

ECLI

ECLI:NL:RVS:2023:1131

Datum uitspraak

22 maart 2023

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 1 februari 2021 heeft de raad van de gemeente Heiloo het exploitatieplan "Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)" vastgesteld. Met het besluit van 7 december 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Zuiderloo" vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van ongeveer 550 woningen. Met het oog op de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwplannen en het verhaal van daarbij aan de orde komende exploitatiekosten is het exploitatieplan "Exploitatieplan Zuiderloo" op 5 februari 2018 vastgesteld. Dit exploitatieplan is apart van het bestemmingsplan vastgesteld, omdat de Afdeling met de uitspraak van 19 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2767, het besluit van de raad van 7 december 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zuiderloo" deels heeft vernietigd, het besluit van de raad van 7 december 2015 tot vaststelling van het exploitatieplan "Zuiderloo" geheel heeft vernietigd, en de raad heeft opgedragen om binnen een jaar voor wat betreft het exploitatieplan een nieuw besluit te nemen. Het op 5 februari 2018 vastgestelde exploitatieplan is op 23 maart 2020 onherroepelijk geworden, doordat de beroepen die naar aanleiding van dat exploitatieplan zijn ingesteld, zijn ingetrokken.

Volledige tekst

202101861/1/R1.

Datum uitspraak: 22 maart 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Alkmaar,

en

de raad van de gemeente Heiloo,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 1 februari 2021 heeft de raad het exploitatieplan "Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 14 december 2022, waar [appellant] en de raad, vertegenwoordigd door mr. G.M. Pierik, advocaat te Hoofddorp, vergezeld door ir. ing. M.P. Stijkel en T. de Boer, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Met het besluit van 7 december 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Zuiderloo" vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van ongeveer 550 woningen. Met het oog op de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwplannen en het verhaal van daarbij aan de orde komende exploitatiekosten is het exploitatieplan "Exploitatieplan Zuiderloo" op 5 februari 2018 vastgesteld. Dit exploitatieplan is apart van het bestemmingsplan vastgesteld, omdat de Afdeling met de uitspraak van 19 oktober 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2767](#), het besluit van de raad van 7 december 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zuiderloo" deels heeft vernietigd, het besluit van de raad van 7 december 2015 tot vaststelling van het exploitatieplan "Zuiderloo" geheel heeft vernietigd, en de raad heeft opgedragen om binnen een jaar voor wat betreft het exploitatieplan een nieuw besluit te nemen. Het op 5 februari 2018 vastgestelde exploitatieplan is op 23 maart 2020 onherroepelijk geworden, doordat de beroepen die naar aanleiding van dat exploitatieplan zijn ingesteld, zijn ingetrokken.

2. Het voorliggende exploitatieplan betreft de eerste herziening op grond van artikel 6.15, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) van het op 5 februari 2018 vastgestelde exploitatieplan. Het exploitatieplan heeft betrekking op een kleiner gebied dan het bestemmingsplan. [appellant] is eigenaar van gronden binnen het exploitatiegebied en is het niet eens met het exploitatieplan. Zijn beroep tegen het op 1 februari 2021 vastgestelde exploitatieplan ligt in de voorliggende procedure ter beoordeling voor.

Relevante regelgeving

3. Artikel 6.13 van de Wro luidt:

"1. Een exploitatieplan bevat:

[...];

c. een exploitatieopzet, bestaande uit:

1° voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;

2° een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;

3° een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;

4° een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;

5° voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;

6° de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

[...].

5. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet."

Beoordeling van het beroep

4. [appellant] voert aan dat het door de raad gehanteerde taxatierapport, dat ten grondslag is gelegd aan het exploitatieplan, aanzienlijke gebreken bevat en daarom niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen liggen. [appellant] betoogt in dat verband ten eerste dat de vijf referentietransacties in het taxatierapport onvolledig en niet voldoende specifiek zijn. Volgens hem ontbreken de namen van kopers en verkopers, gegevens over eventuele afspraken met de gemeente en informatie over aanvullingen op de koopprijs of nabetalingsregelingen. [appellant] stelt dat onvoldoende is onderbouwd waarom sprake is van geschikte referentieobjecten wanneer sprake is van maar één koper, namelijk BPD Ontwikkeling B.V. Ook geven de referentietransacties volgens [appellant] een onvoldoende representatief beeld van de marktwaarde. De referenties zijn volgens hem onvoldoende divers wat betreft de betrokken partijen en periode en niet geschikt om met elkaar te vergelijken. Ook zijn de transacties volgens [appellant] aan elkaar verbonden en wordt geen inzicht gegeven in de werkelijke marktwaarde. [appellant] betoogt in dat verband ook dat andere transacties ten onrechte niet zijn meegenomen in de analyse en op onduidelijke gronden zijn afgewezen als referentietransacties waardoor een eenzijdig, onvolledig en daardoor onjuist beeld van de markt ontstaat. [appellant] betoogt ten tweede, onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 24 juli 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:2548](#), onder 5.1, dat de raad ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de stand en actualiteit van de markt en met ontwikkelingen na de peildatum van 1 januari 2020. Deze ontwikkelingen zouden volgens hem een andere inbrengwaarde tot gevolg hebben gehad omdat de markt zich de laatste jaren positief ontwikkelt en er een aanzienlijke procentuele stijging is waargenomen door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en adviesbureau Metafoor. [appellant] voert ten derde aan dat een duidelijke onderbouwing ontbreekt waarom een

korting op de inbrengwaarde van € 7,50 per m² is toegepast. [appellant] betoogt tot slot dat de taxateur ten onrechte de vergelijkingsmethode als taxatiemethode heeft toegepast. Volgens [appellant] is de residuele grondwaardeberekeningmethode in dit geval wel geschikt, omdat de planontwikkeling al in een gevorderd stadium is waardoor de grondwaarde nauwkeurig kan worden berekend.

- Representativiteit van de referentietransacties

5. Wat betreft het betoog van [appellant] dat de gekozen referentietransacties onvoldoende representatief zijn, overweegt de Afdeling als volgt.

5.1. In opdracht van de raad is het taxatierapport "Taxatie inbrengwaarde Zuiderloo te Heiloo" van december 2020 van T. de Boer van Tiede de Boer randstedelijk rentmeester & taxateur (hierna: de taxateur), opgesteld. In het taxatierapport is gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en ter toetsing daarvan van de residuele waardebepalingsmethode. In het taxatierapport is vermeld welke vijf vergelijkbare transacties zijn gebruikt bij het toepassen van de vergelijkingsmethode. Toepassing van deze methode resulteert in een gemiddelde van afgerond € 85,00 per m². Over de residuele waarde is in het taxatierapport vermeld dat de berekening resulteert in een grondwaarde van afgerond € 109,00 per m². De taxateur is van mening dat in dit geval de waarde die op basis van referenties is vastgesteld, als waarde aangehouden moet worden. Dit omdat de residuele grondwaarde een grotere mate van taxatieonzekerheid heeft, omdat deze tot stand is gekomen op basis van berekeningen en slechts indirect een relatie heeft met de markt.

5.2. De raad stelt dat uit het taxatierapport volgt welke objecten de taxateur als referentieobjecten heeft gebruikt en onder welk kenmerk de transacties in de openbare registers van het Kadaster zijn ingeschreven. Uit het taxatierapport volgt volgens de raad dat verschillende transacties zijn onderzocht die zich in de directe omgeving van het getaxeerde bevinden. De taxateur is volgens de raad onder meer nagegaan of de referentieobjecten wat betreft locatie, bestemming en oppervlakte vergelijkbaar zijn met percelen in het plangebied, en of de tijdsduur tussen de transactiedatum en de peildatum niet te groot is. De raad stelt dat het voor een duidelijk en gespecificeerd beeld van de referentieobjecten niet noodzakelijk is dat de taxateur in zijn rapport de namen van kopers en verkopers opneemt. Verder ziet de raad niet in waarom BPD Ontwikkeling B.V. niet bij meerdere referentietransacties als koper betrokken zou kunnen zijn. Doordat sprake is van verschillende verkopers is volgens de raad voor elke transactie een afzonderlijk onderhandelingstraject doorlopen. Bij die transacties zijn geen overheidspartijen betrokken geweest volgens de raad. Een eventuele anterieure of posterieure overeenkomst tussen de koper en de gemeente heeft volgens de raad niet tot gevolg dat de gemeente direct of indirect een positie heeft ten opzichte van de verkoper of anderszins invloed heeft op de prijs. De raad stelt dat in de desbetreffende aktes wordt verwezen naar een nabetalingsregeling die in de koopovereenkomsten is opgenomen. Ook de koopoptie speelt volgens de raad geen rol.

De raad stelt verder dat voldoende geschikte transacties uit 2019 aanwezig zijn om een goede taxatie te kunnen doen. Transacties uit 2017 en 2018 zijn volgens de raad minder geschikt omdat deze door het grotere tijdverloop minder actueel en daarmee minder representatief zijn dan die uit 2019. Verder heeft de raad, onder verwijzing naar de nota beantwoording zienswijzen, toegelicht dat bij een gebrek aan actuele relevante transacties in Zuiderloo de taxateur heeft gekeken naar het exploitatieplangebied Zandzoom. De raad heeft toegelicht dat Zandzoom net als Zuiderloo een gebied is dat binnen de gemeente Heiloo wordt getransformeerd tot woningbouwlocatie. Het plangebied Zandzoom grenst aan de zuidzijde direct aan Zuiderloo en voor het gebied Zandzoom geldt een vergelijkbaar

bestemmingsplanregime. Gelet daarop heeft de taxateur geconcludeerd dat de referentieobjecten die zich het beste laten vergelijken zijn gelegen in het exploitatieplangebied Zandzoom.

5.3. De Afdeling stelt vast dat de raad het besluit van 1 februari 2021 onder meer heeft gebaseerd op het taxatierapport. In het taxatierapport zijn zoals gezegd vijf referentietransacties gebruikt.

5.4. Het bestuursorgaan mag op het advies van een deskundige afgaan, nadat het is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Deze verplichting is neergelegd in artikel 3:9 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) voor de wettelijke adviseur en volgt uit artikel 3:2 van de Awb voor andere adviseurs.

Als een partij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht, mag het bestuursorgaan niet zonder nadere motivering op het advies afgaan. Zo nodig vraagt het orgaan de adviseur een reactie op wat over het advies is aangevoerd.

5.5. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 19 september 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3063](#), en haar uitspraak van 24 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2645](#), dient aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van inbrengwaarden in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen. [appellant] bestrijdt niet dat de taxateur een onafhankelijke en deskundige taxateur is. Op grond daarvan mocht de raad in beginsel van de door hem opgestelde taxatie uitgaan. [appellant] heeft niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport, zoals door de taxateur nader toegelicht op de zitting, naar inhoud of wijze van totstandkoming zulke gebreken bevat dat het desondanks niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen worden gelegd. In dit verband is onder meer van belang dat het rapport consistent is en inzicht verschaft in de wijze waarop is getaxeerd en in de gegevens die daarbij zijn betrokken.

Het betoog van [appellant] dat de gehanteerde vergelijkingstransacties onvoldoende representatief zijn, raakt de specifieke deskundigheid van de taxateur. Dat onderdeel van het taxatierapport heeft [appellant] niet gemotiveerd bestreden met een deskundig tegenadvies, waaruit blijkt dat het taxatierapport op dit onderdeel onjuist zou zijn. Verder volgt uit het memo "Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)" van 22 januari 2021, dat namens het college aan de raad is verstuurd, dat de taxateur twintig objecten heeft onderzocht, maar daarvan maar vijf objecten geschikt heeft geacht als referentieobjecten. De raad heeft daarover toegelicht dat de transactiedata van die objecten te ver voor de peildatum liggen of dat aan andere criteria niet wordt voldaan. Verder kan een object waarvan de transactie na de peildatum ligt ook niet als referentieobject dienen, omdat de transactie dan afwijkt van de andere gegevens die zijn gebruikt bij de berekening van de exploitatiebijdrage. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad met het wat hiervoor onder 5.2 staat voldoende toegelicht waarom - bij een gebrek aan actuele relevante transacties in Zuiderloo - de taxateur transacties uit het exploitatieplangebied Zandzoom heeft betrokken bij zijn beoordeling.

De Afdeling ziet gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat de vijf in het taxatierapport opgenomen transacties uit 2019 niet mochten worden gebruikt bij het toepassen van de vergelijkmethode. Dit betekent dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat de in het taxatierapport opgenomen ramingen van inbrengenwaarden juist zijn.

Het betoog slaagt niet in zoverre.

- Peildatum taxatierapport

6. Over het betoog van [appellant] dat de raad ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de stand en actualiteit van de markt en met ontwikkelingen na de peildatum van 1 januari 2020, overweegt de Afdeling als volgt.

6.1. De raad stelt dat ten tijde van het ter inzage leggen van het plan op 28 oktober 2020 de peildatum van 1 januari 2020 het meest geschikt was. Uit de uitspraak van de Afdeling van 14 augustus 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:2774](#), volgt volgens de raad dat een peildatum die ongeveer 13 maanden voor de vaststelling van het exploitatieplan ligt geen bezwaren oplevert en dat enig tijdsverloop niet leidt tot een onjuist gekozen peildatum. De peildatum van 1 januari is volgens de raad ook logisch gezien het moment van onherroepelijk worden van het exploitatieplan. Bij de voorbereiding van de herziening is het bij het actualiseren van de ramingen van kosten en opbrengsten volgens de raad daarnaast lastig om te anticiperen op een prijspeil in de toekomst. Een enkele verwijzing naar de uitspraak van 24 juli 2019 kan [appellant] volgens de raad ook niet baten. Ook stelt de raad dat in het exploitatieplan de marktontwikkeling tot 1 januari 2020 is verwerkt. Verder is volgens de raad relevant dat de gronden die het onderwerp van de taxatie zijn voornamelijk kavels zijn zonder bouwtitel, namelijk gronden met een nog uit te werken woonbestemming. De raad stelt dat een wezenlijk verschil bestaat tussen de waarde van een kavel met bouwtitel en de waarde van een kavel met een uit te werken woonbestemming.

6.2. Zoals de Afdeling in haar uitspraak van 24 juli 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:2548](#), heeft overwogen moet bij de raming van inbrengwaarden een eenduidige peildatum worden gehanteerd. De aan te houden peildatum kan afwijken van het moment van vaststelling van het exploitatieplan, maar de geraamde inbrengwaarden moeten op het moment van de vaststelling van het exploitatieplan nog wel voldoende actueel zijn. Met een peildatum zo dicht mogelijk bij het moment van vaststelling van het exploitatieplan wordt bewerkstelligd dat ook de geraamde inbrengwaarden zo actueel mogelijk zijn.

6.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad in dit geval in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid, zonder onderzoek te verrichten naar de actualiteit van de getaxeerde inbrengwaarden, is uitgegaan van de peildatum van 1 januari 2020. Daarbij is van belang dat de raad zich, mede gelet op de prijsontwikkelingen op de onroerend goed- en bouwmarkt in de periode voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan, zonder bijvoorbeeld een aanvullende taxatie, niet op het standpunt heeft mogen stellen dat de getaxeerde inbrengwaarden naar het prijspeil van 1 januari 2020 op het moment van vaststelling van het exploitatieplan (13 maanden later) nog voldoende actueel waren. De Afdeling verwijst hiervoor naar de uitspraak van 24 juli 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:2548](#), onder 5.1. Deze uitspraak heeft betrekking op het "Exploitatieplan Zuiderloo", waarvan het in deze procedure bestreden besluit de eerste herziening is. Het "Exploitatieplan Zuiderloo" heeft betrekking op hetzelfde exploitatieplangebied en in het besluit tot vaststelling daarvan is de raad uitgegaan van een peildatum die ook ongeveer 13 maanden voor de datum van vaststelling van het exploitatieplan lag. De raad heeft daarom niet zonder nadere motivering mogen stellen dat een nadere taxatie in dit geval niet noodzakelijk was. Dat volgens de raad in het exploitatieplan de marktontwikkeling tot 1 januari 2020 is verwerkt maakt dat niet anders, omdat het betoog van [appellant] nu juist gaat over de stijging van de huizenprijzen tussen 1 januari 2020 en 1 februari 2021. Op de zitting heeft de taxateur verder toegelicht dat hij niet verwacht dat er na 1 januari 2020 transacties

hebben plaatsgevonden die veel hoger zijn dan de gekozen vergelijkingstransacties, maar hij kon dit ook niet op voorhand uitsluiten. Daarnaast is in paragraaf 5.3 van het taxatierapport ingegaan op enkele recent getaxeerde objecten door middel van een zogenoemde "backtesting" en is geconcludeerd dat de getaxeerde waarden gelijk zijn. Die taxaties gingen echter niet over de periode van 1 januari 2020 tot 1 februari 2021. De verwijzing van de raad naar de uitspraak van 14 augustus 2019 gaat ook niet op, alleen al omdat die zaak niet op een exploitatieplan zag. De verwijzing van de raad op de zitting naar de uitspraak van de Afdeling van 20 november 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:3927](#), zag op de situatie waarin een periode van nog geen drie maanden tussen de gekozen peildatum en het vaststellingsbesluit lag en appellanten - anders dan in de voorliggende zaak - niet hadden betoogd dat in de tussenliggende periode zodanige prijsontwikkelingen op de grondmarkt hadden plaatsgevonden dat de geraamde inbrengwaarden niet langer op het taxatierapport konden worden gebaseerd.

Gelet op het voorgaande is het bestreden besluit op dit punt genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het betoog slaagt in zoverre.

- Korting inbrengwaarde

7. Wat betreft het betoog van [appellant] dat onduidelijk is waarom een korting op de inbrengwaarde van € 7,50 per m2 is toegepast, overweegt de Afdeling het volgende.

7.1. Artikel 40d van de onteigeningswet luidt:

"1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:

a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;

b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken."

7.2. De raad heeft zich bij het ramen van de inbrengwaarden gebaseerd op het taxatierapport. De raad stelt, onder verwijzing naar het taxatierapport, dat vanwege het verschil in planologisch regime tussen de gronden met de bestemming "Woongebied - uit te werken" en de gronden met de bestemming "Woongebied", een korting is gehanteerd voor de gronden met de bestemming "Woongebied - uit te werken".

7.3. Uit het taxatierapport (p. 14) dat de raad aan de vaststelling van de inbrengwaarden in de exploitatieopzet van het exploitatieplan ten grondslag heeft gelegd, volgt dat het plangebied "Zuiderloo" aangemerkt wordt als complex in de zin van artikel 40d van de onteigeningswet. Van dat complex maken de plandelen met de bestemmingen "Woongebied - uit te werken", "Woongebied" en "Verkeer-Verblijfsgebied" deel uit. Bij de vaststelling van de inbrengwaarden, voor zover die zijn gebaseerd op de complexwaarde, beïnvloedt elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex. Dat moet in beginsel leiden tot één complexwaarde die op haar beurt de inbrengwaarde per perceel bepaalt. Door te differentiëren tussen waarden van € 85,00 per m2 en € 92,50 per m2

(taxatierapport, p. 17 en 18) al naar gelang de concrete bestemming per perceel (directe bouwtitel of niet), heeft de raad deze systematiek van de waardebepaling van gronden binnen een complex miskend. Daarmee is het besluit genomen in strijd met artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro en artikel 40d, eerste lid, onder b, van de onteigeningswet. Het betoog slaagt ook in zoverre.

- Taxatiemethode

8. Over het betoog van [appellant] dat de raad ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele grondwaardeberekeningsmethode als taxatiemethode heeft toegepast, overweegt de Afdeling als volgt.

8.1. De Afdeling overweegt dat de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet niet dwingen tot het hanteren van de ene dan wel de andere taxatiemethode. Welke methode in een concreet geval wordt gebruikt, staat in beginsel ter beoordeling van de onafhankelijke taxateur. In het taxatierapport staat waarom is gekozen voor de vergelijkingsmethode, namelijk dat meerdere referentieobjecten beschikbaar zijn. Hierdoor is de vergelijkingsmethode volgens de taxateur een bruikbare en nauwkeurige methode. Daarnaast heeft de taxateur de waarde bepaald met de residuele grondwaardeberekeningsmethode, om te bekijken hoe de twee uitkomsten zich tot elkaar verhouden. In het taxatierapport staat toegelicht waarom niet voor de residuele grondwaardeberekeningsmethode is gekozen, namelijk omdat de residuele grondwaarde een grotere mate van taxatieonzekerheid heeft omdat deze tot stand is gekomen op basis van berekeningen en slechts indirect een relatie heeft met de markt. Op de zitting heeft de taxateur uiteengezet dat de taxatieonzekerheid bij de vergelijkingsmethode minder groot is, waardoor een voorkeur bestaat voor de vergelijkingsmethode. Daarover heeft de taxateur toegelicht dat minimale verschillen in parameters grote gevolgen hebben voor de eindwaarde bij de residuele grondwaardeberekeningsmethode.

Gelet op het voorgaande heeft de raad, onder verwijzing naar het taxatierapport, naar het oordeel van de Afdeling voldoende onderbouwd waarom in dit geval voor de vergelijkingsmethode is gekozen.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

Conclusie

9. Gelet op overwegingen 6.3 en 7.3, is het beroep van [appellant] gegrond. Het exploitatieplan moet worden vernietigd. Vernietiging brengt met zich dat de raad een nieuw besluit moet nemen, rekening houdend met de omstandigheden ten tijde van dat nieuw te nemen besluit. Dit betekent dat de geraamde inbrengwaarden op het moment van vaststelling van het exploitatieplan voldoende actueel moeten zijn, zoals de Afdeling hiervoor onder 6.3 heeft besproken.

10. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

11. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Heiloo van 1 februari 2021 tot vaststelling van het exploitatieplan "Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)";

III. draagt de raad van de gemeente Heiloo op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat onderdeel II. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde bestemmingsplan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. gelast dat de raad van de gemeente Heiloo aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. B.P.M. van Ravels en mr. D.A. Verburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. N.A. de Gast, griffier.

w.g. Polak
voorzitter

w.g. De Gast
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 maart 2023

928