

Bijlage 3 Reactienota zienswijzen

Reactienota zienswijzen 1^{ste} herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder

Aanleiding

In een publicatie van het WeesperNieuws op 12 februari 2020 is bekend gemaakt dat het ontwerpbesluit 1^{ste} herziening Exploitatieplan Bloemendalerpolder van 13 februari 2020 tot en met 25 maart 2020 ter inzage is gelegd. Bovendien zijn de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied per brief door de gemeente geïnformeerd. Gedurende de ter inzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

De documenten van het ontwerpbesluit, de kennisgeving en de ingediende zienswijzen zijn opgeslagen onder zaaknummers Z.174157, Z.176689, Z. 178081 en Z.177673.

Overzicht zienswijzen ontwerpbesluit 1^{ste} herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder

	Datum	Registratienr.	Indiener
1	9 maart 2020	Z.177673/D.127425	Bewoner Muiderslotlaan
2	25 maart 2020	Z.178081/D.128606	RDW Vastgoed en haar klanten

De zienswijzen zijn binnen de gestelde periode ten behoeve van het indienen van zienswijzen schriftelijk ingediend en ontvangen.

1. Bewoner Muiderslotlaan

Zienswijze

De bewoner van de Muiderslotlaan is woonachtig in het plangebied. De zienswijze heeft betrekking op twee aanpassingen uit de eerste herziening van het exploitatieplan ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplan.

1. De eerste aanpassing betreft het gewijzigde artikel 4.3. In het oorspronkelijke exploitatieplan luidde het artikellid 4.3 als volgt: “Van elke hectare binnen de bestemming Woongebied waarop de vergunning voor het bouwen van woningen met de daarbij behorende gronden (waaronder mede de openbare ruimte wordt gerekend die ten behoeve van het betreffende bouwplan wordt gerealiseerd) ziet, wordt 1,37 hectare aan structureel groen en water ingericht binnen het exploitatiegebied.” De bewoner van de Muiderslotlaan vindt het spijtig dat deze norm van 1,37 hectare losgelaten is in het ontwerp van de eerste herziening van het exploitatieplan.

De bewoner brengt ter onderbouwing onderstaande punten naar voren:

- a. De bewoner meent dat het loslaten van de norm van 1,37 hectare structureel groen en water vanuit milieuoogpunt niet wenselijk is en bovendien zorgt voor een aantasting van het woongenot.
 - b. De bewoner stelt dat de norm van 1,37 hectare structureel groen en water mede de doorslag heeft gegeven voor de keuze om naar een nieuwbouw woning aan de Muider-
slotlaan te verhuizen. Het loslaten van deze norm, ziet de bewoner als een schending van de door de gemeente Weesp gedane toezeggingen in het oorspronkelijke exploitatieplan.
2. De tweede aanpassing betreft de toevoeging van het nieuwe lid 5.1.2. Dit nieuwe lid luidt: “Aanvullend op het gesteld in artikel 5.1.1 dient een extra 5,5% van de te realiseren woningen een maximale huur van € 710,- per maand te hebben (prijsspeil 1-1-2016).” De bewoner van de Muiderslotlaan verwacht dat het toevoegen van extra sociale huurwoningen kan leiden tot een aantasting van zijn woongenot.

De bewoner brengt ter onderbouwing onderstaande punten naar voren:

- a. De bewoner stelt dat de meeste bewoners van sociale huurwoningen keurige mensen zijn, die een verrijking voor Weespersluis zullen vormen. Toch blijkt uit veiligheidsmonitoren en uit zijn eigen ervaring dat in wijken met veel sociale huurwoningen de bewoners de wijk als minder veilig ervaren.
- b. De bewoner stelt dat het gevoel van onveiligheid nog nadrukkelijker speelt bij situaties waarin sociale woningbouw met winkelvoorzieningen wordt gecombineerd. De wens van de bewoner is om in het exploitatieplan op te nemen dat, omwille van de sociale veiligheid, sociale woningbouw niet of zo min mogelijk wordt gecombineerd met de beoogde winkelvoorzieningen.
- c. De bewoner vraagt om het artikel 4.3 uit het oorspronkelijke exploitatieplan te handhaven en het nieuwe artikellid 5.1.2 te schrappen. Indien de gemeente geen gehoor zou geven aan deze wensen, dan eist de bewoner een vergoeding van circa 10% van zijn huidige woningwaarde als compensatie voor het afgenomen woongenot.

Gemeentelijke reactie

1. De formulering van artikel 4.3 is in het ontwerp van de eerste herziening van het exploitatieplan inderdaad aangepast ten opzichte van de formulering in het oorspronkelijke exploitatieplan. De 1,37 norm is echter uitsluitend bedoeld om het parallel aan elkaar laten lopen van de ontwikkeling van structureel groen en water en de bebouwing. De verhouding tussen groen en water en bebouwing is echter vastgelegd in het bestemmingsplan en blijft ongewijzigd. Deze verhouding is juist van belang voor woon- en milieukwaliteit.

In het oorspronkelijke exploitatieplan is exact verankerd in welk tempo het structurele groen en water gerealiseerd dient te worden, namelijk: de vergunning voor het bebouwen van 1 hectare Woongebied kan pas verleend worden als 1,37 hectare structureel groen en water gerealiseerd is. In de praktijk blijkt deze formulering niet werkbaar bij de toetsing van elke individuele bouwplanvergunning. Daarnaast is vanwege de verplichting vanwege de flora en fauna wetgeving al voorafgaand aan het bouwrijp maken veel nieuw groengebied ingericht voor verplaatsing van beschermde diersoorten. Daarom is er nu voor gekozen om het tempo iets flexibeler te regelen met een aangepaste formulering in het ontwerp van de eerste herziening van het exploitatieplan. Die formulering borgt nog steeds dat aanleg van het structurele groen en water parallel moet plaats vinden aan de ontwikkeling van de woongebieden. Bovendien is een nieuwe waarborg toegevoegd met het nieuwe artikel 4.4 dat regelt dat de vergunning voor het bouwen van de 1500^e woning niet verleend kan worden voordat 50% van het te realiseren structureel groen en blauw in ontwikkeling is gebracht. Tot slot wordt opgemerkt dat de regels, die gaan over de koppeling tussen enerzijds het in ontwikkeling brengen van het park ten noorden van de wijk Leeuwenveld, de centrale waterplas en de bestemming natuur en anderzijds het aantal vergunde woningen, uit het oorspronkelijke exploitatieplan niet gewijzigd zijn in de eerste herziening van het exploitatieplan.

Uit het voorgaande volgt dus dat de eerste herziening van het exploitatieplan in combinatie met het geldende bestemmingsplan hetzelfde eindresultaat borgt als het oorspronkelijke exploitatieplan in combinatie met het bestemmingsplan. Hierdoor is ook van een negatief effect op het milieu of het woongenot geen sprake en is ook geen sprake van een inhoudelijke wijziging ten opzichte van eerder gedane toezeggingen van de gemeente Weesp.

2. Het artikellid 5.1.2. is inderdaad toegevoegd vanwege een aanvullende afspraak dat 150 sociale huurwoningen extra gerealiseerd worden binnen het maximum van 2.750 woningen. Omgerekend gaat om aanvullend 5,5% van de 2.750 woningen die als sociale huurwoningen met een huurprijs van € 710,- per maand (prijsspeil 1-1-2016) gerealiseerd worden. Het totaal aantal sociale huurwoningen en hiermee vergelijkbare goedkope koopwoningen komt voor de totale wijk op ruim 10%. Dit percentage ligt veel lager dan gemiddeld in Weesp en ook aanzienlijk lager dan in de afgelopen decennia in grote woningbouwlocaties is gerealiseerd, waar een percentage van 25-30% gebruikelijk was. Uitgaande hiervan worden de in de zienswijze aangegeven effecten niet verwacht. Bovendien wil de gemeente graag aangeven dat de beoogde mix van woningtypen juist resulteert in een prettig woon- en leefklimaat dat ruimte biedt aan de verschillende doelgroepen die een woning zoeken in Weesp en omgeving. De gemeente is niet voornemens om beperkingen op te leggen aan het combineren van een bepaald type woningen met de winkelvoorzieningen.

De geldende bestemmingsplannen en het oorspronkelijke exploitatieplan kennen overigens alleen een minimuminspanning en dus geen maximum percentage aan sociale huur- en koopwoningen. Dit houdt in dat de nu vereiste extra sociale huurwoningen al mogelijk zijn op basis van de geldende bestemmingsplannen en het geldende exploitatieplan.

Uit het voorgaande volgt dus dat de toevoeging van artikellid 5.1.2. het vastleggen van een minimuminspanning is, die al is toegestaan binnen de geldende bestemmingsplannen en het oorspronkelijke exploitatieplan. Bovendien acht de gemeente Weesp het wenselijk om ook in Weespersluis tot een passende mix van woningtypen te komen. Van een afname van het woongenot en een schadevergoeding is dus geenszins sprake.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

2. RDW Vastgoed en haar klanten

Zienswijze

RDW Vastgoed en haar klanten, eigenaren van een gedeelte van het te exploiteren gebied, (hierna: RDW Vastgoed) constateren dat op basis van een taxatie van Gloudemans van 19 december 2019 de inbrengwaarde van de gronden en de andere kosten zijn bepaald. Bovendien geeft RDW Vastgoed aan dat in paragraaf 4.4 van het ontwerp van de eerste herziening van het exploitatieplan Gloudemans wordt beschreven als een afhankelijke deskundige.

RDW Vastgoed is van mening dat er geen juiste inbrengwaarde is gehanteerd voor de gronden binnen het te exploiteren gebied. RDW Vastgoed is van mening dat de daadwerkelijke inbrengwaarde van de te exploiteren gronden hoger is en baseert zich op een eigen taxatie van de gronden, uitgevoerd door dhr. P.E. Bakker. Op basis van de ontwikkelpotentie van de gebieden wordt de waarde van de percelen van de klanten van RDW getaxeerd op € 150,- per vierkante meter. De taxateur baseert zich op enigszins vergelijkbare transacties en op de specifieke kenmerken van de percelen. Dit zijn de relatief kleine oppervlakte van de percelen en de ligging op zeer korte afstand van de reeds in ontwikkeling genomen gronden. Deze eigenschappen dienen te resulteren in een hogere grondprijs.

Gemeentelijke reactie

De gemeente wil graag benadrukken dat de taxatie van Gloudemans van 19 december 2019 alleen is gebruikt voor het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden. De andere kosten in het exploitatieplan zijn door de gemeente en door haar ingehuurde deskundigen geraamd.

Door een omissie staat in paragraaf 4.4 dat Gloudemans een afhankelijke deskundige is, maar Gloudemans is nadrukkelijk een onafhankelijke deskundige. Dit wordt aangepast in het definitieve besluit.

Met betrekking tot de inhoudelijke reactie op het rapport van dhr. P.E. Bakker (in opdracht van RDW Vastgoed en haar klanten) heeft de gemeente het bureau Gloudemans verzocht om hierop te reageren. Deze reactie is als bijlage aan deze beantwoording toegevoegd. Samengevat wordt in de reactie van Gloudemans aangegeven dat:

- uit de algemene toelichting in het rapport van dhr. P.E. Bakker over de waarde, waardebegrippen, waarderingmethodieken en schattingsonzekerheden niet blijkt dat dhr. P.E. Bakker zich niet kan vinden in de door Gloudemans gehanteerde uitgangspunten;
- dhr. P.E. Bakker en Gloudemans beiden van mening zijn dat de residuele methode als waardeeringsmethode veel onzekerheden bevat. Dhr. P.E. Bakker schuift deze waardeeringsmethode vervolgens ter zijde. Daarentegen heeft Gloudemans in haar taxatie wel gekeken naar de residuele grondwaarde, omdat deze – ondanks de gevoeligheid – wel een goed beeld geeft van de draagkracht van een plan;
- door dhr. P.E. Bakker is de grondwaarde geschat op € 150,00 per m² op basis van een aantal referenties en andere taxaties. Een taxatierapport is geen referentie en dient daarom buiten beschouwing te worden gelaten. Ten aanzien van de referenties die dhr. P.E. Bakker opvoert in Amstelveen en Zaandam wordt door Gloudemans opgemerkt dat die projecten niet vergelijkbaar zijn met de Bloemendalerpolder en daarom niet meegenomen dienen te worden in de taxatie van de inbrengwaarde. De referentie in Eemnes is reeds in de taxatie van Gloudemans betrokken. De referenties geven dus geen aanleiding om de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden aan te passen;
- dhr. P.E. Bakker stelt dat de percelen van RDW Vastgoed en haar klanten klein van omvang zijn, maar cruciaal voor de ontwikkeling, waardoor een hogere grondwaarde valt te rechtvaardigen.

Door Gloudemans wordt toegelicht dat door versnippering van het grondeigendom en de vele eigenaren in de praktijk de kosten om tot overeenstemming te komen hoger zijn. Bovendien is het niet ondenkbaar dat onteigening van een aantal percelen zal plaatsvinden, omdat de eigenaren bij de koop van die percelen op basis van gekleurde informatie een veel hogere prijs hebben betaald dan de marktwaarde. Hierdoor kan meestal pas na een lange periode worden begonnen met de realisatie van dergelijke plandelen. De versnippering heeft dan ook eerder een prijsdrukkend effect dan een prijsopdrijvend effect. Nu er echter sprake is van één complex is dit reeds meegenomen in de complexprijs. Er is dus geen aanleiding om de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden aan te passen;

- tot slot stelt dhr. P.E. Bakker dat de percelen van RDW Vastgoed en haar klanten op korte afstand liggen van de reeds in aanbouw zijnde woningen, waardoor een hogere grondwaarde valt te rechtvaardigen. Hierover merkt Gloudemans op dat in de taxatie reeds een differentiatie in de prijs is toegepast op basis van de bijzondere geschiktheid van delen van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met de ligging van de gronden van RDW Vastgoed en haar klanten. Er is dus geen aanleiding om de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden aan te passen.

De zienswijze leidt dus niet tot aanpassing van de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden, die als bijlage is opgenomen bij het exploitatieplan.

Conclusie

Paragraaf 4.4 wordt aangepast zodat Gloudemans beschreven wordt als onafhankelijke deskundige. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

Rho Adviseurs voor leefruimte
T.a.v. mevrouw ir. J.L.H.C. Bakker
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Uitsluitend verzonden per e-mail

Gloudemans B.V.
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch

Dorpstraat 28 Nuland,
gemeente 's-Hertogenbosch

T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

KvK Oost-Brabant
nr. 16032293

Bank NL57 RABO 0144 5042 94
BIC RABONL2U
Btw-nr. NL0011.48.680.B01

Nuland, 16 april 2020
Kenmerk: 1875.1-B2/fs/ab
Onderwerp: Gemeente Weesp / Taxatie inbrengwaarde, reactie zienswijze



Geachte mevrouw Bakker,

U heeft mij verzocht om te reageren op de zienswijze die is opgesteld door de heer P.E. Bakker, verbonden aan Bakker Rentmeesters & Makelaars BV, namens RDW vastgoed.

Aangezien de bladzijden van het rapport niet zijn genummerd en de paragrafen eveneens niet zijn genummerd is het helaas niet mogelijk om op eenvoudige wijze naar delen van het rapport te verwijzen. Vandaar dat ik dit in algemene bewoordingen moet doen. Met betrekking tot het eerste deel van het rapport wordt een algemene toelichting gegeven over de waarde, waardebegrippen, waarderingmethodieken en schattingsonzekerheden. Op basis van deze algemene teksten blijkt mij niet dat de heer Bakker zich niet kan vinden in de door mij geformuleerde uitgangspunten.

Met betrekking tot de waarderingmethode wordt door de heer Bakker aangegeven dat hij - gemotiveerd - van oordeel is dat de vergelijkingsmethode prefaleert omdat de residuele methode veel onzekerheden bevat. Dit punt is reeds benoemd in de door mij opgestelde actualisatie. Over de onzekerheden van de residuele methode lijken we dan ook niet te verschillen. De heer Bakker lijkt dit argument echter te gebruiken om de waarde vervolgens te vergelijken met de complexprijzen die worden betaald in andere gebieden, zonder rekening te houden met de kenmerken van die specifieke plannen. Daarintegen heb ik wel mede gekeken naar de residuele grondwaarde, omdat deze - ondanks de gevoeligheid - wel een goed beeld geeft van de draagkracht van een plan.

Door de heer Bakker wordt de grondwaarde vervolgens geschat op basis van een aantal referenties en andere taxaties. Nu een taxatierapport geen referentie is, laat ik die buiten beschouwing.

- Met betrekking tot de referenties in Amstelveen wordt opgemerkt dat de invulling van het plangebied sterk afwijkt van de locatie in de Bloemendalerpolder. Zo zijn er in de Bloemendalerpolder o.a. zeer grote stukken groen in het complex aanwezig, die de waarde sterk drukken. De overeengekomen prijzen in het plangebied liggen fors hoger dan de prijzen in de Bloemendalerpolder. Navraag heeft echter opgeleverd dat deze prijzen in lijn liggen met eerder opgestelde externe taxaties, waaruit tevens bleek dat bij deze prijzen de grondexploitatie sluitend was. Ook hieruit blijkt dat dit project sterk verschilt van de te taxeren locatie. Deze referentie is dan ook niet bruikbaar.

- De referentie in Eemnes is reeds in de actualisatie betrokken. Ook dit plan is niet geheel vergelijkbaar. Nu deze echter al in de taxatie is betrokken geeft deze geen nieuw inzicht.
- De referentie van het Hembrugterrein in Zaandam is mij eveneens bekend. Gelet op het feit dat deze op geen enkele wijze vergelijkbaar is door de locatie en aanwezige opstallen, heb ik deze niet genoemd als referentie.

Op basis van bovenstaande referenties komt de heer Bakker tot een waarde van € 150,00 per m². Ik zie in de door hem aangedragen referenties echter geen aanleiding / aanvulling op de door mij genoemde referenties om tot een andere waardering te komen.

In de laatste bladzijde van de taxatie worden nog een tweetal argumenten gegeven die in zijn beleving een hogere prijs onderschrijven. Als eerste wordt aangegeven dat de percelen klein van omvang zijn, maar cruciaal voor de ontwikkeling, waardoor een hogere prijs valt te rechtvaardigen. Ik deel deze mening niet. De praktijk is namelijk dat door de versnippering er met heel veel eigenaren tot overeenstemming moet worden gekomen, waardoor de kosten aanzienlijk toenemen. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden dat er voor een aantal percelen moet worden overgegaan tot onteigening omdat veel van de kopers op basis van gekleurde informatie een veel hogere prijs hebben betaald dan de marktwaarde. Hierdoor kan meestal pas na een lange periode worden begonnen met de realisatie van dergelijke plandelen. De versnippering heeft dan ook eerder een prijsdrukkend effect dan een prijsopdrijvend effect. Nu er echter sprake is van één complex is dit meegenomen in de complexprijs.

Het tweede argument dat wordt gebruikt is dat de gronden van RDW vastgoed op korte afstand tot de thans in aanbouw zijnde woningen is gelegen, waardoor deze sneller aan snede zijn. Naar oordeel van de heer Bakker is hierdoor sprake van een forse plus. Hierover merk ik op dat in de waardering reeds een differentiatie in de prijs is toegepast op basis van de bijzondere geschiktheid van de delen. Hierbij is ook rekening gehouden met de ligging van de gronden van RDW vastgoed.

Op basis van deze argumenten komt ik dan ook niet tot een andere waarde.

Op basis van de zienswijze van de heer Bakker namens RDW Vastgoed zie ik dan ook geen aanleiding om mijn eerdere bevindingen te wijzigen.

Met vriendelijke groet,



F.C.L.G. Schavemaker
