



Nota van zienswijzen Ontwerpexploitatieplan 't Hul Noord

Inleiding

Het ontwerp exploitatieplan 't Hul Noord heeft met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 7 zienswijzen ingediend.

Zienswijze	Zaaknummer	Datum ontvangst
1	1085972/1085959	8 januari 2024
2	1105282/1105279	1 februari 2024
3	1101133/1101814/1101130	1 februari 2024
4	1104736/1104731	1 februari 2024
5	1100712/1100696/1101813	1 februari 2024
6	110165/1106163	15 januari 2024
7	1077260/1086161	9 januari 2024

Bijlagen:

- Bijlage 1: reactie taxateur inbrengwaarden;
- Bijlage 2: reactie deskundige uitgifteprijzen;
- Bijlage 3: reactie deskundige planschaderisicoanalyse

	Samenvatting zienswijze	Reactie
	Indiener 1	
1.0		<u>Belanghebbende:</u> Indiener 1 geldt niet als (mede-)eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. Met indiener 1 is voorts geen anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. De zienswijze richt zich op de inhoud van de planschaderisicoanalyse, die een bijlage vormt bij het ontwerpexploitatieplan. De planschaderisicoanalyse geldt als onderbouwing voor de in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan opgenomen raming voor de in het kostenverhaal te betrekken kosten van planschade. Hiermee richt de zienswijze zich uitsluitend tot het financiële deel van het ontwerpexploitatieplan, bestaande uit de exploitatieopzet voor de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro. De kostenverhaalsfunctie van de exploitatieopzet brengt met zich mee dat degenen die uit hoofde van een exploitatieplan niet rechtstreeks met de toepassing van kostenverhaal te maken kunnen krijgen, niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt.

		Uit de zienswijze volgt voorts niet dat voor indiener 1 anderszins sprake is van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatieplan is betrokken. Nu de zienswijze is gericht tegen uitsluitend een onderdeel van de exploitatieopzet (i.c. de raming van planschade) behorende tot het ontwerpexploitatieplan, dient indiener 1, gezien het vorenstaande, niet aangemerkt te worden als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan en mitsdien niet-ontvankelijk te worden verklaard met betrekking tot de ingediende zienswijze.
1.1	De zienswijze richt zich op de planschaderisicoanalyse, die als bijlage 22 bij het ontwerpexploitatieplan is opgenomen. In de door SAOZ opgestelde planschaderisicoanalyse wordt gesteld dat het vast te stellen bestemmingsplan 't Hul – Noord geen belemmeringen zal opleveren in de exploitatie en eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor indiener 1. Dit wordt gemotiveerd met te stellen dat tussen de woningen en het bedrijf een zone met een richtafstand van 50 meter zal worden gerealiseerd. Dit is niet correct. In het bestemmingsplan is de groene buffer voor een groot deel opgenomen met een breedte van 40 meter. Hierover is ook een zienswijze op het bestemmingsplan ingediend.	Zie de reactie onder onderdeel 1.0.
1.2	Daarnaast is het realiseren van een woonwijk pal naast een recreatiebedrijf dat een groot deel van de waarde ontleent aan de ligging in een open gebied. De realisatie van de woonwijk heeft dus gevolgen voor de exploitatie van het bedrijf en ook gevolgen voor de waarde van de onroerende zaak.	Zie de reactie onder onderdeel 1.0.
1.3	Indien de groenbestemming wordt vastgesteld en gerealiseerd, vervallen daarmee per definitie de uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf van indiener 1. In die zin wordt de redenering van SAOZ niet begrepen.	Zie de reactie onder onderdeel 1.0.

		<i>Conclusie:</i> De indiener is niet ontvankelijk met betrekking tot de ingediende zienswijze inzake het ontwerpexploitatieplan
	Indiener 2	
2.0		<u>Belanghebbende:</u> Indiener 2 is (mede-)eigenaar van gronden gelegen in het exploitatieplangebied. Hiermee geldt indiener 2 als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan.
2.1	De uitgewerkte berekeningen van het exploitatieplan bevatten nog veel aannames en onzekerheden om de financiële haalbaarheid te toetsen. Er is sprake van een groot risico als op basis van deze gegevens een besluit wordt genomen.	De in het ontwerpexploitatieplan opgenomen exploitatieopzet geldt als een juridisch rekenmodel voor de uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht. Deze exploitatieopzet geeft in beginsel geen inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van de planontwikkeling. Voor zover in de zienswijze wordt gesteld dat getwijfeld wordt aan de economische uitvoerbaarheid van het plan, is deze zienswijze, voor zover deze is gericht tegen het ontwerpexploitatieplan, ongegrond. Het exploitatieplan heeft niet de functie om de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aan te tonen. Diverse in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan opgenomen bedragen voor kosten en opbrengsten hebben het karakter van ramingen. Dit is inherent aan het stadium van de planontwikkeling waarin een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. De ramingen voor de kosten en opbrengsten zijn met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen. De exploitatieopzet van het

		ontwerpexploitatieplan kent een tekort. In paragraaf 5.9 van het ontwerpexploitatieplan is vastgelegd op welke wijze dit tekort is gedekt.
2.2	De peildatum is 1-1-2023 waarop de prijzen zijn gebaseerd, waar de waardeverandering nog in verwerkt moet worden.	In de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan is niet uitgegaan van een prijspeildatum van 1 januari 2023, maar van 1 juli 2023. In het kader van de vaststelling van het exploitatieplan is voorzien in de ambtshalve aanpassing van gehanteerde peildatum naar 1 januari 2024, dit met het oog op de gewenste actualisatie van de kosten- en opbrengststramingen.
2.3	Sterk stijgende bouwkosten door tekort aan personeel en oplopende prijzen van bouwmaterialen en hoge energieprijzen levert een toenemend risico op financiële kosten en er is nu al een tekort op het totale plan.	Voor de ramingen van de kosten is, rekening houdende met een spreiding in de tijd over de ontwikkelperiode van de locatie, uitgegaan van de indexering zoals deze is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023. Voor de opbrengsten is uitgegaan van eveneens een spreiding in de tijd van de te verwachten gronduitgiftes. Voor de opbrengstverwachting is uitgegaan van een opbrengstindexering zoals deze is opgenomen in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023. Dit document is opgenomen als bijlage 11.3 bij het ontwerpexploitatieplan. Zoals aangegeven onder 2.2 is voorzien in ambtshalve gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, waarbij de prijspeildatum wordt geactualiseerd naar 1 januari 2024. Daarbij zal tevens worden voorzien in actualisatie van de indexering voor zowel de kosten- als opbrengststramingen. Hierbij wordt

		uitgegaan van het door de raad bij besluit van 25 april 2024 vastgestelde parameters
2.4	Er zijn nog andere projecten nog in planvorming / onderhanden waarvan nog niet te overzien is hoeveel deze de begroting zullen overstijgen, zoals de Stationsomgeving. Subsidiepotjes drogen op door landelijke economische uitdagingen en een recessie waar we in terecht zijn gekomen. Daarnaast zullen de bouwkosten de komende jaren nog verder stijgen zijn de feiten die in het rapport vermeld staan.	Deze zienswijze richt zich niet op de exploitatieopzet van het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op ontwikkeltaakstelling van de gemeente als zodanig en, daarvan afgeleid, de realisatie van de ontwikkellocatie 't Hul Noord. De vaststelling van het exploitatieplan is een wettelijke vereiste door de op de gemeente rustende kostenverhaalsplicht en gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan 't Hul Noord.
2.5	Grondprijzen (bouwgrond) blijven stijgen voor de komende jaren door de grote vraag.	Voor zover deze zienswijze zich richt op de raming van de opbrengsten uit (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte, wordt opgemerkt dat de in de exploitatieopzet opgenomen ramingen van de uitgifteprijzen zijn gebaseerd op een uitgifteprijsadvies, uitgebracht door een onafhankelijke deskundige. Dit prijsadvies is opgenomen als bijlage 21 bij het ontwerpexploitatieplan en gebaseerd op de peildatum 1 juli 2023. In het kader van de vaststelling van het exploitatieplan zal de peildatum ambtshalve worden geactualiseerd naar 1 januari 2024, waarbij voorts zal worden voorzien in een geactualiseerd prijsadvies voor de uitgifteprijzen. Voor de inzichten in de indexering van de opbrengsten wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 2.3.

2.6	Bouwrijp maken zal extra kosten ten opzichte van de berekening met zich meebrengen doordat Grond-Weg-Waterbouwkosten hard stijgen door tekort aan personeel en hoge energieprijzen.	Voor zover deze zienswijze zich richt op de raming van de kosten van grondwerken en voorzieningen, wordt opgemerkt dat de in de exploitatieopzet opgenomen ramingen van de aanlegkosten zijn gebaseerd op een civieltechnische raming, opgesteld door een deskundige. Deze raming is opgenomen als bijlage 11.2 bij het ontwerpexploitatieplan en gebaseerd op de peildatum 1 juli 2023. In het kader van de vaststelling van het exploitatieplan zal de peildatum ambtshalve worden geactualiseerd naar 1 januari 2024, waarbij voorts zal worden voorzien in een geactualiseerde civieltechnische raming. Voor de inzichten in de indexering van de kosten wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 2.3.
2.7	Een minimaal deel van de gronden zijn in eigendom van de gemeente waardoor de opbrengsten voor de gemeente minimaal zijn.	Deze zienswijze richt zich niet op de exploitatieopzet van het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op financiële gevolgen van de ontwikkeling van de locatie 't Hul Noord voor de gemeente. De vaststelling van het exploitatieplan is een wettelijke vereiste door onder meer de op de gemeente rustende kostenverhaalsplicht en gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan 't Hul Noord. De daarin opgenomen exploitatieopzet is een rekenkundige tool voor de toepassing van de kostenverhaalsplicht en geeft geen inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van de planontwikkeling als zodanig. Voor zover in de zienswijze wordt gesteld dat getwijfeld wordt aan de economische uitvoerbaarheid van het plan, is deze zienswijze, voor zover deze is gericht tegen het

		ontwerpexploitatieplan, ongegrond. Het exploitatieplan heeft niet de functie om de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aan te tonen.
2.8	Eigendommen zijn erg versnipperd waardoor de gemeente risico loopt in lange onderhandelingsprocedures en mogelijk niet alles in bezit zal krijgen.	Deze zienswijze richt zich niet op de exploitatieopzet van het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op financiële gevolgen van de ontwikkeling van de locatie 't Hul Noord voor de gemeente in relatie tot een te voeren actieve grondpolitiek. De reactie bij onderdeel 2.7 is ook hier van toepassing.
2.9	De weerstand uit de gemeenschap is groot waar de gemeente niet omheen kan daar serieus mee te handelen. Recente feiten benadrukken nogmaals dat er wel degelijk met de gemeenschap rekening gehouden moet worden.	Deze zienswijze richt zich niet op de inhoud van het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op de aanvaardbaarheid van de planontwikkeling 't Hul Noord als zodanig. De vaststelling van het exploitatieplan berust op een wettelijke plicht, die verbonden is aan de vaststelling van het bestemmingsplan t Hul Noord.
2.10	De economische ontwikkelingen (recessie, hoge rente, hoge bouw- en materiaalkosten) kunnen leiden tot een afname van de woningvraag.	De in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan opgenomen spreiding van de ramingen van de opbrengsten is gebaseerd op een uitgifteperiode van 11 jaar, waarbij de start is voorzien in 2025. Hierbij is in het ontwerpexploitatieplan uitvoering gegeven aan de kaders over de looptijd en de programmering, zoals deze zijn opgenomen in het gekoppelde bestemmingsplan 't Hul Noord (zie par. 3.1 toelichting bestemmingsplan).

2.11	Hoge bouw- en ontwikkelingskosten hebben als gevolg dat de sociale huur en koopwoningen dusdanig klein en somber zullen zijn, waardoor ze niet of moeilijk verkocht of verhuurd zullen worden om ze onder de genoemde lage verkoop/huur prijzen aangeboden moeten worden.	Deze zienswijze richt zich niet op de inhoud van het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op de aanvaardbaarheid van de kwaliteit van de te bouwen sociale huur- en sociale koopwoningen binnen het exploitatieplangebied. De reactie bij onderdeel 2.5 is ook hier van toepassing.
2.12	Ontwikkel- bouwrijpkosten zijn erg hoog en de druk om veel sociale koop en huur te leveren veroorzaakt minder opbrengst wat een groot financieel risico is welke niet bij de burger gehaald mag worden door verhoging belastingen.	Deze zienswijze richt zich niet op de inhoud van het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op de aanvaardbaarheid van de planontwikkeling 't Hul Noord. De reactie bij onderdeel 2.9 is ook hier van toepassing.
2.13	Verkeersontsluiting die randvoorwaardelijk is en eerst gerealiseerd moet zijn voordat gebouwd mag worden is nog niet volledig uitgewerkt en zal groter en complexer worden dan voorgesteld omdat in de plannen de focus alleen op de Bovenweg is. De oplossing voor af- en aanvoer van verkeer zal verder uitgewerkt moeten worden op de wegen tussen de Bovenweg en het centrum van Nunspeet en de A28 en buurgemeenten. In de omliggende gemeenten zijn het aantal huizen en inwoners en dus ook de verkeersbewegingen toegenomen waardoor er nu al knelpunten zijn op de op- en afritten van de A28 bij de Eperweg (Nunspeet -Oost) en Elspeterweg (Nunspeet). Ook in westelijke richting vanuit de Bovenweg richting Kolmansweg, Waterweg, Nijverheidsweg zal de verkeerstoename veel hoger zijn dan nu in de rapporten is voorgesteld omdat die route korter is om in het centrum te komen of op de A28 richting Amersfoort. De aanpassingen zullen uitgebreid moeten worden wat enorme kosten vanwege de extra werkzaamheden met zich meebrengen waar nu geen rekening mee is gehouden in het voorgestelde exploitatieplan. De uitwerking is niet compleet en volledig wat betreft verkeer voor een goede ontsluiting en verkeersveilige oplossing.	De zienswijze richt zich niet op de inhoud van het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar heeft betrekking op de planologische aanvaardbaarheid van de ontwikkeling van de woonwijk 't Hul Noord als zodanig. De zienswijze richt zich hiermee niet op het ontwerpexploitatieplan of onderdelen daarvan, maar op het ontwerpbestemmingsplan. Voor zover in de zienswijze wordt gesteld dat getwijfeld wordt aan de uitkomsten van het in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken met betrekking tot de verkeersgeneratie, is deze zienswijze, voor zover deze is gericht tegen het ontwerpexploitatieplan, ongegrond.

2.14	Alle feiten leiden tot toenemende kosten en afnemende opbrengsten waardoor een negatief financieel resultaat realistisch is. De dringende doch vriendelijke vraag is neem geen overhaaste beslissing, maar werk het plan volledig en nauwkeurig uit. Pas als er op realistische wijze de financiële gevolgen inzichtelijk gemaakt kunnen worden kan een zorgvuldig besluit worden genomen.	Deze zienswijze richt zich niet op de inhoud van het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op de aanvaardbaarheid van de planontwikkeling 't Hul Noord. De reactie onder 2.4, 2.7 en 2.9 is ook hier van toepassing.
2.15	Er is geen haalbaar plan, waar de gemeente zonder kleerscheuren vanaf komt. De woningnood mag dan wel hoog zijn, maar om de financiële nood hieraan toe te voegen is ook niet gewenst .	Deze zienswijze richt zich niet op de inhoud van het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op de aanvaardbaarheid van de planontwikkeling 't Hul Noord. De reactie in de onderdelen 2.4, 2.7 en 2.9 is ook hier van toepassing.
		<i>Conclusie:</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het exploitatieplan. Dit met inachtneming dat voorzien wordt in ambtshalve gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, waarbij de gehanteerde peildatum in de exploitatieopzet van 1 juli 2023 wordt geactualiseerd naar 1 januari 2024.
Indiener 3		
3.0		<u>Belanghebbende:</u> De zienswijze is ingediend namens indiener 3a en indiener 3b. Indiener 3a is eigenaar van gronden gelegen in het exploitatieplangebied. Hierdoor geldt indiener 3a als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan. Voor zover de zienswijze is ingediend namens indiener 3b , geldt deze indiener niet als eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. Met indiener 3b is voorts geen anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met betrekking tot

		gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. Voor zover de namens indiener 3b ingediende zienswijze zich richt op de financiële onderdelen van het ontwerpexploitatieplan, heeft deze betrekking op de kostenverhaalsfunctie van het ontwerpexploitatieplan. De kostenverhaalsfunctie van de exploitatieopzet brengt met zich mee dat degenen die uit hoofde van een exploitatieplan niet rechtstreeks met de toepassing van kostenverhaal te maken kunnen krijgen, niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Dit brengt met zich mee dat, voor zover de namens indiener 3b ingediende zienswijze zich richt op de financiële onderdelen van het ontwerpexploitatieplan, deze als niet-ontvankelijk moet worden aangemerkt. Voor zover de namens indiener 3b ingediende zienswijze is gericht tegen de regels van het ontwerpexploitatieplan, volgt hieruit dat voor deze indiener anderszins sprake is van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatieplan is betrokken, waardoor voor dit onderdeel de namens indiener 3b ingediende zienswijze als ontvankelijk kan worden aangemerkt.
3.1	Indieners hebben zicht op en overlast van de beoogde rotonde en vermeerdering van de verkeersbewegingen. Om het bestemmingsplan te realiseren zijn gronden van indieners nodig. Indieners zijn al tijden in overleg met gemeente, echter zonder positief resultaat. Er bestaat bij indieners een gevoel van	Het exploitatieplan geldt als een besluit waarbij uitvoering wordt gegeven aan de wettelijke plicht tot verhaal van kosten van de grondexploitatie, gekoppeld aan bijvoorbeeld een bestemmingsplan

	onderhandelingsdruk, welke geen recht doet aan de verstreckende gevolgen van dit plan.	waarin voorzien wordt in de bouw van woningen en andere hoofdgebouwen. Een exploitatieplan kan voorts regels bevatten over onder meer ruimtegebruik, ter uitvoering van de bestemmingsregeling zoals die is opgenomen in het aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan. De planologische grondslag voor de aanleg van de Bovenweg en de daarin voorziene rotonde ligt in het ontwerpbestemmingsplan 't Hul Noord en niet in het ontwerpexploitatieplan. De zienswijze richt zich, wat betreft de rotonde en de verkeersbewegingen, niet op het ontwerpexploitatieplan of onderdelen daarvan, maar op het ontwerpbestemmingsplan. Door indiener 3 is separaat een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend, waarbij dit onderdeel is opgenomen. Verwezen wordt naar de reactie op dit onderdeel van de zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan (zie onderdeel 18.11 tot en met 18.29 zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan). De zienswijze richt zich, wat betreft het overleg over de verwerving van gronden, niet op de inhoud van het ontwerpexploitatieplan of onderdelen daarvan, maar op het overleg tussen gemeente en indieners in het kader van de door de gemeente beoogde verwerving van de gronden binnen het exploitatieplangebied. Het ontwerpexploitatieplan is op zorgvuldige wijze voorbereid en met inachtneming van de daarvoor geldende procedurele eisen ter inzage gelegd.
--	---	--

3.2	Indieners zijn primair van mening dat het bij dit ontwerpexploitatieplan behorende ontwerpbestemmingsplan dermate veel gebreken vertoont en onzorgvuldig is voorbereid (zie zienswijze op het bestemmingsplan) dat het exploitatieplan ook niet kan worden vastgesteld. Het is onuitvoerbaar.	De zienswijze richt zich niet op de inhoud van het ontwerpexploitatieplan of onderdelen daarvan, maar op de relatie tussen het exploitatieplan en het bestemmingsplan. De stelling dat indien het aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan niet wordt vastgesteld ook het exploitatieplan niet kan worden vastgesteld, is in beginsel juist. Echter, uitgaande van vaststelling van het bestemmingsplan, is de gemeenteraad in de onderhavige situatie, ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, verplicht het exploitatieplan vast te stellen.
3.3	Als het college kiest voor herstel van het bestemmingsplan dan is er sprake van wezenlijke wijzigingen dat het plan opnieuw ter inzage moet worden gelegd. Alsdan kan niet meer worden voldaan aan de overgangsrechtelijke bepalingen zoals bedoeld in artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet. Gelet hierop kan niet anders dan geconcludeerd worden dat indien het college het plan wil doorzetten, dit als (nieuwe wijziging van het) omgevingsplan ter inzage moet worden gelegd. In dat kader verandert alsdan de grondslag voor het exploitatieplan en de daarin opgenomen wettelijke grondslagen. Kortom door grove onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan, moet dit opnieuw ter inzage worden gelegd en daarmee wijzigt tevens het regime van het exploitatieplan. Derhalve kan dit plan nimmer op goede gronden worden vastgesteld.	De zienswijze richt zich eveneens niet op de inhoud van het ontwerpexploitatieplan of onderdelen daarvan, maar op de relatie tussen het exploitatieplan en het bestemmingsplan. Echter, uitgaande van vaststelling van het bestemmingsplan, is de gemeenteraad in de onderhavige situatie, ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, verplicht het exploitatieplan vast te stellen.
3.4	Onder het nieuwe regime van de Omgevingswet wat van toepassing verklaard moet worden als beide onzorgvuldige plannen opnieuw ter inzage moeten worden gelegd, heeft indiener recht op zelfrealisatie. Hier is in het plan op geen enkele wijze de mogelijkheid voor geboden.	In beginsel geldt voor een eigenaar van gronden waarop ingevolge een bestemmingsplan een nieuwe bestemming is voorzien, het recht van zelfrealisatie overeenkomstig de vanuit het publiek belang door de gemeente meest wenselijk geachte vorm van uitvoering. De vanuit het publiek belang meest wenselijke geachte vorm van uitvoering van

		het bestemmingsplan is onder meer vastgelegd in het ontwerpexploitatieplan. Voor zover wordt bedoeld te stellen dat het ontwerpexploitatieplan de mogelijkheid van zelfrealisatie aan indiener 3 ontnemt, dan is die stelling onbegrijpelijk te achten, nu . Indiener 3 nalaat deze stellingname nader te onderbouwen.
3.5	In de toelichting wordt het volgende gesteld: <i>“Door de gemeente wordt een actieve grondpolitiek gevoerd voor de gronden bestemd tot uitgeefbaar gebied respectievelijk aan te leggen openbare ruimte, die in eigendom zijn van derden”</i> Hiervan is bij indieners niets bekend en feitelijk onjuist	De aangehaalde passage is opgenomen in onder meer paragraaf 1.3 van het ontwerpexploitatieplan. Voor zover indiener bedoelt te stellen dat de gemeente slechts gerechtigd is een actieve grondpolitiek te voeren nadat dit aan indiener 3 bekend is gemaakt, dan is die stelling niet juist te achten. Het uitvoeren van een actieve grondpolitiek, gericht op verwerving van gronden door de gemeente, berust op een beleidskeuze. In de vervolgzin op de aangehaalde passage in paragraaf 1.3 is vermeld dat in het kader van de gevoerde actieve grondpolitiek door de gemeente een voorkeursrecht is gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. In die zin is er ook eerder door de gemeente bekendheid gegeven aan de uitvoering van de actieve grondpolitiek. De stelling dat het niet juist is dat door de gemeente een actieve grondpolitiek wordt gevoerd, wordt, bij gebrek aan onderbouwing, niet begrepen.
3.6	De kosten ten behoeve van aanvullend te nemen maatregelen voor geluidsisolatie aan de woning van indieners zijn, voor zover herleidbaar, niet opgenomen of terug te vinden.	Voor de vraag of kosten van geluidsisolatie van buiten het exploitatieplangebied liggende woningen behoren tot de verhaalbare kosten ingevolge een exploitatieplan, is onder meer van belang of uit de onderzoeken, welke in het kader van de

	voorbereiding van het bestemmingsplan zijn verricht, de noodzaak volgt tot treffen van dergelijke maatregelen. De invloed van de toename van het verkeer op de geluidbelasting op de bestaande woningen is in het kader van de bestemmingsplanvoorbereiding onderzocht. De conclusie is dat er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zonder dat er de noodzaak bestaat tot het treffen van maatregelen voor geluidsisolatie aan de woning van indieners. Voor zover de zienswijze zich richt op de inbrengwaarde van de gronden van indiener binnen het exploitatieplangebied is aan de onafhankelijk taxateur gevraagd om een reactie op dit onderdeel van de zienswijze. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 21 februari 2024 is opgenomen als bijlage 1 bij deze nota van zienswijzen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd. Samenvattend volgt uit de reactie van de taxateur dat uit het akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is verricht, er voor de bestaande woningen sprake zal blijven van een goed woon- en leefklimaat. Daarmee lijkt het op basis van deze resultaten niet noodzakelijk om aanvullende maatregelen te nemen voor geluidsisolatie.
--	---

3.7	De kosten voor de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatiegebied zijn geraamd op ca. € 33.000.000,--. De onderbouwing hiervoor ontbreekt in zoverre dat in de bijlagen wel een en ander aan 'ontwikkelvelden' is toegekend maar de verdere onderbouwing daarvan in concrete prijzen of begrotingsuitgangspunten ontbreekt. Het plan is derhalve onvoldoende gemotiveerd.	In paragraaf 5.5.4 van het ontwerpexploitatieplan is een nadere toelichting op de kosten van uitvoering van grondwerken en aanleg voorzieningen opgenomen. Daarbij wordt voorts verwezen naar de nadere uitwerking in bijlage 11.1 (detailuitwerking raming kosten exploitatieopzet) en bijlage 11.2 (raming civieltechnische kosten). In laatstgenoemde bijlage is een uitgewerkte raming naar werken/werkzaamheden op basis van hoeveelheden en eenheidsprijzen opgenomen. De raming is hiermee op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen.
3.8	Er is sprake van een financieel tekort in de exploitatieopzet a € 12.631.759 (netto contante waarde per 1 juli 2023). In paragraaf 5.9 zou vervolgens moeten worden ingegaan op de wijze waarop het tekort in de exploitatieopzet wordt gedekt. In paragraaf 5.9 staat het volgende: <i>“Het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten schrijft voor dat een verliesvoorziening moet worden gevormd op het moment dat een gemeentelijke grondexploitatie verliesgevend is. Bij het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie vormt de gemeente een verliesvoorziening ter hoogte van het verwachte verlies. Het eventuele verschil tussen deze verliesvoorziening en de macro-aftopping wordt gedekt uit de reserve grondexploitatie. Daarmee is het tekort gedekt”.</i> Er wordt echter in het geheel niet onderbouwd hoe hoog deze reserve is, of die van voldoende omvang is om het tekort te dekken, wat de financiële gevolgen zijn van het inzetten van die reserve, of de reserve nog voor andere tekorten is opgenomen etcetera. Hiermee is er niet alleen sprake van een zeer fors tekort, maar ook van een financieel onvoldoende duidelijk plan dat derhalve economische niet uitvoerbaar is.	De in het ontwerpexploitatieplan opgenomen exploitatieopzet geldt als een juridisch rekenmodel voor de uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht. Deze exploitatieopzet geeft in beginsel geen inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van de planontwikkeling. Voor zover in de zienswijze wordt gesteld dat getwijfeld wordt aan de economische uitvoerbaarheid van het plan, is deze zienswijze, voor zover deze is gericht tegen het ontwerpexploitatieplan, ongegrond. Het exploitatieplan heeft niet de functie om de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aan te tonen. Diverse in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan opgenomen bedragen voor kosten en opbrengsten hebben het karakter van ramingen. Dit is inherent aan het stadium van de planontwikkeling waarin een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. De ramingen voor de kosten en opbrengsten zijn met de vereiste zorgvuldigheid

	tot stand gekomen. De exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan kent een tekort. In paragraaf 5.9 van het ontwerpexploitatieplan is vastgelegd op welke wijze dit tekort is gedekt. Voorzien wordt in ambtshalve gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, waarbij de peildatum van de exploitatieopzet wordt geactualiseerd naar 1 januari 2024. De actualisatie leidt ertoe dat het in eerste instantie opgenomen tekort afneemt naar circa € € 11,0 mln (netto contante waarde per 1 januari 2024). In het kader van de gewijzigde vaststelling wordt voorts voorzien in een aanpassing van de tekst van paragraaf 5.9 van het exploitatieplan. Daarin is aangegeven dat de verliesvoorziening die wordt getroffen voor het tekort in de interne gemeentelijke grondexploitatie tevens kan worden aangemerkt als gedeeltelijke dekking van het tekort uit de macro-aftopping van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Voor het overige is voor de dekking van het tekort van de macro-aftopping van de exploitatieopzet van het exploitatieopzet voorzien in dekking vanuit de algemene reserve. Daarbij is aangegeven dat deze algemene reserve een voldoende omvang heeft om het verschil op te vangen. In paragraaf 5.9 is voorts aangegeven dat, ingeval de algemene reserve zou moeten worden aangesproken, dat in dat geval de uitvoering van de locatieontwikkeling 't Hul Noord de voorkeur zal
--	---

		hebben boven eventuele andere investeringen waarvoor een (gedeeltelijke) dekking uit de algemene reserve nodig is.
3.9	Onduidelijk is of er sprake is van gebruikmaking van de Woningbouwimpuls-subsidie. Gelet op de omvang van het plan en het woningbouwprogramma is het niet ondenkbaar dat hiertoe een aanvraag is ingediend en subsidie verkregen is of gaat worden. Indien dat het geval is, is het exploitatieplan onvolledig en dient de subsidie in het plan tot uitdrukking te komen.	Er is inmiddels, nadat het ontwerp-exploitatieplan ter inzage is gelegd, een aanvraag voor de Woningbouwimpuls-subsidie ingediend. In de voorziene aanpassing van par 5.9 is hiervan melding worden gemaakt.. Voorzover de indieners bedoelen te stellen dat, indien door de gemeente een WBI-uitkering zou worden verkregen, deze uitkering in mindering dient te worden gebracht op de verhaalbare kosten, dan is dit standpunt onjuist te achten. Een WBI-uitkering geldt als een uitkering in een zogenaamd “publiek tekort”, dat wil zeggen een tekort dat voor de gemeente resteert nadat toepassing is gegeven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht.
3.10	Indieners hebben eigendom in het plangebied. Er heeft door Gloudemans een taxatie van inbrengwaarden plaatsgevonden. Er is geen gezamenlijke opname geweest. De complexwaarde is vastgesteld op € 525.000,--. Indieners kunnen zich op voorhand niet vinden, zonder verder overleg in deze waarde. Dit komt neer op een bedrag van € 52,50 / m2. Er zijn echter referentietransacties in de regio die enkele tientallen euro's per meter hoger liggen.	De raming van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatieplangebied vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze waarde dient te worden bepaald door een of meerdere onafhankelijke taxateurs, met inachtneming van de regels die daarover in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan Gloudemans te Rosmalen tot het ramen van de getaxeerde waarde. Het taxatierapport is als bijlage 20 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen.

		Nu de zienswijze zich richt op de getaxeerde inbrengwaarde, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 21 februari 2024, is als bijlage 1 bij deze nota opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd. Samengevat volgt uit de reactie van de taxateur dat de raming van de inbrengwaarde door een onafhankelijk deskundige dient te worden uitgevoerd. Derhalve vindt er geen overleg plaats bij de onafhankelijke waardebeoordeling. In het onderhavige geval betreft het onbebouwde gronden, waarbij de hoogste waarde wordt ontleend aan de complexwaarde. Taxateur geeft aan dat in dit geval met een geveltaxatie kan worden volstaan. Ten aanzien van de referentietransacties in de regio geeft taxateur aan dat inderdaad in de regio hogere referentietransacties zijn waargenomen. Deze zijn ook meegewogen in de waardering. Taxateurs geven aan meer waarde te hechten aan referentietransacties binnen het exploitatieplangebied.
3.11	Het taxatierapport (en in het verlengde hiervan de complexwaarde) is onvolledig. Er wordt in de bestemmingsomschrijving de bestemming 'agrarisch' behandeld, maar niet de bestemmingen 'wonen', 'tuin' en 'verkeer'.	Verwezen wordt naar onderdeel 3.10. In aanvulling daarop volgt uit de samenvatting van de reactie van de taxateur dat de genoemde bestemmingen wel zijn genoemd als bestemmingen in het taxatierapport, maar dat niet alle

		bestemmingsregels in het rapport zijn geciteerd. Het perceel van indieners is bestemd tot 'agraris'. Voor de volledige bestemmingsomschrijvingen verwijzen taxateurs in hun reactie naar www.ruimtelijkeplannen.nl met de daarbij vermelde IMRO-identificatienummers.
3.12	Er is gebruik gemaakt van de vergelijkende waardemethode en de residuele grondwaardebepalingsmethode. Het niet duidelijk op welk perceel welke methode is toegepast. De taxatie is hiermee oncontroleerbaar.	Verwezen wordt naar onderdeel 3.10. In aanvulling daarop volgt uit de samenvatting van de reactie van de taxateur dat in par 4.6 tot en met 4.8 van het taxatierapport een toelichting op de residuele waardemethode en de comparatieve waardemethode is gegeven. Beide methoden zijn toegelicht, waarbij uiteindelijk op basis van verzoening van beide methodes één complexwaarde is geraamd.
3.13	Bij toepassing van de residuele benadering, zoals in paragraaf 4.5 is toegelicht, wordt de waarde bepaald aan de hand van de opbrengsten minus de kosten. Met andere woorden, de gemeente mag bepalen wat de bouwgrond kost en welke kosten daarvoor gemaakt worden, indieners mogen het restant ontvangen. Deze benadering is niet vreemd bij grootschalige ontwikkelingen, maar moet worden afgezet tegen het feit dat de gemeente in geval van indieners eenzijdig beoordeelt hoe het tracé van de Bovenweg dient te gaan lopen en daarmee dus ook bepaalt welke grond zij nodig achten te hebben. Nu de beoordeling daarvan - over de band van het ontwerpbestemmingsplan - niet voldoende is gemotiveerd is het verwerven van grond op basis van onteigeningsrecht niet opportuun. Deze taxatie gaat hier wel van uit.	Verwezen wordt naar onderdeel 3.10. In aanvulling daarop volgt uit de samenvatting van de reactie van de taxateur dat taxateurs een onafhankelijk waardeoordeel geven over de gronden binnen het te taxeren exploitatieplangebied. Dit is vastgelegd in artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening.
3.14	De referentietransacties uit paragraaf 4.6.1 zijn gedateerd en mogen niet meewegen in de beoordeling. De referentietransacties 1 tot en met 3 zijn dermate gedateerd dat deze niet mogen meewegen in de beoordeling.	Verwezen wordt naar onderdeel 3.10. In aanvulling daarop volgt uit de samenvatting van de reactie van de taxateur op de zienswijze onder 3.14 tot en met 3.16 dat in par 4.6 van het taxatierapport

3.15	Referentietransactie 4 en 5 zijn voorzien van een nabetalingsverplichting. In het rapport is niet uitgewerkt hoe deze nabetalingsverplichting eruit ziet (komt dit op het geheel van het daarbij verkochte of alleen op gronden waar een positieve bestemming op komt te rusten, welke fiscale consequenties zijn daar al niet aangehangen etc). Ook volgt niet uit de tabel of de genoemde prijs exclusief of inclusief nabetaling. Gebruik van deze referenties is niet navolgbaar en de taxatie is derhalve onzorgvuldig.	referentietransacties zijn opgenomen van zowel binnen als buiten de gemeente. De gevonden transactieprijzen zijn toegelicht en waar sprake is van een nabetalingsverplichting is dit voorzien van een toelichting. Bij de prijsstelling is rekening gehouden dat de eerste drie referentietransacties gedateerd zijn. Wel geven deze transacties een indicatie van de prijsontwikkeling binnen de gemeente.																					
3.16	In paragraaf 4.6.2 zijn referentietransacties van buiten de gemeente opgenomen. De onder 2 en 6 genoemde transacties hebben zich voltrokken in een volstrekt andere lokale markt en zijn derhalve niet vergelijkbaar. Ook de markt waarbinnen referentietransactie 1 zich heeft gemanifesteerd, te weten de gemeente Putten, is al een wezenlijk andere omgeving dan de gemeente Nunspeet. Deze referentietransacties zijn derhalve niet bruikbaar. Wat deze conclusie verder strekt, is het feit dat in de taxatie nergens een correctie voor deze wisselende markten met dito uitgangspunten is gemaakt.	Daarnaast is bij de vergelijking rekening gehouden met specifieke plankenmerken en recente marktontwikkelingen. De spreiding van de referentietransacties geeft uitsluitend een indicatie van de prijsniveaus waarbinnen ruwe bouwgrond zich in de regio begeeft. Vanwege de spreiding is ook een residuele waardebepaling opgesteld, waarna de complexwaarde is bepaald op basis van verzoening van beide methodes.																					
3.17	Advies uitgifteprijsen. Uit bijlage 21 blijkt dat er 70% betaalbare woningen worden gerealiseerd conform de prijzentabel. <table border="1" data-bbox="353 959 1267 1257"> <thead> <tr> <th data-bbox="365 967 539 999">Prijssegment</th><th data-bbox="551 967 1122 999"></th><th data-bbox="1133 967 1256 999">minimaal</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="365 1007 539 1038">Sociale huur</td><td data-bbox="551 1007 1122 1038">*</td><td data-bbox="1133 1007 1256 1038">30%</td></tr> <tr> <td data-bbox="365 1046 539 1078">Middel dure huur</td><td data-bbox="551 1046 1122 1078">tot € 1.000,- (per maand)</td><td data-bbox="1133 1046 1256 1078">9%</td></tr> <tr> <td data-bbox="365 1086 539 1118">Sociale koop laag</td><td data-bbox="551 1086 1122 1118">tot € 215.000,- (vrij op naam)</td><td data-bbox="1133 1086 1256 1118">5%</td></tr> <tr> <td data-bbox="365 1126 539 1158">Sociale koop midden</td><td data-bbox="551 1126 1122 1158">tot € 265.000,- (vrij op naam)</td><td data-bbox="1133 1126 1256 1158">6%</td></tr> <tr> <td data-bbox="365 1166 539 1198">Sociale koop hoog</td><td data-bbox="551 1166 1122 1198">tot € 355.000,- (vrij op naam)</td><td data-bbox="1133 1166 1256 1198">18%</td></tr> <tr> <td data-bbox="365 1206 539 1238">Dure koop</td><td data-bbox="551 1206 1122 1238">vanaf € 355.000,- (vrij op naam)</td><td data-bbox="1133 1206 1256 1238">rest</td></tr> </tbody> </table> Het programma is prijzenswaardig voor woningzoekenden, waar indieners niet de facto tegen zijn, maar het is planeconomisch slecht uitvoerbaar en niet	Prijssegment		minimaal	Sociale huur	*	30%	Middel dure huur	tot € 1.000,- (per maand)	9%	Sociale koop laag	tot € 215.000,- (vrij op naam)	5%	Sociale koop midden	tot € 265.000,- (vrij op naam)	6%	Sociale koop hoog	tot € 355.000,- (vrij op naam)	18%	Dure koop	vanaf € 355.000,- (vrij op naam)	rest	Uit de zienswijze volgt dat deze zich niet richt op de inhoud van het advies over de uitgifteprijsen of op een ander onderdeel van het ontwerpexploitatieplan, maar op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels over de percentages te realiseren sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Dit is vastgelegd in artikel 7.2.4 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpexploitatieplan is, ter uitwerking van deze bestemmingsplanregels, een regeling opgenomen voor de vastlegging van de aantallen
Prijssegment		minimaal																					
Sociale huur	*	30%																					
Middel dure huur	tot € 1.000,- (per maand)	9%																					
Sociale koop laag	tot € 215.000,- (vrij op naam)	5%																					
Sociale koop midden	tot € 265.000,- (vrij op naam)	6%																					
Sociale koop hoog	tot € 355.000,- (vrij op naam)	18%																					
Dure koop	vanaf € 355.000,- (vrij op naam)	rest																					

	rendabel, gelet op de grondkosten en bouwkosten. In relatie tot de opmerkingen op het taxatierapport voor de inbrengwaarden dient er dus een plan te komen dat betere opbrengsten genereert, zodat ook betere waarden te vergoeden zijn aan eigenaren.	en de situering van deze verschillende woningbouwcategorieën binnen het exploitatieplangebied. Hiervan uitgaande is in het kader van de opstelling van het ontwerpexploitatieplan aan een onafhankelijke deskundige verzocht advies te verstrekken over de te hanteren marktconforme uitgifteprijsen voor de bouwpercelen van de verschillende binnen het exploitatieplangebied te onderscheiden woningbouwcategorieën. Dit advies is opgenomen als bijlage 21 van het ontwerpexploitatieplan. Voor zover in de zienswijze wordt gepleit voor het in het exploitatieplan hanteren van een woningbouwprogramma waarbij wordt afgeweken van de in het bestemmingsplan opgenomen percentageregeling, geldt dat binnen het exploitatieplan die ruimte niet aanwezig is.
3.18	Ten aanzien van de betrokken referentieobjecten lijkt er met betrekking tot een aantal referentieobjecten een beoordeling te hebben plaatsgevonden naar woningen die reeds ingericht zijn. Er heeft geen aftrek plaatsgevonden voor deze inrichtingskosten, waardoor de waarde kan vertekenen ten opzichte van de in casu te beoordelen casco nieuwbouw.	De raming van de uitgifteprijsen van de uitgeefbare gronden van het exploitatieplangebied vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan Gloudemans te Rosmalen tot het ramen van de marktconforme uitgifteprijsen. Het prijsadvies is als bijlage 21 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen. Nu de zienswijze zich richt op het prijsadvies, is aan de deskundige verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de deskundige, gedateerd 27 februari 2024, is als bijlage 2 bij deze nota

		opgenomen. Door de deskundige wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de deskundige wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd. Samengevat volgt uit de reactie van de deskundige dat voor de waardebeoordeling gebruik is gemaakt van verkochte referentiewoningen. Als deze referentiewoningen een hogere kwaliteit hebben dan de te taxeren woningen is daarmee rekening gehouden. In het rapport zijn alle referentiewoningen geclassificeerd.
3.19	Planschaderisicoanalyse Als peildatum voor de waardering is 14 juli 2023 genomen. Dit geeft geen realistisch beeld. Als het exploitatieplan medio maart 2024 ongewijzigd aan de raad zou worden voorgelegd, is deze waardering ca. negen maanden oud. In deze negen maanden zijn de waarden op de vastgoedmarkt sterk gestegen. Derhalve is de waardering van de planschade niet actueel en kunnen te betalen vergoedingen van planschade hoger uitvallen. Dit leidt, zeker gelet op de hoeveelheid aan beoordeelde objecten tot een kostenstijging die van negatieve invloed is op het exploitatieplan. Voorts mag een vordering tot vergoeding van planschade onder het Wro recht gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel worden geclaimd. Voor deze vijf jaar is geen enkele indexatie opgenomen, terwijl de waardeverhoging, dus ook de stijging van de vergoeding zowel 25% tot 50% kan bedragen. Dat dit werkelijk een onzorgvuldig element betreft, blijkt wel uit paragraaf 10.4 van de analyse, waar de geldigheid op 6 maanden is gesteld. Deze termijn is nu al verstreken.	De raming van de eventuele planschade maakt onderdeel uit van de verhaalde kosten, en vormt in dat kader een onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan Saoz te Rotterdam tot het uitvoeren van een risicoanalyse. De analyse is als bijlage 22 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen. Nu de zienswijze zich richt op de risicoanalyse, is aan de deskundige verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de deskundige, gedateerd 12 februari 2024, is als bijlage 3 bij deze nota opgenomen. Door de deskundige wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de deskundige wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd.

		Samengevat volgt uit de reactie van de deskundige dat (op verzoek van de gemeente) een herijking van de risicoanalyse heeft plaatsgevonden naar de situatie februari 2024. Hiermee is de kanttekening dat de analyse “te oud” zou zijn, ondervangen. In de periode juli tot en met februari is sprake van een prijsstijging van circa 1%.
3.20	De woning met aanhorigheden is gelegen aan de Bovenweg en is in één cluster met 15 objecten tezamen, volledig generiek en niet onderbouwd beoordeeld. Echter hierdoor is niet verifieerbaar welke uitgangspunten voor welk object zijn genomen en of deze überhaupt kloppen. Hoewel een risicoanalyse geen taxatie betreft, is de planschaderisicoanalyse op deze schaal wel onvolledig en onvoldoende gemotiveerd, waardoor het exploitatieplan in strijd met artikel 3.2 Awb is. (het is natte vinger werk, het bedrag van € 365.000,-- over vijftien objecten is in het geheel niet te beoordelen).	Verwezen wordt naar onderdeel 3.19. In aanvulling daarop volgt uit de samenvatting van de reactie van de deskundige op de zienswijze onder 3.20 en 3.21 dat het doel van de risicoanalyse is om het planschaderisico vast te stellen in relatie tot de economische uitvoerbaarheid van een project. Dit is wezenlijk anders dan het vaststellen van individuele aanspraken in het kader van een planschadeprocedure. Voor het bepalen van de planschaderisico's is een clusterwijze aanpak meer dan voldoende en ook gebruikelijk. Gelet op het onderzoek naar voorzienbaarheid is daarbij betrekkelijk gedetailleerd te werk gegaan. De herijkte risicoanalyse kan naar de opvatting van de deskundige aan het exploitatieplan ten grondslag worden gelegd.
3.21	De planschaderisicoanalyse is te grof, gedateerd, niet onderbouwd en kan het exploitatieplan niet dragen.	
3.22	Conclusie: Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een goede ruimtelijke ordening. Er zal een nieuw omgevingsplan moeten worden opgesteld., waarbij vanuit het overgangsrecht ook opnieuw en gewijzigd een exploitatieplan in	De inhoud van dit onderdeel van de zienswijze betreft een samenvatting van de onderdelen die zijn weergegeven onder nummer 3.1 tot en met 3.21.

	procedure moet worden gebracht. Er is sprake van een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan dat niet voorziet in de economische uitvoerbaarheid. Het is op onderdelen onjuist of onvolledig onderbouwd, er missen kostenramingen en er is sprake van een fors tekort, waarvan de dekking onduidelijk is en waarvan evenmin is onderzocht hoe dit tekort verminderd kan worden. Dat vervolgens de taxatie van inbrengwaarden gedeeltelijk residueel en /of op basis van irrelevante referentietransacties zijn vastgesteld steekt niet alleen, maar is evenmin zorgvuldig. De planschaderisicoanalyse is onvoldoende gedetailleerd, oncontroleerbaar en heeft de geldigheid verloren. Samengevat het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan kan niet zonder strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel worden vastgesteld. Tevens is er het verzoek om de nota van beantwoording toe te sturen en uit te nodigen voor de eventuele behandeling in uw raad.	Verwezen wordt naar de reactie daarop die in de kolom 'overweging' onder de laatstgenoemde nummers, alsmede onder nummer 3.0 hiervoor, is opgenomen.
		<i>Conclusie:</i> a) Voorzover de zienswijze is ingediend namens indiener 3b en gericht is op de financiële onderdelen van het ontwerpexploitatieplan, is de indiener niet ontvankelijk met betrekking tot de ingediende zienswijze inzake het ontwerpexploitatieplan ; b) Voorzover de zienswijze is ingediend namens indiener 3b en gericht is op de regels van het ontwerpexploitatieplan, respectievelijk is ingediend namens indiener 3a, geeft de zienswijze aanleiding tot de volgende wijzigingen: van het exploitatieplan: 1. In paragraaf 5.9 wordt de toelichting over de wijze van dekking van het tekort in de

		exploitatieopzet van het exploitatieplan verduidelijkt; 2. de als bijlage 22 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen planschaderisicoanalyse is geactualiseerd; Dit met inachtneming dat voorzien wordt in ambtshalve gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, waarbij de gehanteerde peildatum in de exploitatieopzet van 1 juli 2023 wordt geactualiseerd naar 1 januari 2024, in welk kader, naast de actualisatie van de planschaderisicoanalyse, de inbrengwaardetaxatie (bijlage 20 exploitatieplan) en het uitgifteprijsadvies (bijlage 21 exploitatieplan) eveneens zijn geactualiseerd.
	Indiener 4	
4.0		<u>Belanghebbende:</u> Indiener 4 geldt niet als (mede-)eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. Met indiener 4 is voorts geen anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. De zienswijze richt zich op de inhoud van de inbrengwaardetaxatie, die een bijlage vormt bij het ontwerpexploitatieplan. De raming van de inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatieplangebied geldt als een bestanddeel van de in de exploitatieopzet van het

	ontwerpexploitatieplan opgenomen raming voor de in het kostenverhaal te betrekken verhaalbare kosten. Hiermee richt de zienswijze zich uitsluitend tot het financiële deel van het ontwerpexploitatieplan, bestaande uit de exploitatieopzet voor de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro. De kostenverhaalsfunctie van de exploitatieopzet brengt met zich mee dat degenen die uit hoofde van een exploitatieplan niet rechtstreeks met de toepassing van kostenverhaal te maken kunnen krijgen, niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Uit de zienswijze volgt voorts niet dat voor indiener 4 anderszins sprake is van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatieplan is betrokken. Voor zover indiener 4 bedoelt te stellen dat het belang wordt ontleend aan de uitvoering van de door de gemeente met indiener 4 in 2022 gesloten koopovereenkomst, waarbij door de gemeente gronden binnen het exploitatieplangebied van indiener 4 zijn aangekocht, is het volgende van belang. De juridische overdracht van de gronden aan de gemeente heeft plaatsgevonden op 1 november 2022.. In de aan de overdracht voorafgaande koopovereenkomst is een koopsom overeengekomen, waarbij voorzien is in een nabetalingsregeling. Onderdelen van de gemaakte afspraken over die nabetalingsregeling zijn:
--	--

	a. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt door een onafhankelijke registertaxateur de waarde van de gronden bindend vastgesteld. b. Door de verkoper (i.c. indiener 4) wordt een voorselectie gemaakt van 3 taxateurs. Vervolgens wordt de taxateur gezamenlijk door verkoper en koper uit deze groep gekozen. c. Nadat de taxateur een concepttaxatie heeft opgesteld, is er gelegenheid voor het indienen van reacties door koper en verkoper. De in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie van de inbrengwaarden ten behoeve van het ontwerpexploitatieplan kan niet worden aangemerkt als de taxatie bedoeld in de gesloten overeenkomst. Zo heeft de aanwijzing van de taxateur door de gemeente plaatsgevonden en is de taxatie gebaseerd op de peildatum 1 juli 2023, op welke datum geen sprake was van een onherroepelijk bestemmingsplan. Uit de koopovereenkomst volgt voorts dat de daarin opgenomen afspraken over taxatie uitgaan van een volledig zelfstandige taxatie door een onafhankelijke deskundige, die geheel losstaat van het ontwerpexploitatieplan. Nu de zienswijze is gericht tegen uitsluitend een financieel onderdeel van de exploitatieopzet (i.c. de raming van de inbrengwaarden) behorende tot het ontwerpexploitatieplan, dient indiener 4, gezien het vorenstaande, niet aangemerkt te worden als
--	--

		belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan en mitsdien niet-ontvankelijk te worden verklaard met betrekking tot de ingediende zienswijze.
4.1	De onderbouwing op blad 26 van het taxatierapport voor de inbrengwaardes van Gloudemans is beknopt geformuleerd. Er wordt (vierde alinea van p. 26) gesproken over een als gevolg van plankenmerken veel lagere complexwaarde in vergelijking met de comparatieve waardebepaling. Dit resulteert in een afslag van ruim 30%. Ik ga ervan uit dat genoemde plankenmerken uitsluitend betrekking hebben op het nog ontbreken van een bestemmingsplan waardoor nog geen sprake is van ruwe grond voor woningbouw. Mochten echter nog meer, niet in paragraaf 4.8 genoemde factoren een rol spelen, dan teken ik bezwaar aan tegen deze taxatie.	Zie de reactie bij onderdeel 4.0.
		<i>Conclusie:</i> De indiener is niet ontvankelijk met betrekking tot de ingediende zienswijze inzake het ontwerpexploitatieplan.
	Indiener 5	
5.0		<u>Belanghebbende:</u> Indiener 5 is eigenaar van gronden gelegen in het exploitatieplangebied. Hiermee geldt indiener 5 als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan.
5.1	Om het bestemmingsplan te realiseren zijn gronden van indiener 5 nodig. Indiener zijn al tijden in overleg met gemeente. Echter college komt haar afspraken niet na: zo is in het kader van minnelijk overleg aangegeven dat er nog geen voorstel gedaan kon worden om de gronden te verwerven omdat de taxaties nog niet zijn afgerond, Door de taxatie vervolgens zonder communicatie te koppelen aan het exploitatieplan en ter inzage te leggen. Dergelijk handelen is minst genomen als onzorgvuldige voorbereiding zoals bedoeld in artikel 3.2 Awb.	De zienswijze richt zich niet op de inhoud van het ontwerpexploitatieplan of onderdelen daarvan, maar op het overleg tussen gemeente en indiener 5 in het kader van de door de gemeente beoogde verwerving van de gronden binnen het exploitatieplangebied. Het ontwerpexploitatieplan is op zorgvuldige wijze voorbereid en met

		inachtneming van de daarvoor geldende procedurele eisen ter inzage gelegd.
5.2	Indieners zijn primair van mening dat het bij dit ontwerp exploitatieplan behorende ontwerpbestemmingsplan dermate veel gebreken vertoont en onzorgvuldig is voorbereid (zie zienswijze op het bestemmingsplan) dat het exploitatieplan ook niet kan worden vastgesteld. Het is onuitvoerbaar.	Zie de reactie bij zienswijze 3 onderdeel 3.2
5.3	Als het college kiest voor herstel van het bestemmingsplan dan is er sprake van wezenlijke wijzigingen dat het plan opnieuw ter inzage moet worden gelegd. Alsdan kan niet meer worden voldaan aan de overgangsrechtelijke bepalingen zoals bedoeld in artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet. Gelet hierop kan niet anders dan geconcludeerd worden dat indien het college het plan wil doorzetten, dit als (nieuwe wijziging van het) omgevingsplan ter inzage moet worden gelegd. In dat kader verandert alsdan de grondslag voor het exploitatieplan en de daarin opgenomen wettelijke grondslagen. Kortom door grove onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan, moet dit opnieuw ter inzage worden gelegd en daarmee wijzigt tevens het regime van het exploitatieplan. Derhalve kan dit plan nimmer op goede gronden worden vastgesteld.	Zie de reactie bij zienswijze 3 onderdeel 3.3
5.4	In de toelichting wordt het volgende gesteld: <i>“Door de gemeente wordt een actieve grondpolitiek gevoerd voor de gronden bestemd tot uitgeefbaar gebied respectievelijk aan te leggen openbare ruimte, die in eigendom zijn van derden”</i> Hiervan is bij indieners niets bekend en feitelijk onjuist	Zie de reactie bij zienswijze 3, onderdeel 3.5
5.5	De kosten ten behoeve van aanvullend te nemen maatregelen voor geluidsisolatie aan de woning van indieners zijn, voor zover herleidbaar, niet opgenomen of terug te vinden.	Zie de reactie bij zienswijze 3, onderdeel 3.6. In aanvulling daarop volgt uit de samenvatting van de reactie van de taxateur dat uit het akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is verricht, er voor de bestaande woningen sprake zal blijven van een goed woon- en leefklimaat. Daarmee lijkt het op basis van deze resultaten niet noodzakelijk om aanvullende maatregelen te nemen voor geluidsisolatie.

5.6	De kosten voor de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatiegebied zijn geraamd op ca. € 33.000.000,--. De onderbouwing hiervoor ontbreekt in zoverre dat in de bijlagen wel een en ander aan 'ontwikkelvelden' is toegekend maar de verdere onderbouwing daarvan in concrete prijzen of begrotingsuitgangspunten ontbreekt. Het plan is derhalve onvoldoende gemotiveerd.	Zie de reactie bij zienswijze 3, onderdeel 3.7
5.7	Er is sprake van een financieel tekort in de exploitatieopzet a € 12.631.759 (netto contante waarde per 1 juli 2023). In paragraaf 5.9 zou vervolgens moeten worden ingegaan op de wijze waarop het tekort in de exploitatieopzet wordt gedekt. In paragraaf 5.9 staat het volgende: <i>“Het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten schrijft voor dat een verliesvoorziening moet worden gevormd op het moment dat een gemeentelijke grondexploitatie verliesgevend is. Bij het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie vormt de gemeente een verliesvoorziening ter hoogte van het verwachte verlies. Het eventuele verschil tussen deze verliesvoorziening en de macro-aftopping wordt gedekt uit de reserve grondexploitatie. Daarmee is het tekort gedekt”.</i> Er wordt echter in het geheel niet onderbouwd hoe hoog deze reserve is, of die van voldoende omvang is om het tekort te dekken, wat de financiële gevolgen zijn van het inzetten van die reserve, of de reserve nog voor andere tekorten is opgenomen etcetera. Hiermee is er niet alleen sprake van een zeer fors tekort, maar ook van een financieel onvoldoende duidelijk plan dat derhalve economische niet uitvoerbaar is.	Zie de reactie bij zienswijze 3, onderdeel 3.8
5.8	Onduidelijk is of er sprake is van gebruikmaking van de Woningbouwimpuls-subsidie. Gelet op de omvang van het plan en het woningbouwprogramma is het niet ondenkbaar dat hiertoe een aanvraag is ingediend en subsidie verkregen is of gaat worden. Indien dat het geval is, is het exploitatieplan onvolledig en dient de subsidie in het plan tot uitdrukking te komen.	Zie de reactie bij zienswijze 3, onderdeel 3.9

5.9	Indieners hebben eigendom in het plangebied. Deze zijn opgenomen als eigendommen 19.1 en 19.2 in de eigendommenkaart. Er heeft door Gloudemans een taxatie van inbrengwaarden plaatsgevonden. Er is geen gezamenlijke opname geweest. De complexwaarde is vastgesteld op € 29.373,--. Indieners kunnen zich op voorhand niet vinden, zonder verder overleg in deze waarde.	In het exploitatieplangebied zoals dat is opgenomen in het ontwerpexploitatieplan is sprake van 3 eigendommen van indiener 5, op de eigendommenkaart genummerd als eigendom 19.1 tot en met 19.3. De in het ontwerp-exploitatieplan opgenomen inbrengwaarde bedraagt in totaal voor deze eigendommen € 29.373, die is verdeeld in € 19.373 complexwaarde en € 10.000 aan bijkomende schaden. Voorzien wordt in gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij het plangebied beperkt wordt verkleind. Dit heeft tot gevolg dat ook het exploitatieplan voor dit onderdeel gewijzigd wordt vastgesteld. De verkleining van het exploitatieplangebied heeft tot gevolg dat de eigendommen 19.2 en 19.3 hiervan niet langer onderdeel uitmaken. Eigendom 19.1 wordt daarbij gewijzigd in eigendom 19. De raming van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatieplangebied vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze waarde dient te worden bepaald door een of meerdere onafhankelijke taxateurs, met inachtneming van de regels die daarover in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan Gloudemans te Rosmalen tot het ramen van de getaxeerde waarde. Het taxatierapport is als bijlage 20 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen.
-----	---	--

		Nu de zienswijze zich richt op de getaxeerde inbrengwaarde, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 21 februari 2024, is als bijlage 1 bij deze nota opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd. Samengevat volgt uit de reactie van de taxateur dat de raming van de inbrengwaarde door een onafhankelijk deskundige dient te worden uitgevoerd. Derhalve vindt er geen overleg plaats bij de onafhankelijke waardebepaling. In het onderhavige geval betreft het onbebouwde gronden, waarbij de hoogste waarde wordt ontleend aan de complexwaarde. Taxateur geeft aan dat in dit geval met een geveltaxatie kan worden volstaan.
5.10	Het taxatierapport (en in het verlengde hiervan de complexwaarde) is onvolledig. Er wordt in de bestemmingsomschrijving de bestemming 'agrarisch' behandeld, maar niet de bestemmingen 'wonen', 'tuin' en 'verkeer'.	Verwezen wordt naar onderdeel 5.9. In aanvulling daarop volgt uit de samenvatting van de reactie van de taxateur dat de genoemde bestemmingen wel zijn genoemd als bestemmingen in het taxatierapport, maar dat niet alle bestemmingsregels in het rapport zijn geciteerd. Het perceel van indieners is bestemd tot 'agrarisch'. Voor de volledige bestemmingsomschrijvingen verwijzen taxateurs in hun reactie naar www.ruimtelijkeplannen.nl met de daarbij vermelde IMRO-identificatienummers.

5.11	Er is gebruik gemaakt van de vergelijkende waarde methode en de residuele grondwaardebepalingsmethode. Het niet duidelijk op welk perceel welke methode is toegepast. De taxatie is hiermee oncontroleerbaar.	Verwezen wordt naar onderdeel 5.9. In aanvulling daarop volgt uit de samenvatting van de reactie van de taxateur dat in par 4.6 tot en met 4.8 van het taxatierapport een toelichting op de residuele waardemethode en de comparatieve waardemethode is gegeven. Beide methoden zijn toegelicht, waarbij uiteindelijk op basis van verzoening van beide methodes één complexwaarde is geraamd.
5.12	Bij toepassing van de residuele benadering, zoals in paragraaf 4.5 is toegelicht, wordt de waarde bepaald aan de hand van de opbrengsten minus de kosten. Met andere woorden, de gemeente mag bepalen wat de bouwgrond kost en welke kosten daarvoor gemaakt worden, indieners mogen het restant ontvangen. Deze benadering is niet vreemd bij grootschalige ontwikkelingen, maar moet worden afgezet tegen het feit dat de gemeente in geval van indieners eenzijdig beoordeelt hoe het tracé van de Bovenweg dient te gaan lopen en daarmee dus ook bepaalt welke grond zij nodig achten te hebben. Nu de beoordeling daarvan – over de band van het ontwerpbestemmingsplan - niet voldoende is gemotiveerd is het verwerven van grond op basis van onteigeningsrecht niet opportuun. Deze taxatie gaat hier wel van uit.	Verwezen wordt naar onderdeel 5.9. In aanvulling daarop volgt uit de samenvatting van de reactie van de taxateur dat taxateurs een onafhankelijk waardeoordeel geven over de gronden binnen het te taxeren exploitatieplangebied. Dit is vastgelegd in artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening.
5.13	De referentietransacties uit paragraaf 4.6.1 van het taxatierapport zijn gedateerd en mogen niet meewegen in de beoordeling. De referentietransacties 1 tot en met 3 zijn dermate gedateerd dat deze niet mogen meewegen in de beoordeling.	Verwezen wordt naar onderdeel 5.9.. In aanvulling daarop volgt uit de samenvatting van de reactie van de taxateur op de zienswijze onder 5.13 tot en met 5.15 dat in par 4.6 van het taxatierapport referentietransacties zijn opgenomen van zowel binnen als buiten de gemeente. De gevonden transactiepreizen zijn toegelicht en waar sprake is van een nabetalingsverplichting is dit voorzien van
5.14	Referentietransactie 4 en 5 zijn voorzien van een nabetalingsverplichting. In het rapport is niet uitgewerkt hoe deze nabetalingsverplichting eruit ziet (komt dit op het geheel van het daarbij verkochte of alleen op gronden waar een positieve bestemming op komt te rusten, welke fiscale consequenties zijn daar al niet aangehangen etc). Ook volgt niet uit de tabel of de genoemde prijs exclusief of	

	inclusief nabetaling. Gebruik van deze referenties is niet navolgbaar en de taxatie is derhalve onzorgvuldig.	een toelichting. Bij de prijsstelling is rekening gehouden dat de eerste drie referentietransacties gedateerd zijn. Wel geven deze transacties een indicatie van de prijsontwikkeling binnen de gemeente.																					
5.15	In paragraaf 4.6.2 van het taxatierapport zijn referentietransacties van buiten de gemeente opgenomen. De onder 2 en 6 genoemde transacties hebben zich voltrokken in een volstrekt andere lokale markt en zijn derhalve niet vergelijkbaar. Ook de markt waarbinnen referentietransactie 1 zich heeft gemanifesteerd, te weten de gemeente Putten, is al een wezenlijk andere omgeving dan de gemeente Nunspeet. Deze referentietransacties zijn derhalve niet bruikbaar. Wat deze conclusie verder strekt, is het feit dat in de taxatie nergens een correctie voor deze wisselende markten met dito uitgangspunten is gemaakt.	Daarnaast is bij de vergelijking rekening gehouden met specifieke plankenmerken en recente marktontwikkelingen. De spreiding van de referentietransacties geeft uitsluitend een indicatie van de prijsniveaus waarbinnen ruwe bouwgrond zich in de regio begeeft. Vanwege de spreiding is ook een residuele waardebepaling opgesteld, waarna de complexwaarde is bepaald op basis van verzoening van beide methodes.																					
5.16	Advies uitgifteprijzen. Uit bijlage 21 blijkt dat er 70% betaalbare woningen worden gerealiseerd conform de prijzentabel <table><tr><th>Prijssegment</th><th></th><th>minimaal</th></tr><tr><td>Sociale huur</td><td>*</td><td>30%</td></tr><tr><td>Middel dure huur</td><td>tot € 1.000,- (per maand)</td><td>9%</td></tr><tr><td>Sociale koop laag</td><td>tot € 215.000,- (vrij op naam)</td><td>5%</td></tr><tr><td>Sociale koop midden</td><td>tot € 265.000,- (vrij op naam)</td><td>6%</td></tr><tr><td>Sociale koop hoog</td><td>tot € 355.000,- (vrij op naam)</td><td>18%</td></tr><tr><td>Dure koop</td><td>vanaf € 355.000,- (vrij op naam)</td><td>rest</td></tr></table> Het programma is prijzenswaardig voor woningzoekenden, waar indieners niet de facto tegen zijn, maar het is plan economisch slecht uitvoerbaar en niet rendabel, gelet op de grondkosten en bouwkosten. In relatie tot de opmerkingen op het taxatierapport voor de inbrengwaarden dient er dus een plan te komen dat betere opbrengsten genereert, zodat ook betere waarden te vergoeden zijn aan eigenaren.	Prijssegment		minimaal	Sociale huur	*	30%	Middel dure huur	tot € 1.000,- (per maand)	9%	Sociale koop laag	tot € 215.000,- (vrij op naam)	5%	Sociale koop midden	tot € 265.000,- (vrij op naam)	6%	Sociale koop hoog	tot € 355.000,- (vrij op naam)	18%	Dure koop	vanaf € 355.000,- (vrij op naam)	rest	Uit de zienswijze volgt dat deze zich niet richt op de inhoud van het advies over de uitgifteprijzen of op een ander onderdeel van het ontwerpexploitatieplan, maar op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels over de percentages te realiseren sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Dit is vastgelegd in artikel 7.2.4 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpexploitatieplan is, ter uitwerking van deze bestemmingsplanregels, een regeling opgenomen voor de vastlegging van de aantallen en de situering van deze verschillende woningbouwcategorieën binnen het exploitatieplangebied.
Prijssegment		minimaal																					
Sociale huur	*	30%																					
Middel dure huur	tot € 1.000,- (per maand)	9%																					
Sociale koop laag	tot € 215.000,- (vrij op naam)	5%																					
Sociale koop midden	tot € 265.000,- (vrij op naam)	6%																					
Sociale koop hoog	tot € 355.000,- (vrij op naam)	18%																					
Dure koop	vanaf € 355.000,- (vrij op naam)	rest																					

		Hiervan uitgaande is in het kader van de opstelling van het ontwerpexploitatieplan aan een onafhankelijke deskundige verzocht advies te verstrekken over de te hanteren marktconforme uitgifteprijsen voor de bouwpercelen van de verschillende binnen het exploitatieplangebied te onderscheiden woningbouwcategorieën. Dit advies is opgenomen als bijlage 21 van het ontwerpexploitatieplan. Voor zover in de zienswijze wordt gepleit voor het in het exploitatieplan hanteren van een woningbouwprogramma waarbij wordt afgeweken van de in het bestemmingsplan opgenomen percentageregeling, geldt dat binnen het exploitatieplan die ruimte niet aanwezig is.
5.17	Ten aanzien van de betrokken referentieobjecten lijkt er met betrekking tot een aantal referentieobjecten een beoordeling te hebben plaatsgevonden naar woningen die reeds ingericht zijn. Er heeft geen aftrek plaatsgevonden voor deze inrichtingskosten, waardoor de waarde kan vertekenen ten opzichte van de in casu te beoordelen casco nieuwbouw.	De raming van de uitgifteprijsen van de uitgeefbare gronden van het exploitatieplangebied vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan Gloudemans te Rosmalen tot het ramen van de marktconforme uitgifteprijsen. Het prijsadvies is als bijlage 21 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen. Nu de zienswijze zich richt op het prijsadvies, is aan de deskundige verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de deskundige, gedateerd 27 februari 2024, is als bijlage 2 bij deze nota opgenomen. Door de deskundige wordt

		gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de deskundige wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd. Samengevat volgt uit de reactie van de deskundige dat voor de waardebeoordeling gebruik is gemaakt van verkochte referentiewoningen. Als deze referentiewoningen een hogere kwaliteit hebben dan de te taxeren woningen is daarmee rekening gehouden. In het rapport zijn alle referentiewoningen geïdentificeerd.
5.18	Planschaderisicoanalyse Als peildatum voor de waardering is 14 juli 2023 genomen. Dit geeft geen realistisch beeld. Als het exploitatieplan medio maart 2024 ongewijzigd door de raad zou worden voorgelegd, is deze waardering ca. negen maanden oud. In deze negen maanden zijn de waarden op de vastgoedmarkt sterk gestegen. Derhalve is de waardering van de planschade niet actueel en kunnen te betalen vergoedingen van planschade hoger uitvallen. Dit leidt, zeker gelet op de hoeveelheid aan beoordeelde objecten tot een kostenstijging die van negatieve invloed is op het exploitatieplan. Voorts mag een vordering tot vergoeding van planschade onder het Wro recht gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel worden geclaimd. Voor deze vijf jaar is geen enkele indexatie opgenomen, terwijl de waardeverhoging, dus ook de stijging van de vergoeding zowel 25% tot 50% kan bedragen. Dat dit werkelijk een onzorgvuldig element betreft, blijkt wel uit paragraaf 10.4 van de analyse, waar de geldigheid op 6 maanden is gesteld. Deze termijn is nu al verstreken.	De raming van de eventuele planschade maakt onderdeel uit van de verhaalde kosten, en vormt in dat kader een onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan Saoz te Rotterdam tot het uitvoeren van een risicoanalyse. De analyse is als bijlage 22 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen. Nu de zienswijze zich richt op de risicoanalyse, is aan de deskundige verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de deskundige, gedateerd 12 februari 2024, is als bijlage 3 bij deze nota opgenomen. Door de deskundige wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de deskundige wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd.

		Samengevat volgt uit de reactie van de deskundige dat (op verzoek van de gemeente) een herijking van de risicoanalyse heeft plaatsgevonden naar de situatie februari 2024. Hiermee is de kanttekening dat de analyse “te oud” zou zijn, ondervangen. In de periode juli tot en met februari is sprake van een prijsstijging van circa 1%.
5.19	De woning met aanhorigheden is gelegen aan de Bovenweg en is in één cluster met 15 objecten tezamen, volledig generiek en niet onderbouwd beoordeeld. Echter hierdoor is niet verifieerbaar welke uitgangspunten voor welk object zijn genomen en of deze überhaupt kloppen. Hoewel een risicoanalyse geen taxatie betreft, is de planschaderisicoanalyse op deze schaal wel onvolledig en onvoldoende gemotiveerd, waardoor het exploitatieplan in strijd met artikel 3.2 Awb is. (het is natte vinger werk, het bedrag van € 365.000,-- over vijftien objecten is in het geheel niet te beoordelen).	Verwezen wordt naar onderdeel 5.18. In aanvulling daarop volgt uit de samenvatting van de reactie van de deskundige op de zienswijze onder 5.19 en 5.20 dat het doel van de risicoanalyse is om het planschaderisico vast te stellen in relatie tot de economische uitvoerbaarheid van een project. Dit is wezenlijk anders dan het vaststellen van individuele aanspraken in het kader van een planschadeprocedure. Voor het bepalen van de planschaderisico's is een clustergewijze aanpak meer dan voldoende en ook gebruikelijk. Gelet op het onderzoek naar voorzienbaarheid is daarbij betrekkelijk gedetailleerd te werk gegaan. De herijkte risicoanalyse kan naar de opvatting van de deskundige aan het exploitatieplan ten grondslag worden gelegd.
5.20	De planschaderisicoanalyse is te grof, gedateerd, niet onderbouwd en kan het exploitatieplan niet dragen.	
5.21	Conclusie: Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een goede ruimtelijke ordening. Er zal een nieuw omgevingsplan moeten worden opgesteld., waarbij vanuit het overgangsrecht ook opnieuw en gewijzigd een exploitatieplan in procedure moet worden gebracht. Er is sprake van een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan dat niet voorziet in de economische uitvoerbaarheid. Het is op onderdelen onjuist of onvolledig onderbouwd, er missen kostenramingen en er is sprake van een fors tekort, waarvan de dekking onduidelijk is en waarvan evenmin is onderzocht hoe dit	De inhoud van dit onderdeel van de zienswijze betreft een samenvatting van de onderdelen die zijn weergegeven onder nummer 5.1 tot en met 5.20. Verwezen wordt naar de reactie daarop die in de kolom ‘overweging’ onder de laatstgenoemde nummers.

	tekort verminderd kan worden. Dat vervolgens de taxatie van inbrengwaarden gedeeltelijk residueel en /of op basis van irrelevante referentietransacties zijn vastgesteld steekt niet alleen, maar is evenmin zorgvuldig. De planschaderisicoanalyse is onvoldoende gedetailleerd, oncontroleerbaar en heeft de geldigheid verloren. Samengevat het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan kan niet zonder strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel worden vastgesteld. Tevens is er het verzoek om de nota van beantwoording toe te sturen en uit te nodigen voor de eventuele behandeling in uw raad.	
		<i>Conclusie:</i> De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen: van het exploitatieplan: a. In paragraaf 5.9 wordt de toelichting over de wijze van dekking van het tekort in de exploitatieopzet van het exploitatieplan verduidelijkt; b. de als bijlage 22 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen planschaderisicoanalyse is geactualiseerd; Dit met inachtneming dat voorzien wordt in ambtshalve gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, waarbij de gehanteerde peildatum in de exploitatieopzet van 1 juli 2023 wordt geactualiseerd naar 1 januari 2024, in welk kader, naast de actualisatie van de planschaderisicoanalyse, de inbrengwaardetaxatie (bijlage 20 exploitatieplan) en het uitgifteprijsadvies (bijlage 21 exploitatieplan) eveneens zijn geactualiseerd.

	Indiener 6
6.0	<u>Belanghebbende:</u> Indiener 6 geldt niet als (mede-)eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. Met indiener 6 is voorts geen anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. De zienswijze richt zich in eerste instantie op de inhoud van onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan. In dat kader is door indiener 6 separaat een zienswijze ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. De overwegingen met betrekking tot de inzake het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze van indiener 6 zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 't Hul Noord (onder nummer 16). Uit de zienswijze volgt voorts dat voor indiener 6 anderszins sprake kan zijn van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatieplan is betrokken. Niet uitgesloten wordt dat de zienswijze voor een aantal onderdelen ook doorwerking heeft naar de regels zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan. Indiener 6 wordt, gezien het vorenstaande, aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan.

6.1	De bebouwingsdichtheid van 't Hul – Noord ligt 35-40% hoger dan in het gehele plan Molenbeek, hoe verhoudt zich dit tot de wens er een groene wijk van te maken? Er staat in het plan opgenomen dat er verhoudingsgewijs meer kleinere betaalbare woningen zijn, dan grote vrijstaande woningen, waardoor het aantal woningen is toegenomen. Het gegeven dat woningen betaalbaarder moeten zijn, waardoor er ook minder vierkante meters vloeroppervlak kunnen worden ontwikkeld, hoeft niet te betekenen dat de dichtheid van woningen ook moet toenemen. Het ruim opgezette karakter van Molenbeek 1 is van grote waarde. De keuze destijds was voor kwaliteit en leefbaarheid. In totaal in Molenbeek op ca 337.000 m² ontwikkeld (excl park). Bij ca 460 woningen komt dat uit op een gemiddelde van 725 m² per woning. Voor 't Hul Noord gaat het om circa 400.000 m² wat bij 750 woningen resulteert in circa 533 m² per woning. Dit is per woning incl. alle openbare voorzieningen, infrastructuur, groenzones etc. Molenbeek is daarmee per woning 35-40% ruimer opgezet dan 't Hul – Noord. (Zijn de ervaringen in Molenbeek vanuit de gemeente goed of niet goed?) Als de ervaringen met Molenbeek goed zijn, zijn 150 woningen extra op dit perceel dan zo waardevol en onmogelijk elders te voorzien dat de hele wijk in deze mate extra verdicht moet worden?. Het is jammer en doet af aan de kwaliteit van de openbare ruimte in het besef dat woningnood ook een thema is.	Deze zienswijze richt zich niet op het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op het bestemmingsplan 't Hul Noord. De vaststelling van het exploitatieplan is een wettelijke vereiste door de op de gemeente rustende kostenverhaalsplicht en de noodzaak regels te stellen over de onderwerpen van locatie-eisen, gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan 't Hul Noord. Het bestemmingsplangebied en de in het bestemmingsplan opgenomen woningbouwcapaciteit zijn daarmee kaderstellend voor het ontwerpexploitatieplan.
6.2	Verwisseling Landschappelijk Woonveld met een dichtheid van slechts 225 m² per woning (inclusief parkeren) en locatie multifunctioneel centrum. Het perceel direct grenzend aan de kruising Hullerweg- Molenweg is gewijzigd ten opzichte van de structuurvisie naar Landschappelijk woonveld. In eerdere documenten was op deze locatie het multifunctioneel centrum gepland. In de toelichting staat: "In twee van de woonvelden (aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied-buurtfuncties') zijn ook buurtfuncties mogelijk en is een <u>hogere goot- en bouwhoogte toegestaan</u> dan in de overige woonvelden. Daarnaast zijn er woonvelden aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied – landschappelijk woonveld' en specifieke vorm van woongebied – lint', waarbinnen (evenals binnen 'specifieke vorm van woongebied – buurtfuncties') met een afwijkingsbevoegdheid een andere afstand tot de voorste of achterste perceelsgrens kan worden aangehouden dan in de reguliere woonvelden".	Deze zienswijze richt zich niet op het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op het bestemmingsplan 't Hul Noord. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het minimum- en maximaantal wooneenheden ter plaatse van dit ontwikkelveld 24 bedraagt. In het ontwerpexploitatieplan is er daarmee geen ruimte om uit te gaan van een afwijkend aantal woningen binnen dit ontwikkelveld. Het door indiener 6 genoemde woonveld is in het ontwerpexploitatieplan aangeduid als ontwikkelveld 5 en kent een oppervlakte van circa 5.565 m², wat

	Het is niet duidelijk of de afwijkingsbevoegdheid voor dit gebied alleen ziet op de voorste en achterste perceelsgrens of ook op de hogere bouwhoogte.	bij 24 woningen neerkomt op een gemiddelde oppervlakte van 231 m ² per woning (inclusief binnen dat ontwikkelveld voorziene openbare ruimte).
6.3	Wij gaan er daarnaast vanuit dat voor het gehele gebied de Molenbiotoop regelgeving geldt.	Deze zienswijze richt zich niet op het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op het bestemmingsplan 't Hul Noord. In een exploitatieplan kan niet worden voorzien in regels over bestemmingen, daartoe te rekenen regels over vrijwaringszones voor een molenbiotoop.
6.4	Wat betekent “landschappelijk woonveld” specifiek op deze plek?  Op dit woonveld van ca 5.200 m² zijn 24 woningen voorzien. Dat komt neer op 225 m² per woning inclusief benodigde parkeervoorzieningen. Dit verhoudt zich op die plek, te midden van uitsluitend vrijstaande woningen niet goed in mijn optiek Daarnaast is Landschappelijk niet nader gedefinieerd. Waarom wordt er niet gekozen voor 8 vrijstaande woningen in lijn met Molenweg en de Meelzolder ter hoogte van die locatie?	Deze zienswijze richt zich niet op het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op het bestemmingsplan 't Hul Noord. In een exploitatieplan kan niet worden voorzien in regels over bestemmingen. De regels in het bestemmingsplan vormen de kaders voor de uitwerking naar regels over locatie-eisen, zoals over ruimtegebruik, in het ontwerpexploitatieplan. Het door indiener 6 genoemde woonveld is in het ontwerpexploitatieplan aangeduid als ontwikkelveld 5 en kent een oppervlakte van circa 5.565 m², wat bij 24 woningen neerkomt op een gemiddelde oppervlakte van 231 m² per woning (inclusief binnen dat ontwikkelveld voorziene openbare ruimte).
6.5	In de toelichting is tekst opgenomen ten aanzien van het thema duurzaamheid: “Duurzame en gezonde wijk”. Door de ligging en de ruimte ontstaat ook de kans	In artikel 4 van de regels van het ontwerpexploitatieplan zijn eisen opgenomen voor

	om een wijk te realiseren waarbij aspecten van een duurzame leefomgeving <u>zo optimaal mogelijk</u> worden ingezet. Hieronder wordt verstaan dat de wijk op het gebied van Ruimte, Klimaat en Mens <u>zo optimaal mogelijk</u> wordt uitgewerkt. Al deze componenten samen zorgen voor een duurzame wijk. Verwacht mag worden dat de gemeente “zo optimaal mogelijk” definieert zodat er op voorhand consensus is over wat de definitie van een duurzame wijk is. Het zou goed zijn om dit meer specifiek te maken en hoe deze maatregelen zich op dit vlak verhouden tot de in paragraaf 2.2.2. van de bestemmingsplantoelichting genoemde maximale vrij op naam prijzen. Komen de te treffen maatregelen op het gebied van de genoemde duurzaamheidsthema's ten laste van de opstalontwikkeling of de gemeentelijke grondexploitatie ? Welke doelstellingen en ambities liggen er concreet en wat prevaleert wanneer deze twee onherroepelijk in conflict raken?	onder meer het bouw- en woonrijp maken van de aan te leggen openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied. Deze eisen zijn vastgelegd in de Kwaliteitsomschrijving, die als bijlage 23 bij het ontwerpexploitatieplan is opgenomen. In de kwaliteitsomschrijving zijn, met betrekking tot het thema duurzaamheid in de openbare ruimte, eisen opgenomen. De hiermee gepaard gaande kosten maken onderdeel uit van de verhaalbare kosten van de grondexploitatie. Voor zover indiener 6 bedoelt te stellen dat duurzaamheidsmaatregelen voor inrichting en bouwwijze van woningen moeten worden opgenomen in het ontwerpexploitatieplan, wordt opgemerkt dat in het exploitatieplan hierover geen regels kunnen worden opgenomen.
6.6	68% van de woningen wordt ontwikkeld voor sociale koop en of middeldure huur. In heel Nunspeet staan er tot € 350.000 op 4 december 2023 op Funda grondgebonden woningen te koop. Wanneer de grens bij € 275.000 wordt gelegd zijn dat er 0. Dat er voor deze prijzen veel animo zal zijn staat daarmee wel vast. In de Woondeal Noord Veluwe lijkt de definitie betaalbaar te worden gelegd bij € 355.000. Maar de gemeente Nunspeet hanteert een lagere grens voor die definitie. Dit betekent in de praktijk dat er koopwoningen met een flinke subsidie verkocht gaan worden. De onrendabele top komt in dat geval ten laste van de grondexploitatie van de gemeente. Iedereen die wordt ingeloot heeft een lot uit de loterij, ook met een antispesulatiebeding dat 10 jaar loopt. Iedereen die niet wordt ingeloot heeft het nakijken. Is het aan de gemeente om op gemeenschapsgeld zo geconcentreerd bij enkele geluksvogels te laten belanden? Zou dat geld niet beter geïnvesteerd worden in	Uit de zienswijze volgt dat deze zich niet richt op het ontwerpexploitatieplan of een onderdeel daarvan, maar op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels over de percentages te realiseren sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Dit is vastgelegd in artikel 7.2.4 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpexploitatieplan is, ter uitwerking van deze bestemmingsplanregels, een regeling opgenomen voor de vastlegging van de aantallen en de situering van deze verschillende

de kwaliteit van de wijk, waarbij er marktconform wordt ontwikkeld en eventuele onrendabele toppen uitsluitend worden gedragen op publieke functies.

Prijssegment		minimaal
Sociale huur	*	30%
Middeldure huur	vanaf huurtoeslaggrens tot € 1.000,- (per maand)**	9%
Sociale koop laag	tot € 215.000,- (vrij op naam)	5%
Sociale koop midden	tot € 265.000,- (vrij op naam)	6%
Sociale koop hoog	tot € 355.000,- (vrij op naam)	18%
Dure koop	vanaf € 355.000,- (vrij op naam)	rest
Waarvan: (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap		15%

* Aanvangshuur onder de grens van artikel 13, eerste lid onder a Wet op de huurtoeslag.

** De maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek + 1 procentpunt, tenzij wet- en regelgeving anders bepaalt.

woningbouwcategorieën binnen het exploitatieplangebied.

Voor zover in de zienswijze wordt gepleit voor het in het exploitatieplan hanteren van een woningbouwprogramma waarbij wordt afgeweken van de in het bestemmingsplan opgenomen percentageregeling, geldt dat binnen het exploitatieplan die ruimte niet aanwezig is.

Ingevolge de aan de gemeente toegekende experimentstatus op grond van artikel 7ad Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geldt voor de woningbouwcategorie sociale koopwoning een wettelijk maximum voor de vrij-op-naamprijs van de kostengrens zoals opgenomen in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (NHG-grens). Per 1 januari 2023 ligt deze NHG-grens op € 405.000 (hierbij is geen rekening gehouden met energiebesparende maatregelen).

Ingevolge artikel 7ad lid 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is de gemeenteraad bevoegd om voor sociale koopwoningen een lagere maximumkoopsomprijs vast te stellen. Bij de vaststelling van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023 op 21 december 2023 is door de raad gebruikgemaakt van deze bevoegdheid. Daarbij is onderscheid gemaakt naar 3 categorieën sociale koopwoningen:

- a. sociale koopwoningen laag, met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 215.000;

		b. sociale koopwoningen midden, met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 265.000; c. sociale koopwoningen hoog, met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 355.000. Voor zover in de zienswijze wordt gepleit voor het in het exploitatieplan hanteren van maximale vrij-op-naamprijzen voor sociale koopwoningen waarbij wordt afgeweken van de in de genoemde Verordening en de in het bestemmingsplan opgenomen maximumprijzen, wordt opgemerkt dat binnen het exploitatieplan die ruimte niet aanwezig is.
6.7	Met de vergunningsaanvraag van woning van indiener is strikt vastgehouden aan de gehanteerde formule voor de molenbiotoop. Zie onderstaande regels t.a.v. de vrijwaringszone in het bestemmingsplan Molenbeek. Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 12.1 vrijwaringszone - molenbiotoop Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels: a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan 4,2 m; b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald: $H = Xn + c.z.$ Waarin: H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen) X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wielen van de molen n = 75 voor de afstand gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand gemeten van 250 m vanaf de molen n = 50 voor de afstand gemeten van 250 m vanaf de molen tot een afstand gemeten van 400 m vanaf de molen c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%) z = askophoogte = 16,10 m c. bestaande bouwwerken waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a en b zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaald in sub a en b. Echter in de vrijwaringszone- molenbiotoop voor 't Hul – Noord is t.o.v het plan Molenbeek een extra artikel opgenomen. In 13.3.3 staat nu dat hier met een kwalitatieve onderbouwing onder voorwaarden kan worden afgeweken.	Deze zienswijze richt zich niet op het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op het bestemmingsplan 't Hul Noord. In een exploitatieplan kan niet worden voorzien in regels over bestemmingen, daartoe te rekenen regels over vrijwaringszones voor een molenbiotoop.

	13.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop 13.3.1 Aanduidingsomschrijving Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - mede bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de bescherming van de windvang van de molen. 13.3.2 Bouwregels a. Op de voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden mag de bouwhoogte van bouwwerken in afwijking van hetgeen elders in de regels is bepaald, niet meer bedragen dan: 1. binnen 100 meter van de molen: 4,2 meter; 2. tussen 100 en 400 meter: de maximale bouwhoogte die volgt uit navolgende formule: $H(x) = \sqrt{50x + 215,7}$ waarin: • $H(x)$ = maximale bouwhoogte op afstand x (in meters) • x = afstand van bouwwerk tot de molen (in meters) b. In afwijking van het bepaalde in sub a mogen bestaande bouwwerken worden herbouwd tot de bestaande bouwhoogte. 13.3.3 Afwijking van de bouwregels Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.3.2 in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken wordt verhoogd, mits met een kwalitatieve onderbouwing is aangetoond dat de windvang van de molen hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Wat is de achtergrond van deze beleidswijziging daar indiener van deze afwijking bij een vergunningsaanvraag van zijn woning hiervan geen gebruik heeft kunnen maken. Op basis van de formule uit bestemmingsplan Molenbeek zou de bouwhoogte op 4.8 meter en maximaal 6.2 meter uitkomen.	
6.8	Het retentiegebied Molenbeek 1 is een hangplek voor de jeugd wat veel overlast veroorzaakt. De overlast is toegenomen met de realisatie van Molenbeek 2 en 3. Graag aandacht hiervoor bij de ontwikkeling van 't Hul – Noord gelet op de samenhang met Molenbeek	Deze zienswijze richt zich niet op het exploitatieplan of op onderdelen daarvan, maar is gericht op het bestemmingsplan 't Hul Noord. In een exploitatieplan kan niet worden voorzien in regels over bestemmingen. De regels in het bestemmingsplan vormen de kaders voor de uitwerking naar regels over locatie-eisen, zoals over ruimtegebruik, in het ontwerpexploitatieplan.
		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het exploitatieplan.
	Indiener 7	
7.0		Belanghebbende: Indiener 7 is vanaf 18 augustus 2023 (mede-)eigenaar van gronden gelegen in het exploitatieplangebied. Hiermee geldt indiener 7 als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan.

7.1	In het Deskundigenadvies inbrengwaarde, dat als bijlage bij het ontwerpexploitatieplan is opgenomen, is de eigendomssituatie van eigendom 18 niet juist weergegeven. Bij de eigendomsbeschrijving is indiener 7 niet als mede-eigenaar vermeld, terwijl hij sinds 18 augustus 2023 mede-eigenaar is van eigendom 18.	In het ontwerpexploitatieplan is voor de uitgevoerde inbrengwaardetaxatie uitgegaan van de peildatum 1 juli 2023. Indiener 7 gold op deze peildatum niet als mede-eigenaar van eigendom 18. Voorzien wordt in ambtshalve gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, waarbij de peildatum wordt geactualiseerd naar 1 januari 2024. Vanuit deze nieuw te hanteren peildatum zal indiener 7 ook worden vermeld als mede-eigenaar van het betreffende eigendom binnen het exploitatieplangebied.
		<i>Conclusie:</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het exploitatieplan. Dit met inachtneming dat voorzien wordt in ambtshalve gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, waarbij de gehanteerde peildatum en in de exploitatieopzet en de eigendomssituatie van 1 juli 2023 wordt geactualiseerd naar 1 januari 2024.

NOTITIE

versie 21-02-2024

Datum	21 februari 2024
Betreft	Beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan 't Hul-Noord
Opgesteld door	- T.A. (Bertold) te Winkel - B.P. (Bart) Joris

1. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Met ingang van 19 december 2023 heeft het ontwerp exploitatieplan 't Hul Noord, behorende bij gelijknamige bestemmingsplan (hierna: het exploitatieplan) voor 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van deze terinzagelegging konden belanghebbenden zienswijze indienen. In twee zienswijzen wordt ingegaan op het ontwerp exploitatieplan. U heeft ons gevraagd om op de navolgende zienswijzen zoals ingediend bij de gemeente Nunspeet een reactie te formuleren. In deze notitie geven wij onze reactie.

Nr.	Datum	
1.	Inspraakreactie 1	31 januari 2024
2.	Inspraakreactie 2	31 januari 2024

2. INSPRAAKREACTIE 1

Op 31 januari 2024 is door de heer J.C. Vijfhuizen, werkzaam bij Craeft Advies B.V., namens appellant, een zienswijze naar voren gebracht. Appellant(en) zijn eigenaar van perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie B, nummer 5829 welke (deels) in het exploitatieplangebied liggen. Hiermee is appellant belanghebbende in het kader van het exploitatieplan. Een deel van de ingediende zienswijze ziet op het taxatierapport inbrengwaarde behorend bij het ontwerpexploitatieplan. Op dit deel wordt navolgend ingegaan.

2.1. Zienswijze

"2.2. De kosten ten behoeve van aanvullend te nemen maatregelen voor geluidsisolatie aan de woning van cliënten zijn, voor zover herleidbaar, niet opgenomen of terug te vinden."

Reactie:

Uit paragraaf 5.1 van het akoestisch onderzoek is gebleken voor de bestaande woningen sprake zal blijven van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve lijkt het op basis van de resultaten niet noodzakelijk om aanvullende maatregelen te voor geluidsisolatie.

3. Inbrengwaarden en taxatierapport

3.1. Cliënten zijn eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie B, nummer 5829, opgenomen als perceelnummer 13 in de eigendommenkaart en verwervingskaart.

3.2. Er heeft door 'Gloudemans' een taxatie van inbrengwaarden plaatsgevonden (bijlage 20). Er heeft geen gezamenlijke opname plaatsgevonden. Er is voor cliënten een complexwaarde vastgesteld van € 525.000,-. Cliënten kunnen zich op voorhand, zonder verder overleg, niet zonder meer vinden in deze waarde. Dit komt neer op een bedrag van € 52,50 / m2. Er zijn echter referentietransacties in deze regio die enkele tientallen euro's per meter hoger liggen.

Reactie:

Rechthebbenden geven aan dat er geen gezamenlijke opname heeft plaatsgevonden en dat zonder verder overleg, rechthebbenden zich niet zonder meer kunnen vinden in de geraamde complexwaarde. De raming van de inbrengwaarde van de percelen dient door een onafhankelijke deskundige te worden uitgevoerd. Dit komt terug in diverse jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2011:BP3700, ECLI:NL:RVS:2011:BQ4922, ECLI:NL:RVS:2011:BT6635, etc.). Derhalve vindt geen overleg plaats bij de onafhankelijke waardebepaling van de inbrengwaarde.

In een recente uitspraak (ECLI:NL:RVS:2023:494) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat niet in alle gevallen kan worden volstaan met een geveltaxatie. Of daarmee kan worden volstaan hangt onder meer af van de aard en de bestemming van het te taxeren object en van de informatie die beschikbaar is om met het oog op de raming een goed en verantwoord beeld te krijgen van het te taxeren object. In onderhavig geval is sprake van onbebouwde gronden, waarbij de hoogste waarde wordt ontleend aan de complexwaarde. Derhalve kan worden volstaan met een geveltaxatie en is een gezamenlijke (volledige) opname niet noodzakelijk.

Het klopt dat er hogere referentietransacties in de regio zijn waargenomen. Deze zijn meegewogen in de waardering. Taxateurs hechten echter meer waarde aan de referentietransacties binnen het plangebied.

3.3. Over het taxatierapport - en in het verlengde daarvan de vastgestelde complexwaarde - is voorts nog het volgende te stellen:

3.3.1. Het is onvolledig dat in § 3.3 wel de bestemmingsomschrijving voor agrarische bestemmingen warden behandeld, maar niet de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'wonen', 'tuin' en 'verkeer'.

Reactie:

De genoemde bestemmingen waren wel genoemd als bestemmingen, maar niet alle bestemmingsregels waren geciteerd in het taxatierapport. Het perceel van rechthebbenden is daarnaast bestemd tot "agrarisch" in het vigerende bestemmingsplan.

Voor de volledige bestemmingsomschrijvingen van de overige categorieën, hebben taxateurs verwezen naar de website van de Ruimtelijkeplannen. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van deze bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referenties NL.IMRO.0302.BP01024-vg01 en NL.IMRO.0302.BP01167-vg02).

3.3.2. Er is gebruik gemaakt van de vergelijkende waardemethode en de residuele waardebepalingsmethode. Het is niet duidelijk op welk perceel welke methode(n?) is toegepast. Dit maakt de taxatie oncontroleerbaar.

Reactie:

In hoofdstukken 4.6, 4.7 alsmede 4.8 wordt een toelichting gegeven op de residuele waardebepaling alsmede de comparatieve waardebepaling. Beide waarderingsmethoden zijn toegelicht waarbij uiteindelijk op basis van verzoening van beide methodes één complexwaarde wordt geraamd.

3.3.3. Bij toepassing van de residuele benadering, zoals in § 4.5 van het taxatierapport toegelicht, wordt de waarde bepaald aan de hand van opbrengsten minus kosten. Met andere woorden: de gemeente mag bepalen wat de bouwgrond kost en welke kosten daarvoor gemaakt worden, cliënten mogen het restant ontvangen. Deze benadering is bij grootschalige ontwikkelingen an sich niet vreemd, maar moet worden afgezet tegen het feit dat de gemeente, in het geval van cliënten, eenzijdig beoordeeld hoe het tracé van de Bovenweg dient te gaan lopen en daarmee dus ook bepaald welke grand zij nodig achten te hebben. Nu de beoordeling daarvan - over de band van het ontwerpbestemmingsplan - nog niet voldoende gemotiveerd is, is het verwerven van grand op basis van onteigeningsrecht niet opportuun. De taxatie gaat hier wel vanuit.

Reactie:

Taxateurs moeten een onafhankelijk waardeoordeel geven over de gronden die zijn gesitueerd binnen het te taxeren exploitatiegebied. Dit komt terug in 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

'Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;*
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;*
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;*
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.'*

3.3.4. Ten aanzien van de in § 4.6.1 opgenomen referentietransacties geldt het volgende:

3.3.4.1. De referentietransacties 1 t/m 3 zijn dermate gedateerd dat deze niet mogen meewegen in de beoordeling.

3.3.4.2. Referentietransactie 4 en 5 zijn voorzien van een nabetalingsverplichting. In het rapport is niet uitgewerkt hoe deze nabetalingsverplichting eruit (bijvoorbeeld op het geheel van het daarbij verkochte of alleen op gronden waar een positieve bestemming op komt te rust en, welke fiscale consequenties zijn daar al dan niet aangehangen, et cetera). Ook volgt uit de tabel niet of de genoemde prijs exclusief of inclusief de nabetaling is. Gebruik van deze referenties is dan ook niet navolgbaar en de taxatie is derhalve onzorgvuldig.

3.3.4.3. In § 4.6.2 zijn referentietransacties van buiten de gemeente opgenomen. De onder 2 t/m 6 genoemde transacties hebben zich voltrokken in volstrekt andere lokale markten en zijn derhalve niet vergelijkbaar. Ook de markt waarbinnen referentietransactie 1 zich heeft gemanifesteerd, te weten de gemeente Putten, is al een wezenlijk andere (lees: duurdere) omgeving dan de gemeente Nunspeet. Deze referentietransacties zijn derhalve niet bruikbaar. Wat deze conclusie verder sterkt, is het feit dat in de taxatie nergens een correctie voor deze wisselende markten met dito uitgangspunten is gemaakt.

3.3.5. Gelet op het voorgaande kan de taxatie het exploitatieplan niet dragen.

Reactie:

Taxateurs hebben in hoofdstuk 4.6 referentietransacties opgenomen van verkochte percelen zowel binnen de gemeente Nunspeet alsmede buiten de gemeente. De gevonden transactiepreizen zijn toegelicht en daar waar sprake is van een nabetalingsregeling is dit door taxateurs aangeduid met een toelichting alsmede de bijbehorende akte van levering waarin deze nabetaling is opgenomen. Bij de prijsstelling en het ramen van de complexwaarde is door taxateurs rekening gehouden met het feit dat de eerste drie referentietransacties in 4.6.1 gedateerd zijn (zoal door taxateurs is vermeld in paragraaf 4.6.1). Wel geven deze transacties een indicatie van de prijsontwikkeling binnen de gemeente Nunspeet.

Daarnaast is bij de vergelijking met de overige transacties rekening is gehouden met specifieke plankenmerken en recente marktontwikkelingen (zoals vermeld in hoofdstuk 4.8). De spreiding van de referentietransacties geeft uitsluitend een indicatie van de prijsniveaus waarbinnen de ruwe bouwgrond zicht in de regio begeeft. Vanwege de spreiding, hebben taxateurs nog een residuele waardebepaling opgesteld, waarna de complexwaarde is bepaald op basis van de verzoening van beide methodes.

3. INSPRAAKREACTIE 2

Op 31 januari 2024 is door de heer J.C. Vijfhuizen, werkzaam bij Craeft Advies B.V., namens appellant, een zienswijze naar voren gebracht. Appellant(en) zijn eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie A, nummers 5980, 5982 en 5984 welke (deels) in het exploitatieplangebied liggen. Hiermee is appellant belanghebbende in het kader van het exploitatieplan. Een deel van de ingediende zienswijze ziet op het taxatierapport inbrengwaarde behorend bij het ontwerpexploitatieplan. Op dit deel wordt navolgend ingegaan.

3.1. Zienswijze

De ingediende zienswijze met betrekking tot het deel dat toeziet op het taxatierapport inbrengwaarde behorend bij het ontwerpexploitatieplan is een-op-een gelijk aan de zienswijze zoals deze hierboven is ingebracht. Voor de reactie op de ingediende zienswijze wordt derhalve verwezen naar bovenstaande beantwoording.

Het hiervoor genoemde perceel Nunspeet, sectie A, nummer 5980 (met woonbestemming) is in de nieuwe situatie komen te vervallen. De percelen kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie A< nummers 5982 en 5984 zijn beide agrarisch bestemd.

NOTITIE

versie 27-2-2024

Datum	27 februari 2024
Betreft	Beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan 't-Hul Noord
Opgesteld door	E.F. (Eddy) Halter

1. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Met ingang van 19 december 2023 heeft het ontwerp exploitatieplan 't Hul Noord, behorende bij gelijknamige bestemmingsplan (hierna: het exploitatieplan) voor 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van deze terinzagelegging konden belanghebbenden zienswijze indienen. In twee zienswijzen wordt ingegaan op het ontwerp exploitatieplan. U heeft ons gevraagd om op de navolgende zienswijzen zoals ingediend bij de gemeente Nunspeet een reactie te formuleren. In deze notitie geven wij onze reactie.

Deze zienswijzen staan in het document "zienswijzen ontwerpexploitatieplan 't-Hul Noord uit februari 2024". Het gaat om de zienswijzen 3.18 en 5.17.

1.1. Zienswijze

Deze zienswijzen geven een reactie op het taxatierapport uitgifteprijs (kenmerk: 2930.6-T1d1 d.d. 11 december 2023 van Gloudemans) behorend bij het ontwerpexploitatieplan. Op dit deel wordt navolgend ingegaan.

Zienswijze 3.18,

d.d. 1 februari 2024:

3.18	Ten aanzien van de betrokken referentieobjecten lijkt er met betrekking tot een aantal referentieobjecten een beoordeling te hebben plaatsgevonden naar woningen die reeds ingericht zijn. Er heeft geen aftrek plaatsgevonden voor deze inrichtingskosten, waardoor de waarde kan vertekenen ten opzichte van de in casu te beoordelen casco nieuwbouw.
------	--

Zienswijze 5.17, ingediend door

d.d. 1 februari 2024:

5.17	Ten aanzien van de betrokken referentieobjecten lijkt er met betrekking tot een aantal referentieobjecten een beoordeling te hebben plaatsgevonden naar woningen die reeds ingericht zijn. Er heeft geen aftrek plaatsgevonden voor deze inrichtingskosten, waardoor de waarde kan vertekenen ten opzichte van de in casu te beoordelen casco nieuwbouw.
------	--

Wij stellen vast dat de zienswijzen beiden hetzelfde zijn.

1.2. Reactie

Om de waarde van de woningen vast te stellen is gebruik gemaakt van verkochte referentiewoningen. Als deze referentiewoningen een hogere kwaliteit hebben dan de te taxeren woning dan is daar rekening mee gehouden.

Dit is bijvoorbeeld te zien in hoofdstuk 5.4.1. (p. 23). Hier concludeert Gloudemans dat een gemiddelde rijwoning een waarde heeft van circa € 3.700 per m² go. Deze waarde is gebaseerd op de verkochte referentiewoningen op p. 24. Hier heeft de woning aan de Jantje Boonenstraat 23 een m² prijs van € 4.219 per m² go. Dit is hoger dan de getaxeerde waarde van € 3.700 per m² go. Onderaan p. 24 zien we dat dit onder andere komt door een "hoogwaardige inbouw".

Uit de analyse in de tabel (onderaan p. 24) is te zien dat de referentiewoningen allemaal zijn geclassificeerd. De woningen met de kwaliteitscore "+/+" hebben een prijs en kwaliteit hoger dan € 3.700 per m² go. De woningen met een kwalificatie "-/-" hebben juist een prijs en kwaliteit lager dan € 3.700 per m² go. Hierbij impliceert een lager metrage en hogere prijs per m² go.

Gemeente Nunspeet
Postbus 79
8070 AB NUNSPEET

Rotterdam, 12 februari 2024
Opdracht: 20240115
Adviseur: de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Telefoon: 06-11131098
E-mail: k.v.d.lee@saoz.nl
Onderwerp: Reactie op zienswijzen ontwerp-exploitatieplan 't Hul Noord

Geachte ,

Hierbij geven wij u desgevraagd onze reactie op de zienswijzen op het ontwerp-exploitatieplan 't Hul Noord., waarbij wij ons met name richten op de passages die gaan over de door ons opgestelde risicoanalyse met betrekking tot het project.

De zienswijzen zijn ingebracht door Craeft advies namens de eigenaren van de objecten aan de Bovenweg 17 en 21 en zijn wat betreft de opmerkingen aangaande de risicoanalyse gelijkloidend. Wij vatten de kanttekeningen als volgt samen:

1. De risicoanalyse is vanwege de aangehouden peildatum van 14 juli 2023 te oud in verband met sterke prijsstijgingen in de afgelopen periode;
2. De omliggende woningen zijn clustergewijs beoordeeld waardoor niet verifieerbaar is welke uitgangspunten voor welk object zijn genomen.

Achtereenvolgens overwegen wij als volgt.

Ad 1

Op uw verzoek hebben wij een herijking van de risicoanalyse opgesteld waarin als peildatum wordt gehanteerd: februari 2024. Dit ondervangt de kanttekening dat de taxatie "te oud" zou zijn.

In het kader van de herijking zijn wij tevens nagegaan of in de periode tussen 14 juli 2023 en "heden" sprake is geweest van een wijziging van het prijspeil op de woningmarkt in de regio. Dat blijkt inderdaad het geval te zijn geweest, maar bij lange na niet in de mate zoals

in de zienswijzen wordt gesteld. Blijkens branche-informatie bedroeg de prijsstijging in de betrokken periode slechts circa 1% en zeker geen “25% tot 50%” zoals in de zienswijzen (verder op geen enkele wijze onderbouwd) wordt gesteld. Ook de ontwikkelingen in de planschadejurisprudentie vanaf 14 juli 2023 tot heden bieden geen enkel aanknopingspunt om te veronderstellen dat de schadebedragen significant hoger zouden moeten uitvallen.

Ter adstructie hebben wij op basis van een fictieve waarde een indexering toegevoegd, vervaardigd met het programma “Vastgoedpro” dat zich op zijn beurt baseert op gegevens van het CBS. Weliswaar gaat de index logischerwijs nog niet verder dan het vierde kwartaal van 2023 (het eerste kwartaal van 2024 loopt immers nog), maar duidelijk is wel dat de prijsstijging zeer beperkt is.

Ad 2

Het doel van een risicoanalyse is het vaststellen van het planschaderisico in relatie tot het bepalen van de economische uitvoerbaarheid van een project. Dat is wezenlijk anders dan het vaststellen van individuele aanspraken in het kader van een procedure ex artikel 6.1 Wro. Voor het bepalen van de mogelijke planschaderisico's is een clustergewijze benadering zoals door ons gehanteerd meer dan voldoende en overigens ook te doen gebruikelijk. Wij zijn daarbij, gelet op de verdeling van de omliggende objecten in meerdere clusters en het gedane onderzoek naar de voorzienbaarheid, nog betrekkelijk “gedetailleerd” te werk gegaan. Van “niet onderbouwd natte vingerwerk” is absoluut geen sprake.

In de herijkte vorm kan de risicoanalyse naar onze mening wel degelijk aan het exploitatieplan ten grondslag worden gelegd.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Commercieel directeur

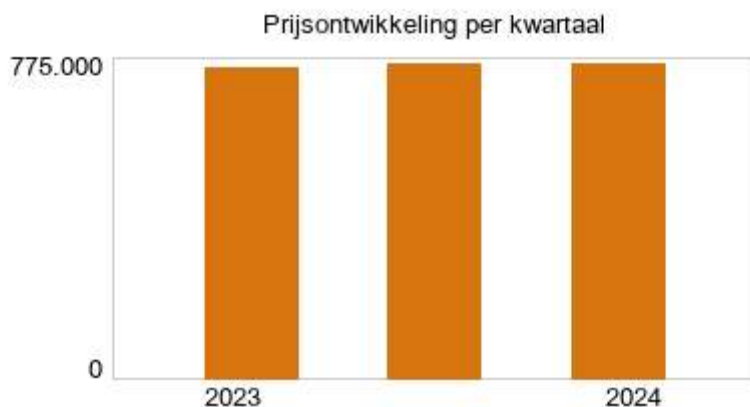
Rapport prijsontwikkeling woningen

Datum rapport	12-2-2024
Adres	Bovenweg 21, Nunspeet
Koopsom	750.000
Datum transactie	14-07-2023
Gebruikte CBS regio	Gelderland
Index per transactiedatum voor de regio*	180,9
Index per transactiedatum geheel Nederland*	180,0
Indexatie vanaf kwartaal (CBS)	3e kw. 2023
Indexatie tot en met kwartaal (CBS)	4e kw. 2023 (meest recent)

Peildatum	12-02-2024
Geïndexeerde koopsom	758.292 EUR (1,1 %)

Afwijking regio t.o.v. landelijke gemiddelde	-0,6 %
Index per transactiedatum voor Gelderland	182,9

Geïndexeerde koopsom heel Nederland	762.500 (1,7%)
Index per transactiedatum geheel Nederland*	183,0



*bron: Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK-2010) (kwartaalcijfers) van het CBS i.s.m. het kadaster. Jaar 2010 is de norm (index=100)

Toelichting

- 1) De berekening wordt op regionaal niveau en op landelijk niveau gemaakt. Hoewel er op landelijk niveau ook vergelijkingsmateriaal bestaat op type woning wordt deze niet gebruikt. Deze cijfers wijken regionaal zeer sterk af en zijn daardoor niet geschikt om een goede vergelijking te maken.
- 2) Het prijsniveau op landelijkniveau is alleen weergegeven om een vergelijking te kunnen maken in hoeverre het prijsniveau regionaal afwijkt van het landelijk gemiddelde. Het landelijk niveau is dus niet bruikbaar voor het bepalen van de waarde.
- 3) Indien de gevraagde datum later is dan een datum bekend bij het CBS wordt de laatst bekende prijspeil aangehouden.

N.B. Deze berekening (gebaseerd op CBS gegevens) vervangt geen waardebepaling door een officiële Vastgoedpro makelaar of taxateur. Het betreft slechts indicatieve trend op provincieniveau ter ondersteuning van de (in)formele waardebepaling van een Vastgoedpro makelaar of taxateur en heeft dus geen directe relatie met de waarde van een individuele woning.