Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	22 december 2022
Nummer	2023-01-
Datum commissievergadering	10 januari 2023
Datum raadvergadering	24 januari 2023

OPLEGGER

Registratienummer	0000292184
Onderwerp	Vaststelling gewijzigd exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020
Portefeuillehouder	W. Renzen - van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	24 januari 2023 In verband met de gestelde termijn van 26 weken van de Afdeling bestuursrechtspraak, Raad van State.
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	**Besluit** De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met de aanpassing van het exploitatieplan in lijn met de (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 2. Het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020 gewijzigd vast te stellen. **Argumenten** 1.1 De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeenteraad opgedragen om het exploitatieplan te herstellen en om deze gewijzigd vast te stellen. 1.2 De aanpassingen zijn in lijn met de tussenuitspraak verwerkt. **Kanttekeningen** 1.2 De wijzigingen leiden tot aanpassingen van het exploitatieplan.
Bijlagen	Bijlage A: Gewijzigde vaststelling exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2020".
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: A. de Vos griffier	A.P.J van Hemmen voorzitter

Advies

Het college van burgemeester en wethouders adviseert de gemeenteraad om:
1. In te stemmen met de aanpassing van het exploitatieplan in lijn met de (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
2. Het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 23 juni 2020 stelde de gemeenteraad het exploitatieplan 'Centrumplan Den Hoorn 2020' vast. Plus Vastgoed en G.A.M. van Leeuwen (hierna Plus en Van Leeuwen) hebben hiertegen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 10 augustus 2022 deed de Afdeling een tussenuitspraak die leidt tot een herstelopdracht van in totaal zes van de twintig ingediende beroepsgronden. De overige veertien beroepsgronden zijn door de Afdeling ongegrond verklaard.

De gegronde beroepsgronden zijn hierna kort samengevat:

1. De Afdeling oordeelt ten eerste (r.ov. 11.1 t/m 11.4) dat de sloopkosten van de voormalige woningen, ten onrechte niet zijn betrokken bij de raming van de inbrengwaarden (d.w.z. de taxatie). De stelling van Plus en Van Leeuwen dat ook de kosten voor de sloop van de voormalige meelfabriek in de exploitatieopzet hadden moeten worden betrokken, is daarentegen ongegrond verklaard (zie r.ov. 11.5);
2. De Afdeling oordeelt ten tweede dat de kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied ten onrechte niet in de exploitatieopzet zijn betrokken (r.ov. 14). Hoewel de Afdeling onderschrijft dat deze parkeerplaatsen niet ten dienste staan van de functies die binnen het exploitatieplan zijn voorzien, zoals door de gemeenteraad is betoogd, kiest de Afdeling – op basis van principiële argumenten, die nog niet eerder in de rechtspraak naar voren zijn gekomen – voor de benadering dat de kosten voor de aanleg van deze parkeerplaatsen toch volledig moeten worden toegerekend aan het exploitatiegebied, omdat het exploitatieplan ertoe leidt dat deze parkeerplaatsen moeten worden verplaatst (r.ov. 14);
3. Ten derde heeft de Afdeling geoordeeld dat het exploitatieplan er ten onrechte vanuit gaat dat de plankosten worden geïndexeerd (r.ov. 17). Volgens de Afdeling laat het rekenmodel bij de Regeling plankosten exploitatieplan dit niet toe. Ook dit is een oordeel dat nog niet eerder in de rechtspraak is uitgesproken (terwijl het in de praktijk juist zeer gebruikelijk is dat plankosten worden geïndexeerd);
4. De Afdeling overweegt in de vierde plaats dat onvoldoende duidelijk is hoe de opbrengsten (de grondprijzen) zijn geraamd (r.ov. 19). Weliswaar blijkt uit de exploitatieopzet dat er met grondprijzen is gerekend, maar hoe deze precies tot stand zijn gekomen is de Afdeling onvoldoende duidelijk geworden;
5. De Afdeling is in de vijfde plaats van mening dat bij de berekening van de exploitatiebijdrage is gerekend met de contante waarde van de gewogen basiseenheden, maar dat onvoldoende duidelijk is geworden dat de verhouding en het resultaat hetzelfde blijven als niet met contant gemaakte waarden zou worden gerekend, zoals ter zitting namens de gemeenteraad is gesteld (r.ov. 20). De verwijzing ter zitting naar de bijlage bij de nota van zienswijzen heeft die duidelijkheid kennelijk niet kunnen brengen;
6. Tenslotte is de Afdeling van oordeel dat er in de inbrengwaardentaxatie aan voorbij is gegaan dat in het plangebied sprake is van erfdienstbaarheden. Weliswaar worden deze in het taxatierapport genoemd, maar hierin is niet gemotiveerd toegelicht of deze moeten worden opgeheven, wat de daaraan verbonden kosten zijn en of die kosten redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarden van de gronden (r.ov. 23). Daarmee lijkt de Afdeling voorbij te gaan aan de toelichting die ter zitting is gegeven onder verwijzing naar de correspondentie die is gevoerd in het kader van de onderhandelingen vooruitlopend aan de onteigeningsprocedure.

De beroepsgronden van de Afdeling met betrekking tot de volgende onderwerpen worden ongegrond verklaard:

7. De gekozen invulling van het bouwvlak binnen de bestemming ‘Centrum-2’ (r.ov. 10);

8. De kosten voor de sloop van de voormalige meelfabriek (r.ov. 11.5);
9. De begrenzing van het exploitatiegebied (r.ov. 12);
10. De aanleg van de ontsluiting (r.ov. 13);
11. De kosten voor de aanleg van 11 parkeerplaatsen binnen het exploitatiegebied (r.ov. 15);
12. De gehanteerde rente (r.ov. 16);
13. De kosten voor de directe planschade (r.ov. 18);
14. De onafhankelijkheid van de taxateurs (r.ov. 21);
15. Het uitgangspunt dat voor het ramen van de inbrengwaarden van de verkeerswaarde (en dus niet een volledige schadeloosstelling overeenkomstig de Onteigeningswet) is uitgegaan (r.ov. 22);
16. De gebruikswaarde volgende het oude planologische regime (r.ov. 24);
17. De complexafbakening (r.ov. 25);
18. De (verdere) uitgangspunten (bouwprogramma) waarop het taxatierapport is gebaseerd (r.ov. 26);
19. De verdere financiële stukken (r.ov. 27);
20. Het bestemmingsplan: de Afdeling overweegt uitdrukkelijk dat het bestemmingsplan met de uitspraak van 20 november 2019 onherroepelijk is geworden (r.ov. 29).

De beroepsgrond over de verhouding tussen het exploitatieplan en de regels over verboden staatssteun laat de Afdeling vooralsnog onbesproken, omdat deze beroepsgrond is gebaseerd op het uitgangspunt dat de gemeente met het exploitatieplan onvoldoende kosten verhaalt, terwijl de Afdeling oordeelt dat aan het exploitatieplan gebreken kleven (zie hiervoor onder 1 t/m 6) die moeten worden hersteld (r.ov. 28). Daarom zal de Afdeling eerst over deze beroepsgrond oordelen, nadat aan de herstelopdracht uitvoering is gegeven.

De Afdeling draagt de gemeenteraad op om de geconstateerde gebreken binnen 26 weken te herstellen.

Wij adviseren in te stemmen met de zes aanpassingen, zoals opgenomen in het gewijzigde exploitatieplan (bijlage 1) en deze vast te stellen.

Beoogd effect
Het beoogde effect is een goede ruimtelijke kwalitatieve inrichting van het centrum van Den Hoorn, conform het onherroepelijk bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016.

Argumenten
1.1 De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeenteraad opgedragen om het exploitatieplan te herstellen en om deze gewijzigd vast te stellen.
1.2 De aanpassingen zijn in lijn met de tussenuitspraak verwerkt.

Kanttekeningen
1.2 De wijzigingen leiden tot aanpassingen van het exploitatieplan.

Financiën
Met de herstelopdracht zijn, mede door de herijking van het taxatierapport inbrengwaarde van de gronden, de kosten en opbrengsten op prijspeildatum 1 januari 2023 gezet. Financieel gevolg van de nieuwe peildatum is dat er, ten opzichte van het kostenverhaal in het exploitatieplan, d.d. 23 juni 2020, meer kosten kunnen worden verhaald. Met andere woorden: het tekort van € 739.194,- in het exploitatieplan, d.d. 23 juni 2020 is in onderhavig gewijzigde exploitatieplan € 290.364,=. Dit is voornamelijk het gevolg van de hogere uitgifteprijzen, die door De Lorijn Raadgevers zijn getaxeerd.

De wijzigingen ten opzichte van het exploitatieplan, d.d. 23 juni 2020, zijn inzichtelijk gemaakt in de staat van wijzigingen, die als bijlage 15 bij het exploitatieplan is gevoegd.

In aanvulling op het gewijzigde exploitatieplan nemen wij de herziene kosten- en opbrengstenramingen mee als input voor de herziening van de grondexploitatie Centrum den Hoorn prijspeil 1-1-2023.

Vervolgstappen

De Afdeling heeft bepaald dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet hoeft te worden gevolgd. Dit betekent dat, direct nadat de raad heeft besloten, het herstelde exploitatieplan aan de Afdeling bestuursrechtspraak kan worden aangeboden ter verdere behandeling. Gebruikelijk is dat de Afdeling de appellanten in de gelegenheid stelt om gedurende een periode van zes weken een zienswijze te geven. Aan de hand van die zienswijze zal de Afdeling bepalen of er een nieuwe zitting moet komen.

Consequenties

Reactie college op commissiebehandeling