft de duurzame instandhouding van de bomenrij wordt verbeterd. Nader onderzoek naar de duurzame instandhouding van de bomen en inventarisatie is daarom niet nodig. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan zorgvuldig is voorbereid;
- b. Volgens bijlage 1 zou de kroonprojectie in het plangebied ruim 20 meter bedragen. Dit is niet correct. Door schaduwwerking geeft de bijlage een verkeerd beeld. De bomen zijn eerder door de gemeente ingemeten. De eiken hebben een kroondiameter variërend van 8 tot 18 meter. De afstand van het dichtstbijzijnde bouwvlak tot aan de bomenrij wordt in het voorliggende bestemmingsplan een meter vergroot van 8 naar 9 meter. Dit betekent dat zelfs de boom met de grootste kroondiameter het bouwvlak niet overlapt. Aangezien de bomen nagenoeg zijn uitgegroeid, zal dit beeld in de toekomst niet veel veranderen. Het bestemmingsvlak van de twee woningen wordt op 2 plekken met enkele meters overlapt. Indien op deze plek een bijbehorend bouwwerk zou worden gebouwd, zou dit van invloed kunnen zijn op het wortelstelsel. Het percentage van de kroon of het wortelgestel dat hierdoor wordt geschaad blijft ruim buiten het in de bomenverordening 2010 genoemde percentage van 30%. De duurzame instandhouding van de bomen komt hierdoor niet in gevaar;
- c. Volgens het gemeentelijk groenbeleid wordt aan bomen binnen de bebouwde kom geen specifieke waarde toegekend. In de gemeente Wierden wordt de (dubbel)bestemming Waarde – waardevolle bomen niet toegepast (ook niet in het buitengebied). Wij zien geen aanleiding om deze bestemming wel in voorliggende situatie toe te passen;
- d. Appellant verzoekt een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in de regels op te nemen. In het bestemmingsplan Zenderink en het uitwerkingsplan Zenderink 1^e fase is een dergelijk vergunningenstelsel niet opgenomen. Vanuit het oogpunt van uniformiteit is het niet wenselijk om hiervan af te wijken. Daarnaast voorziet voorliggend bestemmingsplan in een gunstiger planologische situatie voor een duurzame instandhouding van de bomen (zie ook onze reactie onder punt a). Onder het geldende planologische regime kan immers een weg direct onder de kroonprojectie worden aangelegd. Verder biedt de bomenverordening 2010 aanvullende bescherming op het bestemmingsplan. Wat betreft de bomeneffectrapportage merken wij op dat deze alleen wordt uitgevoerd bij 'monumentale' bomen als er grote ingrepen in de omgeving plaatsvinden. Wij zien nu geen aanleiding om dergelijk onderzoek te verrichten.

Conclusie

De in de zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

EXPLOITATIEPLAN

Vanaf 14 juni 2017 heeft het Exploitatieplan “Zenderink, 4^e herziening 2017” gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpexploitatieplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

- **Appellant 5 (ingeboekt op 26 juli 2017 onder nummer IN-17-38534)**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend, voldoet aan de wettelijke vereisten en is dus ontvankelijk.

De (ontvankelijke) zienswijze is in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

Appellant 5

Zienswijze

- a. Appellant geeft aan dat het onjuist is om het Exploitatieplan (alleen) te koppelen aan het bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, herziening CPO. Volgens appellant dient het plan gekoppeld te blijven aan het plan Zenderink uit 2010;
- b. Appellant geeft aan dat uit de ontvangen informatiebrief en de inleiding van het Exploitatieplan niet blijkt dat er relevante wijzigingen worden doorgevoerd. Appellant vindt het pijnlijk dat toch wijzigingen zijn doorgevoerd. Met name de vertragingen van fase 2 met 4 jaar en fase 3 met 2 jaar ten opzichte van het exploitatieplan 3^e herziening 2015 vindt appellant een prangend voorbeeld;
- c. Appellant voelt zich benadeeld door de extra uitvoeringplanning met onnodige vertraging en verzoekt om aanpassing;
- d. Appellant vraagt het college en de gemeenteraad om medewerking op korte termijn bij het vermarkten van Fase 2;
- e. Appellanten stellen dat het niet lukt om fase 3 binnen een planperiode van 10 jaar te realiseren. Appellant concludeert daaruit dat fase 3 niet meer uitvoerbaar is, en dat dit in strijd is met de algemene beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Appellanten zijn van mening dat het plan Zenderink geactualiseerd moet worden;
- f. Appellanten zien bij vaststelling graag de taxatie/onderbouwing van de opbrengstpotentie als bijlage bij het Exploitatieplan toegevoegd;
- g. Volgens appellant dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen met een taxatie van de inbrengwaarde zo dicht mogelijk bij de vaststellingsdatum. Appellanten stellen dat de inbrengwaardetaxatie is verouderd en niet op de juiste wijze tot stand is gekomen. Appellanten zijn van mening dat een paardenwei een aanzienlijk hogere inbrengwaarde heeft dan in 2010 getaxeerd en verzoeken het college te komen tot een volledige en actuele taxatie en dit taxatierapport met een specificatie op perceelniveau tevens toe te voegen als bijlage aan het exploitatieplan;
- h. Appellant vindt het percentage gerealiseerde kosten erg hoog ten aanzien van de derde herziening, mist € 5 miljoen aan beoogde kosten en verzoekt om onderbouwing hiervan;
- i. Appellant vraagt een nadere onderbouwing van de gebruikte parameters (kostenstijging 1% door gemeente, appellant vindt 5% reëler) en/of aanpassing van het Exploitatieplan;
- j. Appellant is van mening dat de gemeenteraad niet zomaar een gedeelte van het bestemmingsplan kan wijzigen en de rest ongemoeid laten en stelt dat als gevolg van het exploitatieplan het bestemmingsplan Zenderink één geheel is;
- k. Appellant is van mening dat het voorliggende Exploitatieplan onjuistheden bevat, is gebaseerd op verouderde gegevens en vraagt aan de gemeenteraad om het Exploitatieplan nog niet vast te stellen en het college op te dragen een volledig Exploitatieplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

Beantwoording

- a. Wij zijn het met appellant eens. Daarom staat in 1.1 (koppeling van het ruimtelijk besluit) dat “dit exploitatieplan (*het ontwerp-Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017; red.*) hoort bij het **Bestemmingsplan Zenderink en bij Zenderink, uitwerkingplan 1^e fase, en het Bestemmingsplan Zenderink, 1^e fase, Herziening CPO**” (cursiveringen en vet red.). Het exploitatieplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, heeft dus betrekking op het gehele exploitatiegebied Zenderink en is in haar geheel geactualiseerd. In het Voorwoord (laatste alinea) is de koppeling naar aanleiding van de opmerking van appellant uitgebreider beschreven;
- b. Wij zijn het eens met appellant dat het voor belanghebbenden belangrijk is om in elke herziening een overzicht van wijzigingen op te nemen, zodat belanghebbenden op relatief eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de wijzigingen. Daarom wordt bij elke herziening in paragraaf 1.5 van de Toelichting (Deel B) een overzicht van de belangrijkste wijzigingen opgenomen en een overzicht van alle wijzigingen (anders dan reguliere aanpassingen). Hiernaar wordt verwezen in de Leeswijzer. In het overzicht van belangrijkste wijzigingen wordt verwezen naar het beleid van de provincie Overijssel en met de verlenging van de looptijd van het exploitatieplan met 1 jaar. In de Inleiding en in het volledige overzicht van wijzigingen wordt gewezen op de onmogelijkheid om op korte termijn te voldoen aan de Ladder van duurzame verstedelijking. In 2019 wordt een actualisatie van het woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Totdat de behoefte aan Zenderink middels onderzoek kan worden aangetoond, kunnen geen omgevingsvergunningen verleend worden ten behoeve van fase 2. Dit is ook in een overleg op 16 mei 2017 aan appellant meegedeeld. Wij zijn dan ook van mening dat geen aanpassingen in het exploitatieplan zijn doorgevoerd waar appellant niet redelijk eenvoudig kennis van heeft kunnen nemen. Het uitgiftetempo zoals dit in het Exploitatieplan is opgenomen komt overeen met het uitgiftetempo zoals dit in de gemeentelijke exploitatie is opgenomen. Wij streven naar een zo realistisch mogelijke weergave van onze verwachting van het uitgiftetempo. Als gerealiseerde verkopen en toekomstverwachtingen daar aanleiding voor geven zal het uitgiftetempo ingedikt kunnen worden. Alleen met gerealiseerde verkopen zal de accountant goedkeuring geven aan een dergelijke indikking;
- c. Vanwege het provinciaal beleid omtrent de woningprogrammering en de van toepassing zijnde regelgeving ten aanzien van de Ladder van duurzame verstedelijking zien wij geen mogelijkheid om op dit moment een Uitwerkingsplan voor Zenderink 2^e fase vastgesteld te krijgen
- d. Omdat wij zoals hierboven staat aangegeven geen mogelijkheid zien om een Uitwerkingsplan voor Zenderink 2^e fase vastgesteld te krijgen, is het ons inziens niet in het belang van onze huidige en toekomstige inwoners om op dit moment medewerking te geven aan uitwerking van fase 2. Na uitvoering van de actualisatie van het woningbehoefteonderzoek zal aan de hand van de uitkomst en de dan geldende wet- en regelgeving en de feitelijke omstandigheden een afweging gemaakt worden wat in het kader van een goede ruimtelijke ordening en een goede financiële huishouding wenselijk is;
- e. Het Exploitatieplan Zenderink loopt t/m 31 december 2027, dus 11 jaar vanaf 1-1-2017 en wordt in principe jaarlijks herzien. Appellant doelt met de stelling dat het plan Zenderink geactualiseerd moet worden waarschijnlijk op het Bestemmingsplan Zenderink. De zienswijze is echter tegen het Exploitatieplan gericht. Op grond van artikel 3.1 van de Wro kunnen alleen bestemmingen worden gegeven als aannemelijk is dat deze binnen de planperiode van 10 jaar kunnen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Zenderink is op 7 december 2010 vastgesteld. Op dat moment was voorzien dat het Zenderink in zijn geheel binnen de planperiode zou zijn gerealiseerd. Vanwege de economische crisis heeft de planuitvoering ernstige vertraging opgelopen en is het momenteel niet aannemelijk dat heel Zenderink voor 2020 in uitvoering is genomen. Indien aannemelijk is dat de nog niet gerealiseerde delen van Zenderink in de volgende planperiode wel kunnen worden uitgevoerd, kan middels een verlengingsbesluit of herziening het bestemmingsplan in 2020 worden geactualiseerd. Overigens komt de actualiseringsplicht gelet op het wettelijk voorstel Afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplannen en beheersplannen waarschijnlijk te vervallen. Wij delen het standpunt van appellant dat fase 3 niet meer uitvoerbaar is dan ook niet;
- f. De uitgifteprijsen zijn gebaseerd op een taxatierapport van R.J. ten Dam RMT en R.J.A.W.M. Schuurman. Het rapport zal overeenkomstig het verzoek van appellant als bijlage aan het exploitatieplan worden toegevoegd. Het taxatierapport is gebaseerd op het (indicatieve) verkavelingsplan. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid om (binnen de kaders van het Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan) de verkaveling aan te passen. Vanwege met name het verschil in omvang van de kavels was het niet reëel met één, twee of drie vaste vierkante meterprijzen te werken. Om te voorkomen dat elke (kleine) aanpassing in de uiteindelijke

verkaveling een nieuwe taxatie noodzakelijk zou maken, is de taxatie zodanig opgesteld dat aanpassingen in de verkaveling eenvoudig doorgerekend kunnen worden op basis van het taxatierapport. In 2012 zijn diverse kavels verkocht, waarbij een deel in 2012 is afgenomen en een deel in 2013. In 2013, 2014 en 2015 zijn verder geen kavels meer verkocht en was er voor de kavels geen belangstelling. In 2014 is de belangstelling gepolst voor de verkoop in de zuidpunt van Zenderink van kleinere kavels. Hiervoor was maar één serieuze gegadigde. Voorzichtigheidshalve zijn de uitgifteprijsen in de gemeentelijke exploitatie 1-1-2016 met 20% naar beneden bijgesteld. Pas in 2016 zijn er voor het eerst weer kavels verkocht, voor een prijs die 20% lager lag dan de getaxeerde prijzen. De prijsdaling is eerst opgenomen in de herziening van het Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2016 (die later is ingetrokken) en nu in de het Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017. Bij collegebesluit Z-17-21873 / NOTA-17-08931 d.d. 7 februari 2017 is de lagere prijs voor de resterende kavel (die niet onder het CPO valt; voor het CPO is de prijs per kavel separaat vastgesteld, eveneens op basis van een prijsdaling van 20%) vastgesteld. Aangezien enkele jaren in Zenderink geen kavels verkocht zijn en in Wierden weinig vergelijkbare woningen, is aansluiting gezocht bij de ontwikkeling van de verkoopprijs van vrijstaande woningen in Overijssel (bron: Kadaster). De onderstaande tabel geeft weer hoe de berekening tot stand is gekomen:

jaar	Overijssel Alle typen	Nederland Alle typen	Nederland vrijstaand
2008	105,0	105,9	107,6
2009	102,0	102,3	103,2
2010	100,0	100,0	100,0
2011	97,1	97,6	96,9
2012	92,1	91,3	89,8
2013	86,3	85,3	82,6
2014	86,8	86,1	83,3
2015	87,5	88,5	83,6
2016	90,9	93,0	86,4

Omdat geen gegevens beschikbaar waren van vrijstaande woningen in Overijssel, is de volgende berekening toegepast:

Prijzontwikkeling	2010	2015	Vershil	Toelichting
Nederland alle typen	100	88,5	- 11,5	 Vermenigvuldigingsfactor is 1,426
Nederland vrijstaand	100	83,6	- 16,4	
Overijssel alle typen	100	87,5	- 12,5	 -12,5 * 1,426 = -17,8
Overijssel vrijstaande	100		- 17,8	

Dit is afgerond naar 20% omdat de kavels in het hogere prijssegment liggen en de prijsdaling in dit prijssegment sterker was dan in het lagere prijssegment;

- g. Bij de vaststelling van het oorspronkelijke Exploitatieplan lag het taxatiemoment (8 februari 2010) dicht bij het prijspeilmoment (prijsspeil 1 januari 2010). Anders dan appellant stelt, vindt taxatie van de Inbrengwaarden éénmalig plaats en worden de Inbrengwaarden niet jaarlijks herzien. Zowel het oorspronkelijke Exploitatieplan, de 1^e, 2^e en 3^e herziening en de nu voorliggende 4^e herziening zijn gebaseerd op het Taxatierapport van februari 2010 van de inbrengwaarden dat is opgesteld door G.J.M. Takkenkamp. De rechtsvoorganger van de appellant heeft gelegenheid gehad om bij de vaststelling van het Exploitatieplan een zienswijze in te dienen tegen het taxatierapport, maar heeft dit niet gedaan (ook niet ten tijde van de 1^e, 2^e en 3^e herziening). Uit jurisprudentie rond exploitatieplannen valt af te leiden dat een appellant aannemelijk dient te maken dat sprake is van een zodanige wijziging van feiten en omstandigheden ten opzichte van het eerder vastgestelde exploitatieplan dat de raad daarin aanleiding *had moeten zien* ook die onderdelen te herzien. De inbrengwaarde blijft in principe ongewijzigd gedurende de looptijd van het exploitatieplan. Omdat de éénmalige vaststelling van de Inbrengwaarden volgt uit de methodiek, zou van gewijzigde omstandigheden sprake zijn, als hierover een regel in de Wro of in het Bro zou worden opgenomen die jaarlijkse herziening van de Inbrengwaarden voorschrijft of dat jurisprudentie hiertoe verplicht. Er zijn geen gewijzigde omstandigheden aan de orde die een jaarlijkse herziening van de Inbrengwaarden noodzakelijk maken.

Omdat wij echter met Appellant van mening zijn dat het niet wenselijk is om de Inbrengwaarden gedurende het gehele plan ongewijzigd te laten, hebben wij al sinds de eerste herziening twee momenten van het opnieuw vaststellen (op basis van taxatie) van de Inbrengwaarden (en Uitgifteprijsen) opgenomen. Wij hebben in het Exploitatieplan onder 4.8 opgenomen dat als het Uitwerkingsplan 2^e fase en het Uitwerkingsplan 3^e fase wordt vastgesteld, ook nieuwe taxaties van de Inbrengwaarden en van de kavelprijzen zullen worden opgesteld. Het overgaan naar een nieuwe fase is een logisch en natuurlijk moment om de Inbrengwaarden periodiek (en dus niet jaarlijks) te herzien. Bij het in procedure brengen van een Uitwerkingsplan ten behoeve van de volgende fase zal dus een integrale herziening van het Exploitatieplan worden opgesteld, waarbij de Inbrengwaarden zullen zijn gebaseerd op een nieuwe taxatie, die zal voldoen aan de eisen die uit wet- en regelgeving en de jurisprudentie relevant zijn. De Taxatie van de Inbrengwaarden is als Bijlage bij het Exploitatieplan bijgevoegd;

- h. Het opstellen het ontwerp-Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017 gebeurt gebruikmakend van de laatste stand van zaken ten aanzien van de onderliggende rekenmethodiek van een exploitatieplan. De gemeente Wierden merkte tot op heden alleen (a) de inbrengwaarde van gronden in eigen bezit, (b) van gronden waarover een contract is afgesloten en (c) van gronden waarover een exploitatiebijdrage is betaald, aan als gerealiseerde kosten. De Inbrengwaarde van gronden van eigenaren waarmee nog geen overeenstemming is bereikt en waarover nog geen exploitatiebijdrage is betaald, deden dus niet mee in de berekening van het percentage gerealiseerde kosten. In de huidige systematiek doen alle inbrengwaarden mee voor het bepalen van het percentage gerealiseerde kosten. Het percentage is relevant voor exploitanten die een eindafrekening willen over de door hen betaalde exploitatiebijdrage. Als 90% aan kosten is gerealiseerd, kan een exploitant om een eindafrekening verzoeken. Door de overgang naar de nieuwe systematiek is het percentage gerealiseerde kosten in het begin hoger, maar zal in de loop der tijd minder snel oplopen. Het is de verwachting dat de 90% van de kosten pas gerealiseerd zal worden als de laatste fase van Zenderink in exploitatie is. Het percentage heeft geen gevolgen voor de hoogte van de exploitatiebijdrage maar bepaalt het moment van afrekening. Dit komt in de huidige methodiek mogelijk iets eerder binnen de laatste fase. Dit is dus gunstig voor exploitanten;
- i. De parameter voor de kostenstijging komt overeen met de in de gemeentelijke grondexploitaties gehanteerde parameter en wordt overeenkomstig gemeentelijk beleid berekend door een gewogen gemiddelde te nemen van de door het CBS gehanteerde GWW-index (totaal). Hierbij wordt een gemiddelde berekend van de index over de afgelopen 3, 5, en 7 jaar en van deze cijfers wordt het gemiddelde genomen. Het gevolg hiervan is dat de recentere jaren harder meetellen dan de verderaf gelegen jaren maar dat incidentele prijsontwikkelingen enigszins gedempt worden door het wat langere verleden. In bijlage 2 van deze notitie is een uitdraai van de berekening bijgevoegd;
- j. Het exploitatieplan volgt (uit) het bestemmingsplan, is aan het bestemmingsplan gekoppeld, maar kan het bestemmingsplan niet “overstijgen” en zaken uit bestemmingsplannen tot één geheel smeden die niet één geheel zijn. Het feit dat een Exploitatieplan gekoppeld is aan het bestemmingsplan Zenderink (en aan de Uitwerkingsplan en wijzigingen), ontnemt de gemeenteraad niet de mogelijkheid (een deel van) het bestemmingsplan te herzien. De wijzigingen die volgen uit de wijzigingen van het bestemmingsplan (in dit geval het verschuiven van de inrit en een toename van 3 woningen in de zuidpunt van de 1^e fase) zijn verwerkt in het Exploitatieplan dat over de gehele planontwikkeling gaat;
- k. Wij zijn van mening dat appellant geen onjuistheden naar voren heeft gebracht die een aanpassing van het voorliggende exploitatieplan noodzakelijk maken. Wel voegen wij zoals hierboven is aangekondigd de taxaties van de Inbrengwaarden en de Uitgifteprijsen als bijlagen aan het Exploitatieplan, 4^e herziening 2017 toe. De in de zienswijze genoemde bezwaren geven geen aanleiding om het Exploitatieplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

Conclusie

De verwijzing naar de koppeling van het exploitatieplan in het voorwoord is naar aanleiding van de opmerking van appellant verduidelijkt. Het verzoek om het als bijlage opnemen van de gehanteerde taxatierapporten van de Inbrengwaarden en de Uitgifteprijsen achten wij gegrond.

De overige in de zienswijze punten achten wij ongegrond en leiden niet tot aanpassing in het exploitatieplan.

Bijlagen:

1. Advies aanpassing grondprijzen Zenderink
2. Onderbouwing parameter kostenstijging

Collegevoorstel

Datum	3 februari 2017
Portefeuillehouder	Wethouder Span-Kiekebeld
Sector en afdeling	GG - Beleid
Medewerker	Dick Roessink
Datum b&w-vergadering	7 februari 2017
Nummer	Z-17-21873 / NOTA-17-08931
Onderwerp	voorstel tot vaststellen prijzen 2017
Openbaarheid	Openbaar

Advies

- De grondprijs per 1 januari 2017 vaststellen als volgt:

Bedrijventerrein

	Prijs in exploitatieopzet (per m ² , exclusief BTW)		Verkoopprijs 2017 (per m ² , exclusief BTW)		Opmerking
Elsmoat	Zicht	Niet zicht	Zicht	Niet zicht	Kosten koper
	€ 135,-	€ 115,-	€ 135,-	€ 115,-	
Weuste Noord	€ 88,-		€ 80,-		Kosten koper 10% korting in 2017

Woningbouw

	Prijs in exploitatieopzet (per m ² , exclusief BTW)			Verkoopprijs 2017 (per m ² , vrij op naam)		
Kleen Esch	< 350 m ²	350-500 m ²	> 500 m ²	< 350 m ²	350-500 m ²	> 500 m ²
	€ 225,-	€ 200,-	€ 175,-	€ 274,50	€ 244,-	€ 213,50
Zenderink	Kavel 3: € 192.664			Kavel 3: € 235.000		
Zuidbroek	€ 250,-			€ 305,-		
Berghorst	€ 250,-			€ 305,-		

- De grondprijzen verwerken in de eerstvolgende actualisaties van de exploitatieopzetten
- In 2017 25 % korting verlenen op kavels Kleen Esch





GEMEENTE WIERDEN

Hoofd
leefomgeving

Integrale
toetser

Juridische
toetser

Hoofd
Bedrijfsvoering

Secretaris

Besluit

☐ Conform advies ☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR

Adviesnota over voorstel tot vaststellen prijzen 2017

Aanleiding

In de Nota grondbeleid is in de paragraaf Grondprijsbeleid het volgende opgenomen: "Jaarlijks of per project worden de uitgifteprijzen beoordeeld en vastgesteld door het college."
In deze nota worden voorstellen gedaan voor aanpassing van de grondprijzen.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Nota grondbeleid, met als effect een marktconform grondprijsbeleid.

Intergemeentelijke samenwerking

Dit voorstel is afgestemd met de WT4 gemeenten. Daarnaast heeft over de Elsmoat bestuurlijk overleg plaatsgevonden. De gemeente Rijssen-Holten stemt in met de aanpassing..

Advies

1. De grondprijs per 1 januari 2017 vaststellen als volgt:

Bedrijventerrein

	Prijs in exploitatieopzet (per m ² , exclusief BTW)		Verkoopprijs 2017 (per m ² , exclusief BTW)		Opmerking
	Zicht	Niet zicht	Zicht	Niet zicht	
Elsmoat	€ 135	€ 115,-	€ 135,-	€ 115,-	Kosten koper
Weuste Noord	€ 88,-		€ 80,-		Kosten koper 10% korting in 2017

Woningbouw

	Prijs in exploitatieopzet (per m ² , exclusief BTW)			Verkoopprijs 2017 (per m ² , vrij op naam)		
	< 350 m ²	350-500 m ²	> 500 m ²	< 350 m ²	350-500 m ²	> 500 m ²
Kleen Esch	€ 225,-	€ 200,-	€ 175,-	€ 274,50	€ 244,-	€ 213,50
Zenderink	Kavel 3: € 192.664			Kavel 3: € 235.000		
Zuidbroek	€ 250,-			€ 305,-		
Berghorst	€ 250,-			€ 305,-		

2. De grondprijzen verwerken in de eerstvolgende actualisaties van de exploitatieopzetten
3. In 2017 25 % korting verlenen op kavels Kleen Esch

Argumenten

3.1. De prijzen zijn gebaseerd op vergelijking met omliggende gemeenten

De systematiek van grondprijsberekening is vastgelegd in de nota grondbeleid. De grondprijs komt tot stand door vergelijking met omliggende gemeenten.

3.2. De kortingsactie in Kleen Esch en Weuste Noord werkt stimulerend

In 2016 zijn drie kavels verkocht in Kleen Esch. De jaren daarvoor was er maar sporadisch belangstelling voor Kleen Esch. Uit navraag bij de betrokken kopers blijkt dat de prijs een nadrukkelijke rol heeft gespeeld bij het besluit om aan te kopen. Ook in 2017 is er al weer belangstelling getoond voor een aantal kavels. De conclusie kan dus worden getrokken dat de kortingsactie effect heeft. Voorgesteld wordt dan ook deze nog in 2017 voort te zetten.

Een zelfde conclusie kan worden getrokken voor de Weuste Noord. Er zijn in 2016 twee kavels verkocht waarbij de ondernemers beiden hebben gesteld dat de grondprijs van doorslaggevende betekenis is geweest.

3.3. De uitgangspunten en de opbouw van de (externe) taxatie voor Zenderink is nog steeds actueel
In het kader van het opstellen van het exploitatieplan Zenderink is een taxatierapport voor de kavels in Zenderink opgesteld. De uitgangspunten en de opbouw van die taxatie zijn nog steeds steekhoudend. Het enige verschil is dat de prijzen voor dit soort kavels en woningen in deze prijsklasse tijdens de crisis ca. 20-30% zijn gedaald. De prijzen worden dan ook met 20% verlaagd ten opzichte van de oorspronkelijke taxatie. Het gegeven dat er nu wel kavels verkocht zijn bevestigt dat de markt hiervoor wel aanwezig is. Op dit moment is alleen kavel 3 in de verkoop. Daarnaast zijn de ontwikkelingen rondom cpo nog gaande. Als de cpo-ontwikkeling doorgaat worden de prijzen voor die kavels afzonderlijk berekend en komt het voorstel ter besluitvorming in het college.

3.4. Prijzen vrij op naam is voor kopers duidelijker
De prijzen die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, zijn prijzen exclusief BTW en kosten koper. Dit houdt in dat de koper bij akte passeren nog de BTW en de leveringskosten moet betalen. Dit levert nog wel eens opmerkingen op. Daarom worden de kavels vrij op naam prijzen aangeboden. Bovenop de genoemde prijzen in de exploitatieopzet wordt hiervoor 21% BTW en 1% kadastrale en notariële en kosten gerekend.

2.1. Periodiek dienen wijzigingen te worden verwerkt in exploitatieopzetten voor een actueel overzicht.
Ieder voorjaar worden de exploitatieopzetten herzien. Uiteraard heeft de vaststelling van prijzen gevolgen als deze prijzen afwijken van de tot nu toe geprognostiseerde prijzen. Dat zal nu overigens niet veel zijn. Er wordt niet veel afgeweken van bedragen zoals geprognostiseerd en er zijn niet veel gemeentelijke kavels meer te koop.

Risico's
nvt

Kosten en dekking

De nieuwe prijzen worden verwerkt in de te actualiseren exploitatieopzet per 1-1-2017. De verwachte resultaten met toepassing van de kortingsactie zullen enige gevolgen hebben voor de exploitaties Kleen Esch en Weuste Noord. Alhoewel er naar verwachting wel meer kavels verkocht zullen worden en daardoor het renteverlies lager zal zijn als geraamd, zal de kortingsactie wel een negatiever resultaat opleveren.

Subsidie
nvt

Vervolg
nvt

Evaluatie
nvt

Bijlagen
nvt

Bijlage 2 Onderbouwing parameter kostenstijging

Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2000 = 100, vanaf 1979

Onderwerpe Inputprijsind Inputprijsind Inputprijsind Inputprijsind Inputprijsind Inputprijsind Inputprijsind Inputprijsind Inputprijsind Inputprijsind Mutatie ten c Mutatie ten c Mutatie ten c Mutatie ten c Mutatie ten c Mutatie ten c Mutatie ten c Mutatie ten c Mutatie ten c Mutatie ten c
Deelgeblede 42/43: Gronc 4211a: Wege 4211b: Wege 4212: Boven 4213: Brugg: 4221: Werke: 4291: Watert 4312: Bouwr 4321: Elektr: Onderhoud v 42/43: Gronc 4211a: Wege 4211b: Wege 4212: Boven 4213: Brugg: 4221: Werke: 4291: Watert 4312: Bouwr 4321: Elektr: Onderhoud v

Perioden	2000=100	2000=100	2000=100	2000=100	2000=100	2000=100	2000=100	2000=100	2000=100	2000=100	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1979 februar	54,4	49,2				51,8		56,7		48,6									
1979 august	56,9	53,8				53,9		59,5		51,5									
1980 februar	59,6	61,5				56,2		62,7		56,8		9,5	25,1			8,4	10,6		16,9
1980 august	60,7	63,5				57,5		63,3		58,4		6,7	18			6,6	6,5		13,3
1981 februar	63,1	68				60		64,8		61,5		5,9	10,6			6,7	3,4		8,1
1981 august	64,4	71,5				61,5		66,2		62,4		6,2	12,7			6,8	4,6		6,9
1982 februar	65,7	72,6				63,9		67,4		64,2		4,1	6,7			6,6	4		4,5
1982 august	66	72				64,3		67,7		64,9		2,4	0,7			4,6	2,2		4
1983 februar	65,4	72,1				64,9		68,4		65,5		-0,5	-0,7			1,6	1,4		1,9
1983 august	65,8	73				65,4		69		66,3		-0,2	1,4			1,7	1,9		2,2
1984 februar	65,8	74,2				66,3		69,9		67,5		0,7	2,9			2,1	2,2		3,1
1984 august	66,8	76,3				67		69,9		68,3		1,5	4,5			2,4	1,3		3
1985 februar	67,2	80,1				68,4		72,1		69,7		2,1	8			3,1	3,2		3,2
1985 august	68,1	79,8				69,2		73,3		70,4		2	4,6			3,4	4,9		3
1986 februar	69,2	76,6				70,4		73		69		2,9	-4,5			3	1,2		-1
1986 august	69,7	69,5				70,9		73		68,4		2,3	-12,9			2,4	-0,4		-2,8
1987 februar	70,8	68,2				71,8		73,1		68,1		2,4	-10,9			2	0,2		-1,3
1987 august	71,1	69,3				72		73,2		69,5		2	-0,3			1,5	0,2		1,6
1988 februar	72,2	68,4				72,8		74,2		69,6		1,9	0,2			1,4	1,5		2,3
1988 august	72,4	67				72,7		74,1		69,4		1,8	-3,4			1	1,2		-0,1
1989 februar	73,6	68,6				74,9		75,6		70,7		2	0,4			2,9	2		1,5
1989 august	75	72,5				76,3		77,2		72,9		3,7	8,2			4,9	4,2		5
1990 februar	76,5	74,2				77,8		78,9		74,7		3,8	8,2			3,8	4,3		5,7
1990 august	77,7	76,6				78,4		79,6		76,7		3,5	5,7			2,8	3,1		5,1
1991 februar	79,9	77,6				81,2		84,5		78,8		4,6	4,6			4,4	7		5,5
1991 august	80,1	76,4				81,7		84,1		78,6		3,2	-0,3			4,2	5,7		2,5
1992 februar	82,6	77,7				84,6		85,2		80,8		3,3	0,1			4,2	0,8		2,5
1992 august	83,6	80,6				85,6		86,7		82,2		4,4	5,5			4,8	3,1		4,5
1993 februar	86,2	82,4				87,9		88,9		84,3		4,3	6			3,9	4,4		4,3
1993 august	86,5	82,8				88		88,2		85,1		3,4	2,7			2,8	1,6		3,6
1994 februar	86,7	83,4				88,7		89		85,8		0,6	1,2			0,8	0,1		1,8
1994 august	87,2	84,1				89,2		89,7		86,5		0,8	1,6			1,4	1,8		1,5
1995 februar	88,7	85,8				90,2		90,1		87,4		2,2	2,9			1,8	1,3		1,9
1995 august	89,2	86,2				90,9		91		87,7		2,4	2,5			1,9	1,4		1,4
1996 februar	90,6	87,2				91,9		92		87,4		2,1	1,7			1,8	2,1		0
1996 august	91,2	87,2				92,6		92,7		87,8		2,2	1,2			1,8	1,9		0,1
1997 februar	92,2	88,7				93,6		92,9		89		1,8	1,6			1,9	0,9		1,8
1997 august	93	88,9				94,1		93,3		89,4		1,9	1,9			1,7	0,6		1,8
1998 januari	94,9	90,4				95,9		94,9		90,8									
1998 april	95,2	90,8				96,7		95,2		91,2									
1998 juli	95,6	91,1				97,2		95,7		91,5									
1998 oktobe	95,7	91,1				97		95,7		91,2									
1999 januari	96,2	91,3				97,4		96,1		91,4		1,4	1,1			1,6	1,3		0,7

1999 april		96,8	92,1			97,3		96,9		92,2		1,6	1,4			0,6		1,8		1,1
1999 juli		97,8	93,7			97,6		98		93,7		2,3	2,8			0,3		2,4		2,3
1999 oktober		97,9	95,6			98		98,4		95,6		2,4	5			1		2,9		4,7
2000 januari	97,8	99,1	97,8	98,2	98,5	96,9	99	98,4	97,8		3,1	7,1				1,5		3,1		7
2000 april	99,6	99,6	99,4	99,4	99,3	100,1	98,8	99,4	99,1	99,4		2,9	7,9			2,9		2,6		7,8
2000 juli	100,8	100,6	100,4	100,9	100,7	100,5	101,3	100,6	100,7	100,4		2,9	7,1			3		2,7		7,2
2000 oktober	101,9	100,7	102,4	101,5	101,5	100,5	103	100,9	101,8	102,5		2,8	7,1			2,6		2,6		7,2
2001 januari	102,5	103,2	102,9	101,9	104,7	101,7	101,3	101,6	102,7	102	4,8	4,1	5,2	3,8	6,3	2,9	4,5	2,6	4,4	4,4
2001 april	103,3	105,3	103,8	102,9	105,1	103,7	101,8	103,2	103,4	102,8	3,7	5,7	4,5	3,6	5,8	3,6	3	3,7	4,3	3,5
2001 juli	103,5	106,5	104,5	103,8	105,5	104,3	102,8	103,5	103,8	103,4	2,8	5,8	4,1	2,8	4,8	3,8	1,5	2,9	3,2	3
2001 oktober	103,3	106,6	104,8	103,8	105,5	105,8	102,5	105	103,5	103,8	1,4	5,9	2,3	2,3	3,9	5,2	-0,5	4	1,6	1,3
2002 januari	104,3	108,3	105,7	105,5	107,1	107,9	102,5	105,6	104,1	104,6	1,8	4,9	2,7	3,5	2,3	6,1	1,2	4	1,4	2,5
2002 april	105,5	109,1	106,7	106,3	107,5	109,1	104,3	106	104,6	105,5	2,2	3,6	2,7	3,2	2,3	5,2	2,4	2,8	1,2	2,6
2002 juli	105,8	110,4	106,2	107,1	108,4	110,1	104,8	107,2	104,4	104,9	2,2	3,6	1,6	3,2	2,7	5,5	1,9	3,6	0,5	1,5
2002 oktober	106,7	110,3	106,2	107,2	108	110,3	105,8	108,2	104,2	105	3,4	3,5	1,3	3,2	2,4	4,3	3,3	3,1	0,6	1,1
2003 januari	106,3	111,9	108,2	107,9	107,9	111,6	107,3	108,5	104	107	1,9	3,4	2,4	2,3	0,8	3,4	4,7	2,8	-0,1	2,3
2003 april	106,2	111,1	108,1	108,2	107,4	112,3	107,3	109,8	103,6	107	0,7	1,9	1,4	1,8	0	2,8	2,8	3,5	-0,9	1,5
2003 juli	105,6	111,6	108,3	108,8	107,2	112,9	107,2	110,4	104	107,2	-0,1	1,1	2	1,6	-1,1	2,6	2,3	3	-0,4	2,2
2003 oktober	106,2	111,9	108,1	108,8	106,7	112,7	107,6	109,1	104,3	107,4	-0,5	1,4	1,8	1,6	-1,2	2,2	1,7	0,8	0,1	2,3
2004 januari	107,2	112,6	108,7	110,7	106,5	114,9	109,5	109,6	104,4	107,3	0,9	0,6	0,5	2,6	-1,3	3	2	1	0,3	0,2
2004 april	108,3	112	109,2	116,2	108,2	115,1	113	110,1	107,3	108	2	0,8	1	7,5	0,7	2,5	5,3	0,3	3,5	0,9
2004 juli	109,7	112,9	110,8	117,6	109,7	116,3	115,3	110,9	107,6	109,8	3,9	1,1	2,3	8,1	2,3	3	7,6	0,4	3,5	2,4
2004 oktober	110,9	113,1	112	120,5	107,8	117,1	117,4	111,2	110	111,2	4,4	1	3,6	10,7	1	3,9	9,1	1,9	5,5	3,5
2005 januari	110,7	111,5	108,2	120,2	107,1	120,9	117,4	112,5	109,6		3,2	-1	-0,4	8,6	0,5	5,2	7,2	2,6	5	
2005 april	111	111,9	109,3	119,4	107,5	121,1	118,6	113,9	110		2,5	-0,1	0,1	2,7	-0,6	5,2	5	3,4	2,5	
2005 juli	112,4	112,3	114,1	117,1	107,6	122,1	119,8	114,5	110,5		2,4	-0,5	3	-0,4	-1,9	5	3,9	3,2	2,6	
2005 oktober	115,2	112,7	122,7	119,8	108,6	123,1	120,5	117	110,8		3,9	-0,3	9,5	-0,6	0,7	5,1	2,7	5,2	0,8	
2006 januari	117,1	114,1	123,4	122	111,4	124,5	120	117,5	112,3		5,8	2,4	14	1,5	4	3	2,2	4,4	2,4	
2006 april	120,9	114,1	131	124,7	112,2	125,7	122,8	118,4	113,5		8,9	2	19,8	4,4	4,3	3,7	3,6	4	3,2	
2006 juli	125,1	114,1	133,9	128,9	114,2	126,2	125,5	119,7	115,7		11,3	1,6	17,4	10,1	6,1	3,3	4,7	4,5	4,7	
2006 oktober	125,3	113,8	131,4	130,2	115,5	126,3	126,3	119,5	116,4		8,7	1	7,1	8,7	6,4	2,6	4,8	2,2	5	
2007 januari	125,1	115,5	127,7	131,9	117,6	128,1	127,6	121,7	116,9		6,8	1,3	3,5	8,1	5,5	2,9	6,3	3,6	4,1	
2007 april	128,3	116,4	130,3	135,3	118,7	129,3	129,7	121,8	117,7		6,1	2	-0,5	8,5	5,9	2,9	5,6	2,9	3,7	
2007 juli	130,3	117,1	137,9	135,9	118,5	130	131,1	122,5	119		4,2	2,7	3	5,4	3,8	3,1	4,5	2,3	2,9	
2007 oktober	131,1	117,4	143,5	135,6	118,4	130,5	130,1	122,9	118,9		4,6	3,1	9,2	4,2	2,5	3,3	3	2,8	2,1	
2008 januari	133,9	119,7	154,6	136,4	122	133,2	132,4	127,2	119,5		7	3,6	21	3,4	3,7	4	3,8	4,5	2,2	
2008 april	137,2	120,8	152,7	142,3	125,8	135,4	136,5	128,4	120,9		6,9	3,8	17,2	5,1	6	4,7	5,2	5,4	2,7	
2008 juli	143,8	122,3	170,9	150,6	132,9	139,1	141,4	129,4	123,3		10,3	4,4	23,9	10,9	12,1	7	7,8	5,7	3,6	
2008 oktober	141,2	122,3	172,7	145,7	131,6	139	137,7	130,1	124,7		7,7	4,1	20,4	7,4	11,2	6,5	5,8	5,9	4,9	
2009 januari	133	124,3	138,7	143,9	130,9	139,2	132,5	133,1	121,8		-0,7	3,8	-10,2	5,4	7,3	4,5	0	4,6	1,9	
2009 april	132,2	124,4	136,7	142	127,4	137,6	130,3	133	121,5		-3,7	2,9	-10,5	-0,2	1,2	1,7	-4,6	3,5	0,5	
2009 juli	134,1	124,9	146	143,1	123,8	136,3	130,9	133,3	121,4		-6,7	2,1	-14,6	-5	-6,8	-2	-7,4	3	-1,5	
2009 oktober	135,2	125,2	149	142,5	120,5	135	132	133,5	121,7		-4,3	2,4	-13,7	-2,1	-8,4	-2,9	-4,2	2,8	-2,4	
2010 januari	136,8	126,9	149,7	143,1	119	135,3	132,7	135,4	122,9		2,9	2,1	7,9	-0,5	-9,1	-2,8	0,2	1,7	0,9	
2010 april	139,7	126,7	155	145,8	120,5	135,8	136,7	136	124,3		5,7	1,9	13,4	2,7	-5,4	-1,3	4,9	2,3	2,3	
2010 juli	140,1	127,4	156,6	146,6	120,6	136,6	137,9	136	124,6		4,4	2	7,3	2,5	-2,6	0,2	5,3	2	2,6	
2010 oktober	140,9	127	156,9	147,6	120,3	136,7	137,9	136,3	124,7		4,2	1,4	5,4	3,5	-0,2	1,3	4,5	2,1	2,5	

2011 januari	143,7	128,5	159,9	149,7	123,5	137,9	141,7	139,5	127,2	5,1	1,3	6,8	4,6	3,7	1,9	6,7	3,1	3,5
2011 april	146	129,4	165,7	149,9	122,7	139,7	145,7	142,3	127,2	4,5	2,1	6,9	2,8	1,9	2,8	6,6	4,6	2,4
2011 juli	146,2	129,5	166,1	149,9	123,3	140,2	145,4	142,1	127,5	4,4	1,7	6,1	2,2	2,2	2,6	5,5	4,5	2,3
2011 oktober	146,3	129,8	166,7	149	123,3	140,4	145,8	142,7	126,8	3,8	2,2	6,2	1	2,5	2,7	5,8	4,7	1,7
2012 januari	148,2	131,2	169,5	150,6	124,5	142	148,3	144,4	128	3,1	2,1	6	0,6	0,8	2,9	4,7	3,5	0,7
2012 april	149,6	132,1	173,2	151,5	124,8	142,8	150,3	145,2	128,2	2,5	2,1	4,6	1,1	1,7	2,2	3,2	2	0,8
2012 juli	149,8	132	173,9	152,8	125,4	142,9	149,5	144,6	128,7	2,5	1,9	4,7	1,9	1,7	1,9	2,8	1,8	0,9
2012 oktober	150,7	133,1	175,3	152,8	125,8	144,2	151,4	145,4	128,4	3	2,6	5,2	2,5	2,1	2,8	3,9	1,9	1,3
2013 januari	150,7	132,6	175	152,9	126	144,1	151,2	146,2	128,6	1,7	1,1	3,3	1,6	1,2	1,5	1,9	1,3	0,4
2013 april	149,8	132,6	173,5	152,7	125,6	143,9	150,2	144,8	127,9	0,2	0,4	0,2	0,8	0,7	0,8	-0,1	-0,2	-0,2
2013 juli	149,9	132,5	173,5	151,7	124,9	144,5	151,2	146	127,3	0	0,3	-0,3	-0,7	-0,3	1,1	1,1	0,9	-1,1
2013 oktober	149,6	132,2	173,4	151,3	125,4	144,3	150,6	145,4	126,7	-0,7	-0,7	-1,1	-1	-0,4	0	-0,6	0	-1,3
2014 januari	150,3	133,6	173,4	152,3	126,4	145	151,8	146	127,3	-0,2	0,7	-0,9	-0,4	0,3	0,6	0,4	-0,2	-1
2014 april	149,7	133,3	173	151,5	125,6	144,3	151,3	145,6	126,9	-0,1	0,5	-0,3	-0,8	0	0,3	0,7	0,5	-0,8
2014 juli	150	133,3	173,1	151,9	125,3	144,7	151,4	146,5	127,2	0,1	0,6	-0,3	0,1	0,3	0,1	0,1	0,4	-0,1
2014 oktober	150,1	133,5	172	153,2	125,6	145,5	150,5	145,6	128,6	0,4	1	-0,8	1,3	0,2	0,8	-0,1	0,1	1,5
2015 januari	146,3	131,5	161,7	154,6	124,7	144,3	142,8	140,3	130,1	-2,6	-1,6	-6,8	1,5	-1,3	-0,5	-5,9	-3,9	2,2
2015 april	147,8	132,1	163,4	156,8	125	144,7	144,6	141,4	132,7	-1,3	-0,9	-5,5	3,5	-0,5	0,3	-4,4	-2,9	4,6
2015 juli	148,4	133	164,4	157,3	125,5	145,5	145,2	141,8	132,4	-1,1	-0,2	-5	3,5	0,1	0,6	-4,1	-3,2	4,1
2015 oktober	146,3	132,5	159,1	156,6	124,7	144,9	142,3	139,9	131,6	-2,5	-0,8	-7,5	2,2	-0,7	-0,4	-5,4	-3,9	2,3
2016 januari	143,8	132	152,5	156,6	124,1	143,8	136,7	136,8	133	-1,7	0,4	-5,7	1,3	-0,5	-0,3	-4,3	-2,5	2,3
2016 april*	144,4	132,5	154	156,3	125	143	138,9	138,3	132,3	-2,3	0,3	-5,8	-0,3	0	-1,2	-4	-2,2	-0,2
2016 juli*	147,6	134,4	160,4	157,6	126,9	145,2	143,8	141,2	133	-0,5	1	-2,4	0,2	1,1	-0,3	-1	-0,4	0,4
2016 oktober	148,4	134,7	161,6	157,9	126,3	147,2	144,2	141,7	133,5	1,4	1,7	1,6	0,8	1,3	1,6	1,3	1,3	1,4

2009	133,625																	
2010	139,375	1,04303																
2011	145,550	1,04430																
2012	149,575	1,02765																
2013	150,000	1,00284																
2014	150,025	1,00017	laatste 3 ja	0,99117														
2015	147,200	0,98117	laatste 5 ja	1,00080	1,001676		1,00% in herziening											
2016	146,050	0,99219	laatste 7 ja	1,01305														