PAS bv | Planeconomie & Gebiedsontwikkeling

Gewijzigde vaststelling exploitatieplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2020’

Naar aanleiding van uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 augustus 2022, nummer 202004485/1/R3.

Behorende bij het bestemmingsplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2016”

Gemeente Midden-Delfland **15 december 2022**

R. 151610 – 1317- 05

NL.IMRO.1842.ep20DH01-va01

Vastgesteld door de gemeenteraad van Midden-Delfland @@@@@

Inhoudsopgave

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020 4

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Bestemmingsplan Centrum Den Hoorn 2016 7
1.3 Aanleiding en doel exploitatieplan 7
1.4 Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 9
1.5 Leeswijzer 15

2 Toelichting exploitatieplangebied 16
2.1 Het exploitatieplangebied 16
2.2 Relatie planologische maatregel 16
2.3 De exploitatieplangrens 16
2.4 Eigendomssituatie 17

3 Omschrijving werken en werkzaamheden 19
3.1 Omschrijving bouwrijp maken 19
3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen 19
3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied 19

4 De exploitatieopzet 21
4.1 Algemeen 21
4.2 Parameters 21
4.3 Ruimtegebruik 22
4.4 Programma 23
4.5 Kosten 24
4.5.1 Kosten exploitatieplangebied 25
4.5.2 Inbrengwaarden gronden 25
4.5.3 Sloopwerken (categorie 1) 26
4.5.4 Planschade 26
4.5.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1) 26
4.5.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1) 26
4.5.7 Plankosten (categorie 1) 27
4.5.8 Planstructurele elementen 28
4.6 Opbrengsten 29
4.7 Exploitatieopzet 30
4.7.1 Gewogen basiseenheden 30
4.7.2 Exploitatiebijdrage 31
4.7.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning 31

5 Herziening en afrekening 33
5.1 Jaarlijkse herziening 33
5.2 Eindafrekening 33

6 Rechtsbescherming exploitatieplan 35
6.1 Procedure ontwerpexploitatieplan Centrumplan 35
Den Hoorn 2020 35
6.2 Zienswijzen 35

DEEL 2 Regels exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020 36

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens', d.d. december 2019

Bijlage 2. Kaart 'Kadastrale eigendommen', d.d. december 2019

Bijlage 3. Kaart ´Inrichtingsplan Centumplan Den Hoorn´, d.d. 13 mei 2020

Bijlage 4. Kaart 'Ruimtegebruik', d.d. december 2019

Bijlage 4a. Kaart 'Ruimtegebruik – Privaat eigendom', d.d. december 2019

Bijlage 4b. Kaart 'Ruimtegebruik – Eigendom Gemeente / HHD', d.d. december 2019

Bijlage 5. Taxatierapport inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn, De Lorijn, d.d. 13 december 2022

Bijlage 6. Planschaderisicoanalyse_Gloudemans, d.d. september 2016

Bijlage 7. Regeling plankosten exploitatieplan 2021, Centrum Den Hoorn, d.d. 16 november 2022

Bijlage 8. Kostenraming compensatieparkeerplaatsen, d.d. 28-10-2022

Bijlage 9. Taxatierapport uitgifteprijs Centrumplan Den Hoorn, De Lorijn, d.d. 13 december 2022

Bijlage 10. Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan Centrum Den Hoorn 2020, PAS bv, d.d. 01-12-2022

Bijlage 10a. Toelichting bij exploitatieopzet

Bijlage 11. Beeldkwaliteitsnotitie Centrumplan Den Hoorn 2016, d.d. augustus 2016

Bijlage 12. Civieltechnische randvoorwaarden, d.d. december 2019

Bijlage 13. Nota Inkoop- / en aanbestedingsbeleid gemeente Midden-Delfland 2014

Bijlage 14. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpexploitatie-plan Centrumplan Den Hoorn 2020, d.d 18 mei 2020

Bijlage 15. Staat van wijzigingen (t.o.v. Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020, d.d. vaststelling 23 juni 2020

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020

1 Inleiding

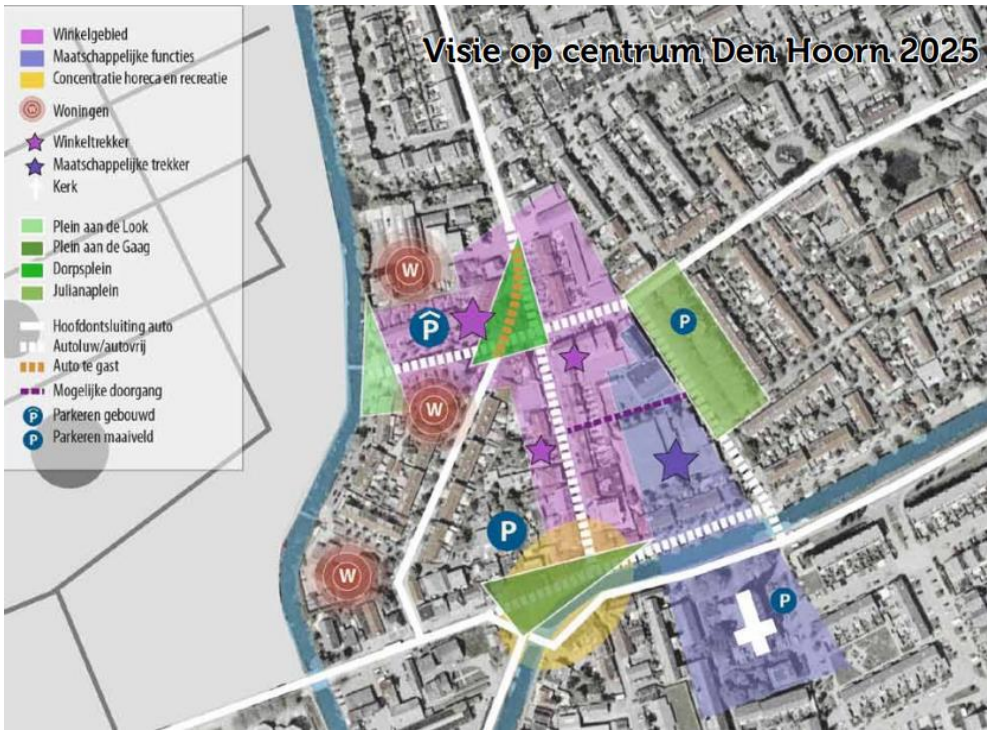
1.1 Aanleiding

Rond de kern Den Hoorn is enkele jaren geleden gestart met de bouw van nieuwe woonwijken. De uitbreiding van Den Hoorn zal zich de komende jaren voortzetten. Het winkelaanbod van Den Hoorn is echter niet meegegroeid met de toename van het aantal inwoners.

De ontwikkeling van het centrum is niet nieuw, maar een wens die al lange tijd bestaat en maakte reeds onderdeel uit van de eerste structuurvisies op de toekomstige uitbreiding van Den Hoorn. Destijds werd dus al voorzien dat de behoefte aan een kwaliteitsimpuls in het centrum sterk zou toenemen.

Op 31 januari 2012 heeft de gemeenteraad in dit verband ook een visie vastgesteld met daarin een duidelijk toekomstperspectief voor het centrum van Den Hoorn, afbeelding 1. De wens was het transformeren van het dorpshart tot een levendig geheel met een vitaal winkelbestand. Een belangrijk element binnen deze visie is de ontwikkeling van een supermarktlocatie. De locatie op de hoek van de Dijkshoornseweg, Hof van Delftstraat en Looksingel is in deze visie de meest voor de hand liggende locatie voor de nieuwe supermarkt.

Afbeelding 1 Visie centrum Den Hoorn (2012)



Na de vaststelling van deze visie heeft de gemeente een marktconsultatie gehouden onder marktpartijen. Uitkomst van deze marktconsultatie was positief. De ideeën uit de visie werden positief ontvangen en de betrokken marktpartijen zagen goede mogelijkheden de locatie te ontwikkelen in overeenstemming met de wensen en ambities van de gemeente. Na de consultatie is een marktpropositietraject ingezet. Marktpartijen werden in de gelegenheid gesteld voorstellen in te dienen voor de invulling van de locatie. Uit de inzendingen heeft het college van burgemeester en wethouders op 9 juli 2013 het plan van de combinatie Waaijer-Jumbo geselecteerd. Dit plan voorzag binnen het plangebied in de ontwikkeling van een supermarkt-locatie. Het plan gaf tevens een doorkijk naar het achterliggende bedrijfsperceel waarin de visie centrum Den Hoorn woningbouw werd voorzien.

Deze woningen zijn in de visie (2012) voorzien op het perceel gelegen direct naast (dan wel achter) de supermarktlocatie. De voormalige bestemming van dit perceel (het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016 is inmiddels onherroepelijk), waarbinnen bedrijven tot milieucategorie 3.1 konden worden gerealiseerd, verhield zich niet met het transformeren van het dorpshart en de ontwikkeling van een supermarktlocatie met woningbouw. Wel past, in lijn met de door de gemeenteraad voorgestane ontwikkelingen, een versterking van het woon- en leefklimaat ter plekke door het mogelijk maken van een kleinschalige woningbouwontwikkeling die aansluit bij de schaal en de korrelgrootte van het dorpse karakter.

Op afbeelding 2 is de locatie waarop voornoemde ontwikkelingen zijn voorzien weergegeven.

Afbeelding 2 Globale begrenzing ontwikkellocatie

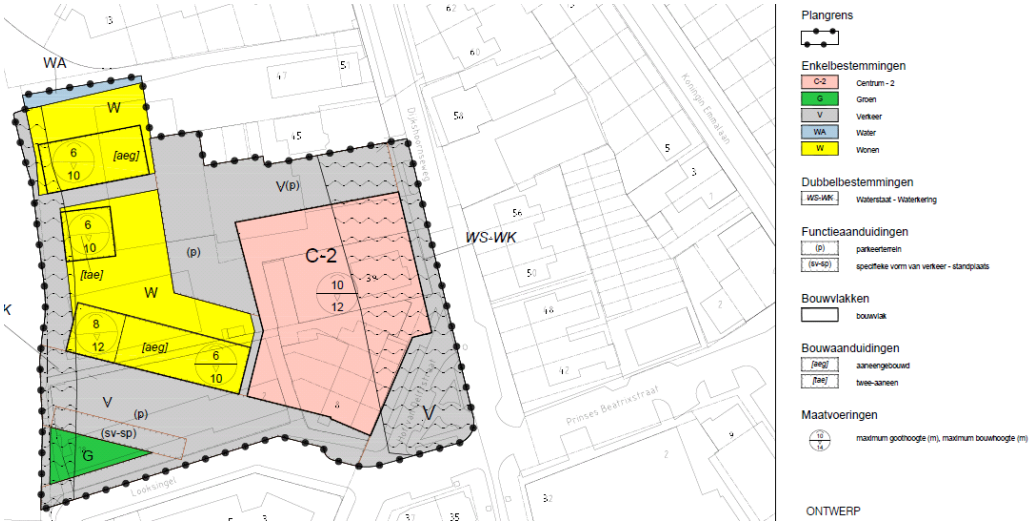


1.2 Bestemmingsplan Centrum Den Hoorn 2016

Het bestemmingsplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2016’, voorziet in een planologische regeling waarmee de in dit plan beschreven ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De ontwikkeling betreft feitelijk de nieuwbouw van een supermarkt (1.600 m² BVO), een (winkel)unit (150 m² BVO) met daarboven 9 appartementen aan de Dijkhoornseweg en 13 grondgebonden woningen op het achterliggende perceel. Op afbeelding 3 is de verbeelding van het bestemmingsplangebied weergegeven.

De nieuwe supermarkt vormt, confrom de visie (2012), de afronding (of kop) van het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. De nieuwe bebouwing is primair georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte, waaronder in ieder geval de Dijkhoornseweg en Looksingel. In het verlengde van de gevel van de supermarkt, aan de zijde van de Looksingel, vormt een enigszins gesloten wand met de grondgebonden woningen een verdere afronding van het plangebied, waarmee een goede aansluiting ontstaat op de aan de overzijde van de Look gelegen woningen.

Afbeelding 3 Verbeelding bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016



1.3 Aanleiding en doel exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: ‘Wro’) bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;

- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn drie grondeigenaren betrokken.

Gemeente Midden-Delfland
Het overgrote deel van de gronden is eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Op deze gronden is de supermarkt met daarboven appartementen parkeervoorzieningen en overig openbaar gebied voorzien. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 is deze ontwikkeling gegund aan de combinatie Waaijer-Jumbo en is er met deze partij een koop-realisatie overeenkomst gesloten.

Particulier 1
Een deel van de gronden is eigendom van een derde. Het bestemmingsplan voorziet op dit perceel in het ontwikkelen van grondgebonden woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen en openbaar gebied. De gemeente Midden-Delfland is bereid een overeenkomst te sluiten met de eigenaar van dit perceel waarin afspraken zullen (moeten) worden gemaakt omtrent de tijdige verwezenlijking van de bestemming, overeenkomstig de wijze van planuitvoering die de gemeente voorstaat dan wel over de minnelijke verwerving van het perceel door de gemeente. Indien niet tot overeenstemming gekomen kan worden, zal de gemeente zo nodig tot onteigening van het gehele perceel overgaan.

Hoogheemraaadschap Delfland
De gronden in eigendom van het Hoogheemraadschap blijven eigendom van het Hoogheemraadschap , aangezien deze gronden, ook na realisatie van de ontwikkeling, openbaar blijven en het Hoogheemraadschap verantwoordelijk is voor de kade / beschoeiing en het beheer hiervan.

Aangezien met particulier 1 tot op heden geen (anterieure) overeenkomst is gesloten over hetzij de verwezenlijking van de bestemming, hetzij over een minnelijke verwerving van het perceel door de gemeente, is het kostenverhaal niet ‘anderszins verzekerd’. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht bij het, i.c. inmiddels onherroepelijke, bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:
a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning, dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;

c. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

1.4 Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Er is beroep ingediend naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad, d.d. 23 juni 2020, tot vaststelling van het exploitatieplan 'Centrumplan Den Hoorn 2020'. Op 10 augustus 2022 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak op dit beroep. In deze tussenuitspraak is een aantal beroepsgronden gericht tegen het exploitatieplan gegrond verklaard. De hiernavolgende voor het exploitatieplan van belang zijnde punten (relevante tekstgedeelten uit de uitspraak zijn hieronder opgenomen) zijn volgens de Afdeling onvoldoende gemotiveerd en dienen te worden hersteld:

<u>Rechtsoverweging 11 - sloopkosten</u>
Plus en anderen voeren aan dat de sloopkosten van de woningen die voor de hier gehanteerde peildatum al waren gesloopt, ten onrechte niet zijn meegenomen in de raming van de inbrengwaarde van de gronden, terwijl die kosten wel zijn meegenomen in de exploitatiebegroting. Verder zijn volgens Plus en anderen ten onrechte de sloopkosten voor de meelfabriek niet meegenomen.

11.3. In paragraaf 4.5.3 van de toelichting bij het exploitatieplan staat dat in het plangebied ten behoeve van de ontwikkeling diverse opstallen zijn gesloopt, onder andere een kantoor/bedrijfspand en sociale woningbouw op gronden van de gemeente Midden-Delfland. De kosten voor deze werkzaamheden bedragen € 174.538,- (nominaal). Plus en anderen betwisten niet zozeer dat deze kosten zijn gemaakt, maar zij vinden dat ook andere sloopkosten hadden moeten worden meegenomen, namelijk de kosten die verband houden met de sloop van de meelfabriek. Ook hadden volgens Plus en anderen deze kosten betrokken moeten worden bij de raming van de inbrengwaarden. In het taxatierapport waarop de inbrengwaarde van de gronden zijn gebaseerd, staat over de sloopkosten dat die niet zijn meegenomen in het taxatierapport, omdat de kosten van de sloop van de voorheen aanwezige bebouwing al zijn opgenomen in de kostenbegroting in het exploitatieplan. In het taxatierapport is ervan uitgegaan dat op de peildatum geen bebouwing meer aanwezig is.

11.4. Gelet op het voorgaande zijn de sloopkosten niet meegenomen bij de raming van de inbrengwaarden, maar zijn deze als afzonderlijke kosten opgenomen in de exploitatieopzet. Dit is naar het oordeel van de Afdeling niet in overeenstemming met de artikelen 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste en ten tweede, van de Wro en 6.2.3 en 6.2.4 van het Bro. De ramingen van de kosten van sloop van opstallen zijn namelijk in artikel 6.2.3, aanhef en onder d, van het Bro expliciet genoemd als kosten die behoren tot de

inbrengwaarde van de gronden. Dat is ongeacht of de gebruikswaarde of de complexwaarde van de betrokken
gronden de hoogste waarde vertegenwoordigt. Dus ook nu de raad in dit geval van de complexwaarde is uitgegaan, moeten de sloopkosten worden meegenomen bij de raming van de inbrengwaarde. Blijkens de aanhef van artikel 6.2.3 behoeven bedoelde sloopkosten niet te worden meegenomen bij de raming van de inbrengwaarde van de gronden voor zover ze redelijkerwijs daaraan niet zijn toe te rekenen. De raad heeft echter niet deugdelijk gemotiveerd waarom de sloopkosten, met uitzondering van de sloopkosten van de meelfabriek, redelijkerwijs niet toerekenbaar zijn aan de inbrengwaarden. In zoverre is het exploitatieplan vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb.
Het betoog slaagt in zoverre.

<u>Rechtsoverweging 14 – Parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied</u>
14. Plus en anderen voeren aan dat de kosten van de buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen ten onrechte niet zijn meegenomen in de exploitatieopzet. Volgens Plus en anderen gaat het om 46 parkeerplaatsen die moeten worden aangelegd ter compensatie van parkeerplaatsen die verloren gaan in het exploitatiegebied. Dit zijn volgens Plus en anderen kosten als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten tweede, van de Wro in samenhang gelezen met artikel 6.2.4, aanhef en onder c en e, en artikel 6.2.5, aanhef en onder c, van het Bro. Ook stelt de raad volgens Plus en anderen ten onrechte dat alleen het gebied buiten het exploitatiegebied profijt heeft van deze parkeerplaatsen. Volgens Plus en anderen zijn de kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied kosten die volledig zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied. Het is volgens hen uitsluitend de in het exploitatiegebied voorziene ontwikkeling die veroorzaakt dat ter compensatie buitenplans 46 parkeerplaatsen op maaiveldniveau moeten worden gerealiseerd om de parkeerdruk ter plaatse gelijk te houden of te compenseren. Verder betekent de omstandigheid dat de macro-aftopping met zich brengt dat niet meer kosten kunnen worden verhaald dan er opbrengsten zijn, niet dat deze kosten niet inzichtelijk hoeven te worden gemaakt.

14.4. Tussen partijen is niet in geschil dat er 46 parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied moeten worden gecompenseerd. Deze parkeerplaatsen zijn niet nodig om te kunnen voldoen aan de parkeervraag van de in het exploitatieplan voorziene ontwikkelingen. De parkeerplaatsen voorzien uitsluitend in de parkeerbehoefte van bestaande functies in de vorm van buiten het exploitatiegebied aanwezige winkelvoorzieningen en woningen. Als gevolg van de realisering van de in het exploitatieplan en het annexe bestemmingsplan in het exploitatiegebied voorziene ontwikkelingen moeten die bestaande parkeerplaatsen in het exploitatiegebied verdwijnen.

In geschil is of de kosten van deze op gronden buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen voor functies buiten het exploitatiegebied zijn aan te merken als kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, aanhef en onder e, van het Bro. En als dat zo is, of die kosten, in het kader van de toetsing aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid, zoals die

toetsing een regeling heeft gevonden in artikel 6.13, zesde lid, van de Wro, verhaald kunnen worden via het exploitatieplan.

14.5. De tekst van artikel 6.2.4, aanhef en onder e, van het Bro luidt als volgt:

"Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend ramingen van: e. de in artikel 6.2.3 en onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen."

14.6. In artikel 6.2.4, aanhef en onder e, van het Bro zijn ook als verhaalbare kosten vermeld: kosten met betrekking tot gronden die buiten het exploitatiegebied liggen. Het gaat daarbij blijkens het eerste deel van dat artikelonderdeel om op buiten het exploitatiegebied gemaakte kosten als bedoeld in artikel 6.2.3 en onder a tot en met d en g tot en met n van artikel 6.2.4 van het Bro. In artikel 6.2.5, onder c van het Bro, waarnaar in artikel 6.2.4, onder c van het Bro wordt verwezen, worden als kosten van voorzieningen onder meer vermeld de kosten van ongebouwde openbare parkeergelegenheden. De aan de orde zijnde parkeerplaatsen zijn als zulke ongebouwde openbare parkeergelegenheden te beschouwen. Dus zijn de kosten ervan aan te merken als kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied als bedoeld in artikel 6.2.4, onder e, van het Bro.

De aan de orde zijnde buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen zijn noodzakelijk ter compensatie van binnen het exploitatiegebied verloren gegane parkeerplaatsen. Het tweede deel van artikel 6.2.4, onder e van het Bro ziet op de kosten van zo'n noodzakelijke compensatie. De vraag rijst of daarin geen beletsel is gelegen om de kosten van de aan de orde zijnde parkeerplaatsen als verhaalbare kosten aan te merken.

Daartoe wijst de Afdeling er allereerst op dat de in artikel 6.2.4, onder e, van het Bro opgenomen woorden "waaronder mede begrepen" eerder in de richting van een uitbreiding van de op basis van dat artikelonderdeel verhaalbare kosten wijzen, dan op een beperking van die kosten.

In het tweede deel van artikel 6.2.4, onder e, van het Bro staan de kosten van een noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen vermeld. De kosten van een noodzakelijke compensatie van parkeerplaatsen worden daarin niet genoemd. De Afdeling is van oordeel dat in het tweede deel van artikel 6.2.4, onder e, van het Bro niet besloten ligt dat tot de kosten van een noodzakelijke compensatie van binnen het exploitatiegebied verloren gegane waarden of voorzieningen alleen de kosten behoren die in dat tweede deel uitdrukkelijk staan opgesomd, te weten die van natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen. Uit de memorie van toelichting op de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake grondexploitatie (Kamerstukken II, 2004/2005, 30218, nr. 3, blz. 23) blijkt dat het hier een niet-limitatieve opsomming betreft van buiten het exploitatiegebied te compenseren waarden en voorzieningen die

in het exploitatiegebied verloren gaan. Daarin staat: "Ook buiten het exploitatiegebied zullen vaak voorzieningen getroffen moeten worden die ten dienste staan van het exploitatiegebied en die geheel of gedeeltelijk toe te rekenen zijn aan de exploitatie. Onderscheiden kan worden tussen de volgende bovenwijkse kostenposten:

- door gemeente te maken kosten van werken en werkzaamheden buiten het gebied (mede) ten behoeve van het gebied; bijvoorbeeld kosten aanleg ontsluitingsweg en brug, aanleg parkeervoorzieningen, aanleg onbebouwde recreatie- en groenvoorzieningen;

- compensatie buiten het gebied van verloren gegane waarden in het gebied; bijvoorbeeld: natuurwaarden, verplaatsing van monumenten, compensatie van collectieve functies (groenvoorzieningen, watervoorzieningen en dergelijke), meestal bestaande uit de kosten van het aanleggen of de verplaatsing naar elders; […]"

Ook de kosten van verplaatsing van monumenten en een compensatie van collectieve functies buiten het exploitatiegebied worden dus door de wetgever beschouwd als kosten die geheel of gedeeltelijk zijn toe te rekenen aan de exploitatie. Daarin vindt de Afdeling een bevestiging van het standpunt dat de expliciete aanduiding van de kosten van noodzakelijkerwijs te compenseren waarden en voorzieningen die in het exploitatiegebied verloren gaan, als opgenomen in het tweede deel van artikel 6.2.4, onder e, van het Bro, niet limitatief is. Ook de kosten van de aan de orde zijnde buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen, die dienen ter compensatie van het verloren gaan van de in het exploitatiegebied gelegen parkeerplaatsen, kunnen daartoe worden gerekend.

Anders dan de raad is de Afdeling dan ook van oordeel dat in het tweede deel van artikel 6.2.4, onder e, van het Bro geen beletsel is gelegen om de kosten van de op gronden buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen, die dienen ter compensatie van het verloren gaan van de in het exploitatiegebied gelegen parkeerplaatsen, op de voet van artikel 6.2.4, aanhef onder e, van het Bro als verhaalbare kosten aan te merken.

<u>Rechtsoverweging 17 - Plankosten</u>

17. Plus en anderen voeren aan dat de raad inmiddels zoveel aanpassingen heeft gedaan met betrekking tot de plankostenindexering dat die niet meer te beoordelen valt. Het is volgens hen de vraag of nog wel sprake is van een goed samenhangend geheel. Zij voeren aan dat de peildatum van de plankostenscan 1 januari 2018 is en dat het resultaat is geïndexeerd naar 1 januari 2020. Bij deze indexering zijn volgens Plus en anderen andere percentages gebruikt dan die in paragraaf 4.2 van de toelichting bij het exploitatieplan staan vermeld.

17.4. De raad heeft in dit geval het hiervoor bedoelde rekenmodel toegepast en de stukken daarvan als bijlage 7 bij het exploitatieplan gevoegd. De peildatum van het door de raad gehanteerde model is 1 januari 2018. De Afdeling ziet zich voor de vraag gesteld of de ministeriële regeling plankosten

exploitatieplan ruimte geeft aan de raad om het resultaat uit de plankostenscan te indexeren. Daarover overweegt de Afdeling het volgende. Uit artikel 6.2.6 van het Bro in samenhang gelezen met artikel 3, eerste lid, van de regeling maakt de Afdeling op dat de plankostenscan is bedoeld als hulpmiddel om de bovengrens van de maximaal te verhalen kosten te bepalen. Uit artikel 3, eerste lid, van de regeling volgt dat het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, een optelsom is van de kosten van de in de bijlage genoemde producten of activiteiten, voor zover die bij het exploitatieplan van toepassing zijn. De ten hoogste te verhalen kosten per product of activiteit worden bepaald aan de hand van de bijlage, zo staat in artikel 3, eerste lid, van de regeling. Volgens de toelichting bij de regeling worden de uurtarieven waar nodig aangepast. Artikel 9 van de regeling voorziet ook in een dergelijke indexatie. Op de zitting is besproken dat er inmiddels een nieuwe versie van de plankostenscan beschikbaar is waarin de tarieven zijn verwerkt van de cao gemeenten die loopt van 1 januari 2020 tot 1 januari 2021. De Afdeling gaat ervan uit dat deze versie op het moment van het nemen van het bestreden besluit nog niet beschikbaar was. De raad heeft door het resultaat van de plankostenscan te indexeren naar de peildatum van 1 januari 2020 in feite hogere tarieven gehanteerd dan die staan vermeld in de bijlage bij de regeling. Daarmee heeft de raad meer kosten verhaald dan is berekend met het rekenmodel bij de Regeling plankosten exploitatieplan. Dit acht de Afdeling, gelet op het voorgaande, niet toelaatbaar. De raad heeft daarom het exploitatieplan als het gaat om de plankosten in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Overigens heeft de raad ook niet geïndexeerd naar de uurtarieven in de cao voor gemeenteambtenaren, maar aangesloten bij prijsindexcijfers van het CBS.

<u>Rechtsoverweging 19 - Opbrengsten</u>

19. Plus en anderen betogen dat de opbrengstenraming niet is onderbouwd, zodat de marktconformiteit van de geraamde opbrengsten niet is na te gaan. Zij voeren aan dat zij geen inzage hebben in het grondprijzenbeleid van de gemeente. Het grondprijzenbeleid in de in 2015 aangekondigde nota grondprijzenbeleid van de gemeente is niet aangetroffen op internet. Verder voeren zij aan dat in het ontwerpexploitatieplan van 5 jaar geleden dezelfde raming van de opbrengst van de supermarkt was opgenomen als in het exploitatieplan, terwijl de opbrengst voor de mogelijk gemaakte grondgebonden woningen in 5 jaar met 15% is gestegen.

19.1. De raad stelt dat de grondprijzen overeenkomstig gemeentelijk beleid residueel zijn bepaald. Daarbij is volgens de raad gebleken dat de grondprijs voor de supermarkt gelijk is aan de eerdere berekeningen.
19.2. In paragraaf 4.6 van de toelichting bij het exploitatieplan staat dat de opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op de residuele grondwaardeberekeningen. Op de zitting is besproken dat de gemeente geen aparte nota grondprijzenbeleid heeft vastgesteld, waarin

de te hanteren grondprijzen of een methode van prijsberekening zijn opgenomen. De reden hiervoor is dat de gemeente geen grote aantallen gronduitgiften voor gelijke doeleinden kent.
Dit betekent dat per individueel geval de grondprijs wordt bepaald. De raad heeft grondprijzen weergegeven in de exploitatieopzet. Maar niet duidelijk is hoe deze grondprijzen tot stand zijn gekomen, zodat niet kan worden beoordeeld of de opbrengsten zijn geraamd met de vereiste zorgvuldigheid. Omdat dit niet inzichtelijk is gemaakt, is het exploitatieplan in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Rechtsoverweging 20 – Gewogen basiseenheden
20. Plus en anderen betogen dat de gewogen basiseenheden "contant" zijn gemaakt, maar dat niet duidelijk is wat het belang daarvan is. Wat er staat, is daarom volgens Plus en anderen niet te beoordelen. De wet verplicht volgens Plus en anderen ook niet tot het contant maken van basiseenheden. Daar komt bij dat in de opzet de getallen zijn afgerond zonder decimalen, wat gelijk is aan een bedrag van € 72.228,00.

20.2. In artikel 6.18 van de Wro is neergelegd op welke wijze de exploitatiebijdrage wordt bepaald. Hiertoe behoort het vaststellen van uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichtsfactoren en gewogen eenheden. De exploitatiebijdrage wordt berekend door een verdeling naar uitgiftecategorieën, een basiseenheid per uitgiftecategorie, gewogen eenheden en de gewichtsfactor daarvan. De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgiftecategorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het ruimtegebruik per eigenaar is de basis voor de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie. In tabel 8 van de toelichting bij het exploitatieplan is de berekening van de gewogen basiseenheden op basis van de grondprijzen op nominale waarde weergegeven. Uit tabel 9 van de toelichting bij het exploitatieplan blijkt dat bij de berekening van de exploitatiebijdrage is gerekend met de contante waarde van de gewogen basiseenheden. De raad heeft op de zitting toegelicht dat wanneer terzake niet met contant gemaakte waarden zou zijn gerekend, de verhouding tussen die bedragen en het resultaat daarvan dezelfde zou zijn. Daartoe heeft de raad verwezen naar de berekening in de bijlage bij de nota van zienswijzen. De Afdeling kan echter de juistheid van de stelling van de raad dat de verhouding en het resultaat hetzelfde blijven wanneer niet met contant gemaakte waarden wordt gerekend, niet opmaken uit die door de raad genoemde bijlage. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet deugdelijk gemotiveerd.

Rechtsoverweging 23 - Erfdienstbaarheden
23. Plus en anderen voeren aan dat het taxatierapport eraan voorbij gaat dat sprake is van erfdienstbaarheden die opgeheven moeten worden, die van invloed zijn op de taxatie.

23.1. In paragraaf 4.4. van het taxatierapport is melding gemaakt van de bestaande erfdienstbaarheden. Zo staat er dat er twee erfdienstbaarheden van weg zijn opgenomen in de notariële aktes, die het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694 ontsluiten naar de openbare weg. De ene erfdienstbaarheid ligt vanaf dat perceel richting de Dijkshoornseweg. De andere ligt vanaf dat perceel richting de Looksingel. Op grond van artikel 6.2.3, onder c, van het Bro moeten kosten van het opheffen van erfdienstbaarheden worden gerekend tot de inbrengwaarden van de betreffende gronden, voor zover die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarden van de betrokken gronden. In het taxatierapport is weliswaar melding gemaakt van de erfdienstbaarheden, maar is niet gemotiveerd ingegaan 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. De stelling van de raad dat er geen sprake is van een zelfstandige waarde van de erfdienstbaarheden en de erfdienstbaarheden geen hogere waarde dan de vastgestelde complexwaarde vertegenwoordigen, is niet nader gemotiveerd en neemt dat gebrek niet weg. Gelet hierop is het taxatierapport in zoverre gebrekkig en zijn de inbrengwaarden van de gronden in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid geraamd.

In dit exploitatieplan zijn de benoemde motiveringsgebreken hersteld.

Tenslotte is, mede in verband met de herijking van de prijspeildatum van de taxatie inbrengwaarde van de gronden, de prijspeildatum voor dit exploitatieplan op 1 januari 2023 gezet. Hiervoor zijn zowel de kosten als de opbrengsten opnieuw geraamd.

De wijzigingen in dit exploitatieplan ten opzichte van het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020, d.d. 23 juni 2020, zijn weergegeven in de Staat van wijzigingen. Deze is opgenomen in bijlage 15.

1.5 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van de ontwikkeling nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedure van het exploitatieplan en de rechtsbescherming.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplangebied ‘Centrumplan Den Hoorn 2020’ opgenomen.

2 Toelichting exploitatieplangebied

2.1 Het exploitatieplangebied

Het plangebied ligt op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland, in het centrum van de kern Den Hoorn. Het plangebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen en wordt aan de oostzijde begrensd door de Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat, aan de zuidzijde door de Looksingel en aan de westzijde door de Lookwatering. De noordelijke plangrens wordt gevormd door een aftakking van de Lookwatering en de percelen Dijkshoornseweg 45 en 47.

Het plangebied is in totaal 7.972 m² groot en is weergegeven op afbeelding 2.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016'. Dit bestemmingsplan is op 14 november 2017 vastgesteld en met de uitspraak van 3 oktober 2018 onherroepelijk geworden.

De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Met betrekking tot de begrenzing van exploitatiegebieden staat in de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie tevens het volgende:

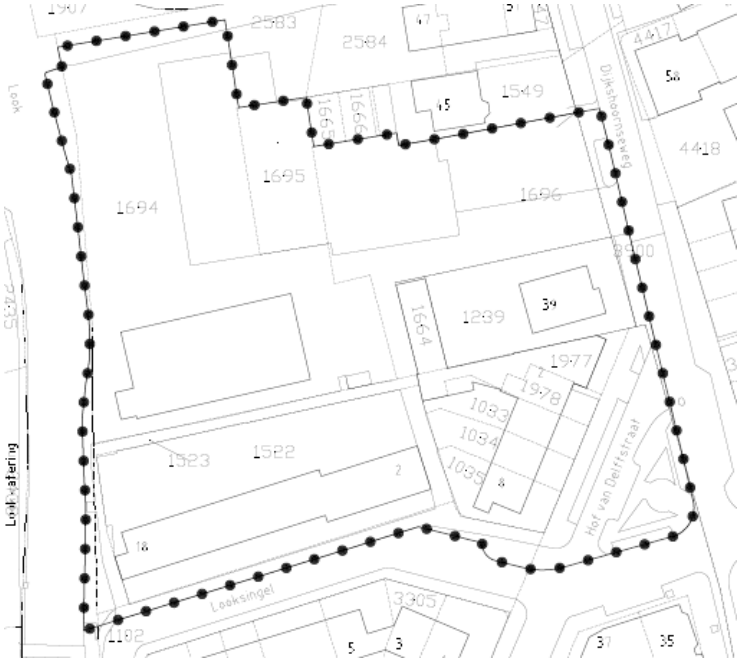
"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. Een exploitatiegebied kan uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen." [1]

[1] *Kamerstukken II 2004/2005, 30 218, nr. 3, p. 17*

In paragraaf 1.4 is toegelicht dat en waarom ervoor is gekozen om, gezien de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de ruimtelijke en functionele samenhang tussen enerzijds het in het bestemmingsplan voorziene te ontwikkelen woongebied en anderzijds de daarin eveneens voorziene supermarktlocatie met daarboven appartementen, de begrenzingen van het exploitatieplangebied te laten samenvallen met de begrenzingen van het bestemmingsplangebied Centrum Den Hoorn 2016.

De exploitatieplangrens is weergegeven op afbeelding 4.

Afbeelding 4 Grens exploitatieplangebied Centrum Den Hoorn 2020



De kaart ‘Exploitatieplangrens’ is opgenomen in bijlage 1, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4 Eigendomssituatie

In paragraaf 1.3 is de eigendomssituatie in het exploitatieplangebied omschreven. De eigendomssituatie is weergegeven op afbeelding 5. Het overgrote deel van de gronden is eigendom van de gemeente Midden-Delfland (rood). Een deel van de gronden in het exploitatieplangebied is eigendom van een particulier (oranje). Tenslotte heeft het Hoogheemraadschap Delfland een strook grond langs het water in eigendom (grijs).

Afbeelding 5 Grondeigendommen exploitatieplangebied



In tabel 1 is de grondoppervlakte per betrokken grondeigenaar weergegeven.

Tabel 1 Eigendomssituatie

	m²	Aandeel
Gemeente Midden-Delfland (rood)	5.433	68 %
Particulier 1 (oranje)	2.380	30 %
Hoogheemraadschap Delfland (grijs)	159	2 %
Totaal	**7.972**	**100 %**

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente.

De kaart ‘Kadastrale eigendommen’ is opgenomen in bijlage 2.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het verwijderen van opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van het vastgoed.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.
- Kade / beschoeiing Lookwatering.

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere (tijdelijke) leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten met een hogere kwaliteit dan standaard.

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen na aan de oplevering van het laatste vastgoed.
- Planten, bomen en struiken in bermen langs wegen, inclusief straatmeubilair; aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken.

- Bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen na de oplevering van het eerste vastgoed.
- Plaatsen van (tijdelijke) markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project. Bij de methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de exploitatieopzet worden opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2023. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit ‘resultaat op contante waarde’ rentekosten of -opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2016’ en het ‘Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn’.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. Ingevolge de Wro is het uitgangspunt bij het opstellen van het exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten

behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatie(plan)opzet:

- rente : 0,0%
- inflatiecijfer kosten : 2022-2023: *2,5%,* 2024 ev: *2,0%*
- inflatiecijfer opbrengsten : 2022-2023: 2,8%, 2024 ev: 1,8%
- prijspeildatum : 1 januari 2023

Bij een herziening van het exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index voor de civieltechnische ramingen (bouw- en woonrijp maken).

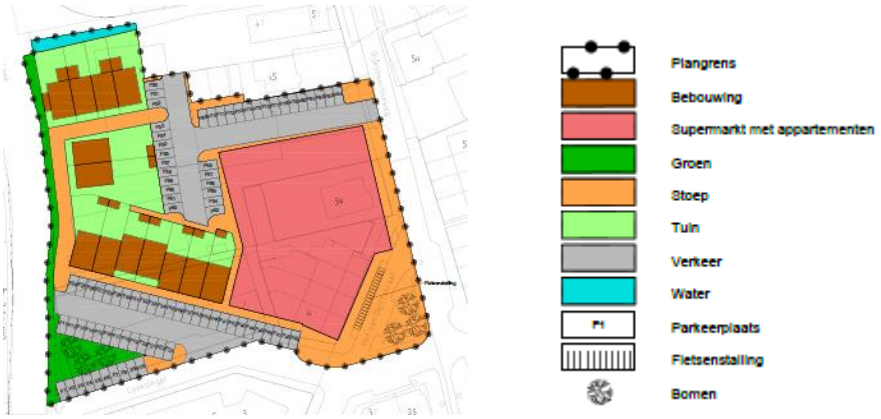
4.3 Ruimtegebruik

Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de betreffende grondeigenaar in het plan te maken krijgt.

Op de locatie wordt een nieuwe supermarkt met daarboven appartementen gerealiseerd. Om te voorkomen dat een te lange gesloten gevel langs de Dijkshoornseweg ontstaat is er nog een (winkel)unit voor een andere op grond van de centrumbestemming toegestane functie voorzien. De supermarkt en (winkel)unit vormen daarmee een nieuw winkelfront dat de kop van het winkelgebied van het centrum Den Hoorn zal vormen. Aansluitend op de nieuwbouw van de supermarkt vormen grondgebonden rijwoningen de begeleiding van de Looksingel en Look, waarmee een goede aansluiting ontstaat op de aan de overzijde van de Look gelegen woningen.

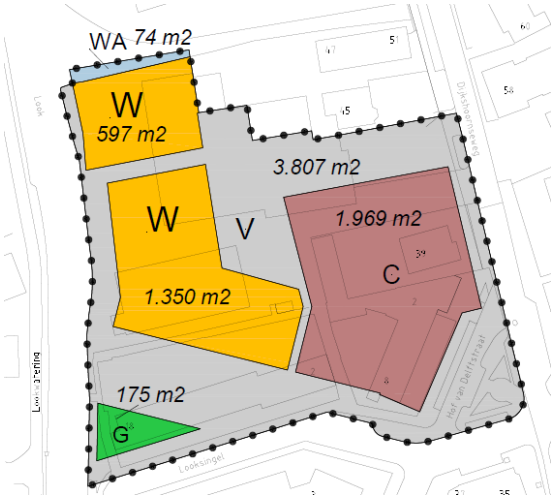
Op afbeelding 6 is het inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn voor het plangebied weergegeven. De kaart ‘Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn’, d.d. 13 mei 2020, is opgenomen in bijlage 3.

Afbeelding 6 Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn



Op afbeelding 7 is het ruimtegebruik gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2016’ weergegeven.

Afbeelding 7 Ruimtegebruik exploitatieplangebied



Het ruimtegebruik is weergegeven op de van dit exploitatieplan deel uitmakende kaart ‘Ruimtegebruik’. Deze kaart is opgenomen in bijlage 4. Het ruimtegebruik op de gronden van de particulier en de gemeente is respectievelijk in de bijlagen 4a en 4b inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2 geeft het ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer. De oppervlakten van de verschillende functies zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplangebied

Bestemming	Oppervlakte m^2		Aandeel
Uitgeefbaar		3.916	49 %
Centrum (C)	1.969		
Wonen (W)	1.947		
Verharding (V)		3.807	48 %
Groen (G)		175	2 %
Water (WA)		74	1%
Totaal		**7.972**	**100 %**

4.4 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is uitgegaan van het bestemmingsplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2016’ en het ‘Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn’.

Tabel 3. Bouwprogramma exploitatieplangebied Centrumplan Den Hoorn 2020

Functie		Hoeveelheid
Woningen		
Rijwoningen (zijde Looksingel)		5
Hoekwoning (zijde Looksingel)		2
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)		2
Tussenwoningen (achterzijde Look)		2
Hoekwoningen (achterzijde Look)		2
Appartementen (boven supermarkt)		9
Totaal aantal woningen		**22**
Supermarkt	m² BVO	1.600
Detailhandel / dienstverlening	m² BVO	150
Totaal	**m² BVO**	**1.750**

4.5 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder 'Bro').

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatiegebied. Hierbij dienen de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

Profijt:
de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

Toerekenbaarheid:
er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit:
als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van de te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 4 opgenomen.

Tabel 4. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	*Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatie-gebied.*	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatie-gebied en een of meer exploitatie gebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

4.5.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van de supermarktlocatie met daarboven 9 appartementen, 13 grondgebonden woningen en de openbare ruimte, zoals planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 5. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2023.

Tabel 5. Specificering kosten exploitatieplangebied

Omschrijving	**Bedragen in € (nominaal))**
Inbrengwaarde gronden	2.435.104
Sloopwerken	--
Planschade	--
Onderzoekskosten en sanering	252.209
Bouw- en woonrijp maken	934.780
Plankosten	314.455
Planstructurele elementen	108.800
Niet-verrekenbare B.T.W.	--
Rentekosten	--
Totaal	**4.045.349**

4.5.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van De Lorijn raadgevers-makelaars o.g. te Druten. Artikel 6.13, lid 5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van gronden moet worden bepaald. De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is getaxeerd op € 2.425.000=, prijspeildatum 1 november 2022.

Het rapport Taxatie inbrengwaarde 'Centrumplan Den Hoorn', gemeente Midden-Delfland, d.d. 13 december 2022, is opgenomen in bijlage 5.

Aangezien de prijspeildatum van het taxatierapport 1 november 2022 is zijn de getaxeerde uitgifteprijzen voor de laatste twee maanden van 2022 geindexeerd om deze op prijspeil 1 januari 2023 te zetten. Voor deze indexering is uitgegaan van de kostenstijging van 2,5% (paragraaf 4.2).

4.5.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het plangebied zijn ten behoeve van de ontwikkeling al diverse opstallen gesloopt. Het betroffen onder andere een kantoor c.q. bedrijfspand en sociale woningbouw aanwezig op grond van de gemeente Midden-Delfland. De kosten voor deze werkzaamheden bedragen € 174.538,= (nominaal).

De kosten sloopwerken zijn, op basis van artikel 6.2.3, aanhef en onder d Bro, meegenomen bij het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden en daarom hier als kostenpost buiten beschouwing gelaten.

4.5.4 Planschade

De gemeente Midden-Delfland heeft een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren door het bureau Gloudemans. Uit deze analyse is gebleken dat er geen rekening hoeft te worden gehouden met planschade. De conclusie in het rapport is dat de (plan)schade die ontstaat door de voorgenomen ontwikkeling volledig onder het normaal maatschappelijk risico valt.

Er hebben zich geen feiten of omstandigheden voorgedaan die aanleiding geven om te concluderen dat deze conclusie niet langer van toepassing is.

Het rapport ‘Planschaderisicoanalyse Centrumplan Den Hoorn, Gloudemans, kenmerk 1968.2-D1d1/jb/s’, d.d. september 2016 is opgenomen in bijlage 6.

4.5.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1)

Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het bestemmingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaart de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek en dergelijke.

Verder is de grond, in het plangebied zodanig vervuild dat er een bodemsanering moet worden uitgevoerd om de grond geschikt te maken voor de voorziene functies.

4.5.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen, opgesteld door PAS bv. Deze ramingen zijn gebaseerd op het ruimtegebruik conform de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2016’ en het ‘Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn’ , d.d. 16 augustus 2016 en gewijzigd op 13 mei 2020 (bijlage 3).

Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het verwijderen de nodige verhardingen, inclusief kabels en leidingen, het vrijmaken van het terrein, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). In de raming is tevens rekening gehouden met kosten voor het aanpassen van de kade van de Look, in verband met de voorgenomen ontwikkeling. De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 582.185,=.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de definitieve infrastructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 352.595,=.

4.5.7 Plankosten (categorie 1)

Voor het bepalen van de plankosten is de zogenaamde ‘plankostenscan’ voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Deze regeling is op 1 april 2017 in werking getreden. Het toepassen van deze plankostenscan is sindsdien verplicht.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan 2021 leidt tot de volgende resultaten, tabel 6. In de bijlage 7 is ingevulde de plankostenscan 2021 opgenomen.

Tabel 6. Resultaat plankostenscan 2021

Plankostenpost	**Bedragen in € (nominaal)**
Verwerving	11.296
Stedenbouw	23.816
Ruimtelijke ordening	55.808
Civiele techniek	153.981
Landmeten / vastgoedinformatie	3.944
Communicatie	--
Management	45.614
Planeconomie	19.955
Totaal (01-01-2021)	**314.455**

De berekende plankosten zijn in overeenstemming met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 10 augustus 2022, ECLI:NL:RVS: 2022:2301 (ro.v. 17) niet geindexeerd naar i.c. 1 januari 2023.

De plankosten zullen, bij een herziening van het exploitatieplan, worden aangepast aan de werkelijk gemaakte kosten, indien blijkt dat deze werkelijke kosten op een relevant te achten wijze verschillen van de raming.

4.5.8 Planstructurele elementen

4.5.8.1 Ontsluitingsweg en parkeerplaatsen binnen plangebied

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatie(plan)gebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan een exploitatieplangebied (zie tabel 4).

In de gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016", d.d. 26 februari 2019, was de begrenzing van het exploitatieplan-gebied beperkt tot de gronden waarop de 13 grondgebonden woningen en 20 parkeerplaatsen zijn voorzien. Omdat de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen ten noorden en ten westen van de ontsluitingsweg ten dienste staan van zowel de 13 grondgebonden woningen als de supermarktlocatie waren deze voorzieningen aangemerkt als bovenwijkse voorzieningen.

In paragraaf 1.4 is toegelicht dat en waarom de begrenzingen van onderhavig exploitatieplangebied samenvallen met de begrenzingen van het bestemmingsplangebied Centrumplan Den Hoorn 2016. Als gevolg van deze begrenzingen van het exploitatieplangebied zijn de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen ten noorden en ten westen van de ontsluitingsweg niet meer aan te merken als bovenwijkse voorzieningen. Zij dienen immers geen andere functie meer dan de in het exploitatieplangebied opgenomen functies.

4.5.8.2 Parkeerplaatsen buiten exploitatieplangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling en het voldoen aan de parkeernorm van deze ontwikkeling, dienen er bestaande parkeerplaatsen binnen het exploitatieplangebied te verdwijnen. Deze bestaande parkeerplaatsen voorzien in de parkeerbehoefte van bestaande winkelvoorzieningen en woningen en dienen, op basis van artikel 6.2.4, aanhef en onder e van het Bro, daarom te worden gecompenseerd.

De kosten zijn op basis van de toetsingscriteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit in overeenstemming met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 10 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2301 (ro.v. 14) volledig toegerekend aan het exploitatieplangebied, aangezien de ontwikkeling binnen het exploitatieplangebied niet gerealiseerd kan worden zonder het verplaatsen van de bestaande parkeerplaatsen.

De kosten voor het realiseren van de 46 (compensatie)parkeerplaatsen zijn geraamd op € 108.800,=. De kostenraming is opgenomen in bijlage 8.

4.6 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:
- Uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.
- Bijdragen en subsidies van derden.
- Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Gezien rechtoverweging 19 van uitspraak van de Afdeling bestuurs-rechtspraak van 10 augustus 2022, ECLI:NL:RVS: 2022:2301, zijn de grondprijzen getaxeerd door het bureau De Lorijn Raadgevers o.g. Het taxatierapport 'Taxatierapport uitgifteprijs Centrumplan Den Hoorn', d.d. 13 december 2022, is opgenomen in bijlage 9.

Aangezien de prijspeildatum van het taxatierapport 1 november 2022 is zijn de getaxeerde uitgifteprijzen voor de laatste twee maanden van 2022 geindexeerd om deze op prijspeil 1 januari 2023 te zetten. Voor deze indexering is uitgegaan van de opbrengstenstijging 2,8% in het exploitatieplan (paragraaf 4.2).

Tabel 7 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 7. Geraamde opbrengsten (nominaal)

Functie	**Aantal**		**Grondprijs in €**	**Bedrag in € (nominaal)**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5		109.962	549.809
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1		111.153	111.153
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1		111.153	111.153
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	2		164.079	328.158
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2		137.004	274.009
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2		128.054	256.108
Appartementen	9		45.476	409.286
Supermarkt	1.600	m²	938	1.501.374
Detailhandel/dienstverlening	150	m²	938	140.754
TOTAAL				**3.682.200**

4.7 Exploitatieopzet

4.7.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het te realiseren bouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 8 wordt de systematiek weergegeven. Het bepaalde gewicht per uitgiftecategorie vermenigvuldigt met het te realiseren programma resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 33,49. Deze gewogen basiseenheden worden, gezien de koppeling aan de gemiddelde grondopbrengst per functie en de fasering van deze opbrengsten, contant gemaakt (zie hiervoor paragraaf 4.1).

Het resultaat van het contant maken van de gewogen basiseenheden komt terug in tabel 9, namelijk 34,70 gewogen basiseenheden.

Tabel 8. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Soort	Aantal woningen	Grond-prijs (€)	Gewicht	Gew. Basis ehd
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5	109.962	1,0000	5,00
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	111.351	1,0126	1,01
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	111.351	1,0126	1,01
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	2	164.079	1,4921	2,98
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2	137.004	1,2459	2,49
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2	128.054	1,1645	2,33
Appartementen	9	45.476	0,4136	3,72
Supermarkt	1.600 m² BVO	938	0,8533	13,65
Detailhandel/dienst-verlening	150 m² BVO	938	0,8533	1,28
Totaal				**33,49**

De bedragen en de gewogen basiseenheden in tabel 8 zijn nominaal. In tabel 2b van de bijgevoegde exploitatieopzet (bijlage 10) zijn de gewogen basiseenheden contant gemaakt. Het totaal van gewogen basiseenheden (33,49) is contant op 1 januari 2023: 34,70 gewogen basis eenheden (zie ook tabel 9) .

4.7.2 Exploitatiebijdrage

Macro-aftopping kosten
Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contante waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro-aftopping.
Uit tabel 9 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde kosten de geraamde opbrengsten, op contante waarde met € 290.364,= (€ 4.106.565,15,= minus € 3.816.201,39,=) overtreffen. Derhalve is er sprake van een macro-aftopping en zijn niet alle kosten te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. Uitgaande van het programma in het exploitatieplangebied (tabel 8) bedraagt de bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid **€ 109.961,77,=**
op contante waarde 1 januari 2023.

Tabel 9. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2023 (€)
Te verhalen kosten	4.106.565,15
Minus subsidies en/of bijdragen	--
Netto te verhalen kosten	4.106.565,15
Totale opbrengsten(drempel)	3.816.201,39
Mogelijke te verhalen kosten	3.816.201,39
Aantal gewogen basiseenheden	34,70
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	**109.961,77**

De uitgebreide berekening van de exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 10. Bij de exploitatieopzet is tevens een toelichting (bijlage 10a) opgenomen waarin de berekening van de exploitatiebijdrage, conform artikel 6.18 Wro, inzichtelijk is gemaakt.

4.7.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning
De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid in de aanvraag omgevingsvergunning. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning. De inbrengwaarde van de gronden en kosten, die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, die de aanvrager van de omgevingsvergunning zelf maakt worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht.

In tabel 10 is de exploitatiebijdrage van de particulier in het exploitatie-plangebied weergegeven. In de berekening is uitgegaan van de realisatie van 11 woningen op het perceel 1694. Op basis van tabel 2b van de exploitatieopzet zijn dit 13,3868 contant gewogen basiseenheden. De bruto-exploitatiebijdrage bedraagt dan € 1.472.034,50 (13,3868 maal €

109.961,77). Op deze exploitatiebijdrage kan de inbrengwaarde van de gronden, die uitgeefbaar zijn, in mindering worden gebracht. Dit betreft een oppervlakte van 1.692m² (zie kaart Ruimtegebruik-privaat eigendom). De inbrengwaarde voor deze grond is op basis van het taxatierapport € 523.196,51,=.

Tabel 10 Exploitatiebijdrage particulier (perceelnummer 1694)

	Contante waarde (€)
Bruto exploitatiebijdrage	1.472.034,50
Minus inbrengwaarde gronden uitgeefbaar	523.196,51
Minus eigen gemaakte kosten -	
Totaal in mindering	
Netto exploitatiebijdrage	**948.837,99**

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit tenminste eenmaal per jaar herzien door de gemeente, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

Ad a.
Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden dan daarop aangepast.

Ad b.
De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, wordt op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index voor de civiel technische ramingen.

Ad c.
Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens

de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het ontwerpexploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is .

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling bestemmingsplan-exploitatieplan en wijzigingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Procedure ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020

Het ontwerpexploitatieplan heeft van 14 februari 2020 gedrurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Voor de beantwoording van de ingebrachte zienswijzen en wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan naar aanleiding van de zienswijzen, wordt hier volstaan met een verwijzing naar de nota ‘Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020’, d.d. 18 mei 2020. Deze nota is opgenomen in bijlage 14.

DEEL 2 Regels exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Bestekken: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Bestemmingsplan:
Bestemmingsplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2016’, vervat in de verbeelding en regels.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwrijp maken: slopen, bodemsanering , aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en water, de aanleg van riolering, aansluitingen nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden.

Bouwwerken: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland.

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitant: Degene die gronden binnen het exploitatie(plan)gebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.

Exploitatieplangrens of exploitatieplangebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

Gunning: de aanvaarding van een aanbieding als bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek

Inrichtingsplan: een plan dat een uitwerking bevat van de eisen terzake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van het exploitatieplangebied.

Openbaar gebied: het gedeelte van het Exploitatieplangebied waarop infrastructurele werken, voorzieningen van openbaar nut, groen en watervoorzieningen worden aangelegd.

Plan van aanpak: een document waarin staat beschreven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Verbeelding:
Kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangeven.

Voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Werk en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van Werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het Openbaar gebied in het Exploitatieplangebied.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

Exploitant die de Werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente Midden-Delfland gestelde eisen zoals vastgelegd in:

- Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn, d.d. 13 mei 2020, opgenomen in bijlage 3.
- Beeldkwaliteitsnotitie Centrumplan Den Hoorn 2016, d.d. augustus 2016, opgenomen in bijlage 11.
- Civieltechnische Randvoorwaarden, Behorend bij en ten behoeve van het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020, d.d. december 2019, opgenomen in bijlage 12.

Hierbij maken het Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn en de Beeldkwaliteitsnotitie Centrumplan Den Hoorn 2016 onderdeel uit van onderhavig exploitatieplan voor zover deze zien op de inrichting van het Openbaar gebied in het Exploitatieplangebied.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van Werken en werkzaamheden worden door Exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan het College voorgelegd:
   a. Een aanduiding van de voorgenomen werken en werkzaamheden.
   b. Een bodemonderzoek waaruit blijkt of de gronden al dan niet geschikt zijn voor de te realiseren functies.
   c. Een Plan van aanpak waarin het proces van Bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen inrichting van het Openbaar gebied tot en met de overdracht van het Openbaar gebied aan de gemeente Midden-Delfland is beschreven.

3 Het College maakt binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens zijn beslissing schriftelijk bekent aan de Exploitant. Het College kan deze termijn eenmaal met vier weken verlengen.

4 Zodra de Werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de Exploitant een Voltooiingsverslag ter goedkeuring aan het College voorgelegd.

5 Het Voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van het College. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

6 Het College onthoudt zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.

7 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Midden-Delfland zelf als Exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken die zijn voorzien in het bestemmingsplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2016’ en onderhavig exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het exploitatiegebied, dient de Exploitant aan het College een Inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de Bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de Werken en

werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.

2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het Inrichtingsplan en de Bestekken, maakt het College zijn beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd Inrichtingsplan c.q. Bestekken.

3 Het College onthoudt goedkeuring indien het Inrichtingsplan en de Bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op Verbeelding bij het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' en het bepaalde in artikel 2 van dit exploitatieplan.

4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Midden-Delfland zelf als Exploitant optreedt.

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:

a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.

b. Gewijzigde Aanbestedingswet van 1 juli 2016, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.

c. De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Midden-Delfland 2014, opgenomen in bijlage 13.

3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden wordt door Exploitant een Aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het College voorgelegd.

4 Het College beslist binnen vier weken na ontvangst van het Aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Het College kan deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwacht dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.

5 Na goedkeuring van het Aanbestedingsprotocol en uiterlijk zes weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een Aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot Gunning door Exploitant ter goedkeuring aan het College voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;

6 Het College beslist binnen vier weken na het indienen van het Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning, als bedoeld in lid 5.

7 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden, voordat het College het in lid 5 bedoelde Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

1 In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van het Openbaar gebied aan de gemeente Midden-Delfland en van de overdracht van de nutsvoorzieningen vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente Midden-Delfland rekening houdt met de in artikel 2 gestelde eisen en het in artikel 3.2 bedoelde Inrichtingsplan en Bestekken.

2 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd het College.

3 Na goedkeuring van de het Openbaar gebied en de nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het werk als opgeleverd beschouwd.

Artikel 6 Verbodsbepalingen

1 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 2 van deze regels.

2 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze regels.

3 Het College kan ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel indien de uitvoering van de Werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.

4 Het College kan ontheffing verlenen van overige regels en verbods-bepalingen in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

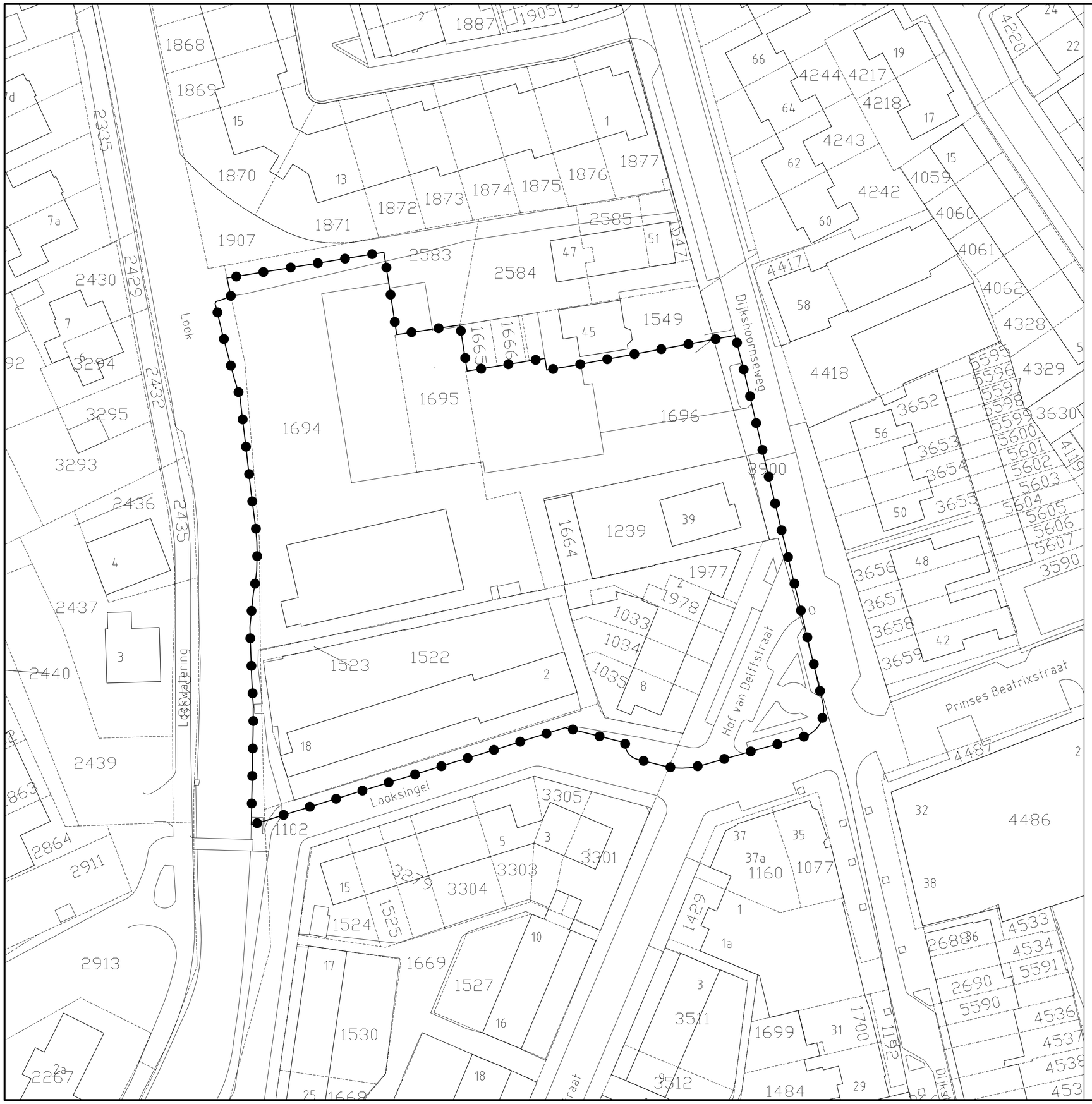
Artikel 7 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 6 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 8 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020'***

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens', werknummer 260.302.00, d.d. december 2019



Exploitatieplan

Exploitatieplangrens = 7.972 m2

Exploitatieplangrens

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	9-12-2019
USER	GJacobson

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN	
WERKNR.	260.302.00
SCHAAL	1:500
DATUM	december 2019
GETEKEND	ak

N

FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\260\302\00\3 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan\.dwg
BESTAND	RO-BP-26030200-EXPLOITATIE13.dwg
BLAD	.

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

Bijlage 2. Kaart 'Kadastrale eigendommen', werknummer 260.302.00, d.d. december 2019



Exploitatieplan

Exploitatieplangrens = 7.972 m2

Kadastrale eigendommen

Kadastrale eigendommen

Eigendom:

privaat	2.380 m2
gemeente	5.433 m2
HHD	159 m2

Kadastrale eigendommen

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 9-12-2019
USER GJacobson

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN	-
WERKNR.	260.302.00
SCHAAL	1:500
DATUM	december 2019
GETEKEND	ak
FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\260\302\00\3 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan\dwg
BESTAND	RO-BP-26030200-EXPLOITATIE13.dwg
BLAD	.

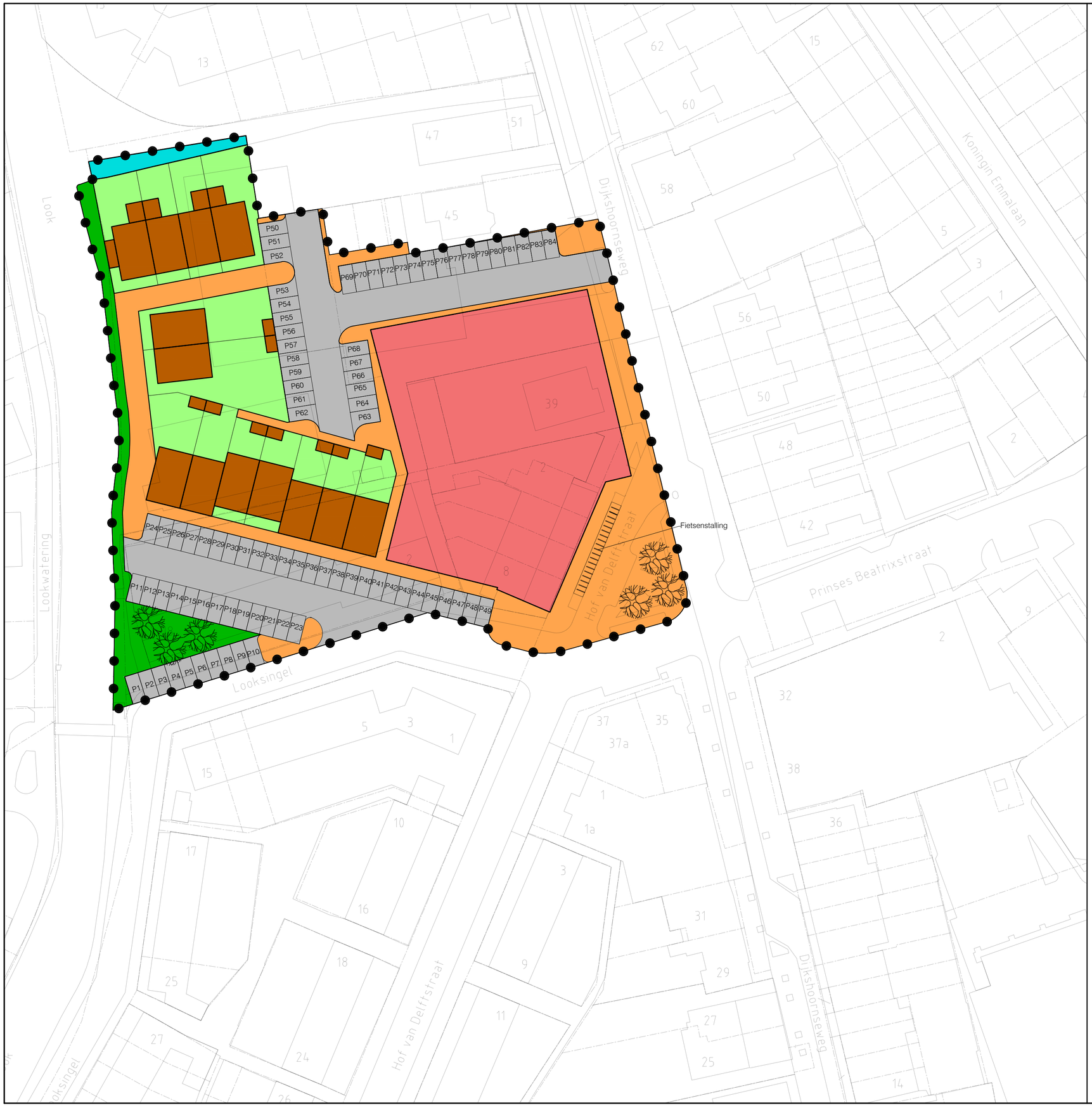
N

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

Bijlage 3. Kaart ‘Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn’, werknummer 260.302.01, d.d. 13 mei 2020



- Plangrens
- Bebouwing
- Supermarkt met appartementen
- Groen
- Stoep
- Tuin
- Verkeer
- Water
- P1 — Parkeerplaats
- Fietsenstalling
- Bomen

GEWIJZIGD
4 aug. 2016
16 aug. 2016
13 mei 2020

DATUM PLOT 13-5-2020
USER GJacobson

Gemeente Midden-Delfland

Inrichtingsplan

Centrumplan Den Hoorn

WERKNR.	260.302.01
SCHAAL	1:500
DATUM	1 aug. 2016
GETEKEND	A.Keur

N

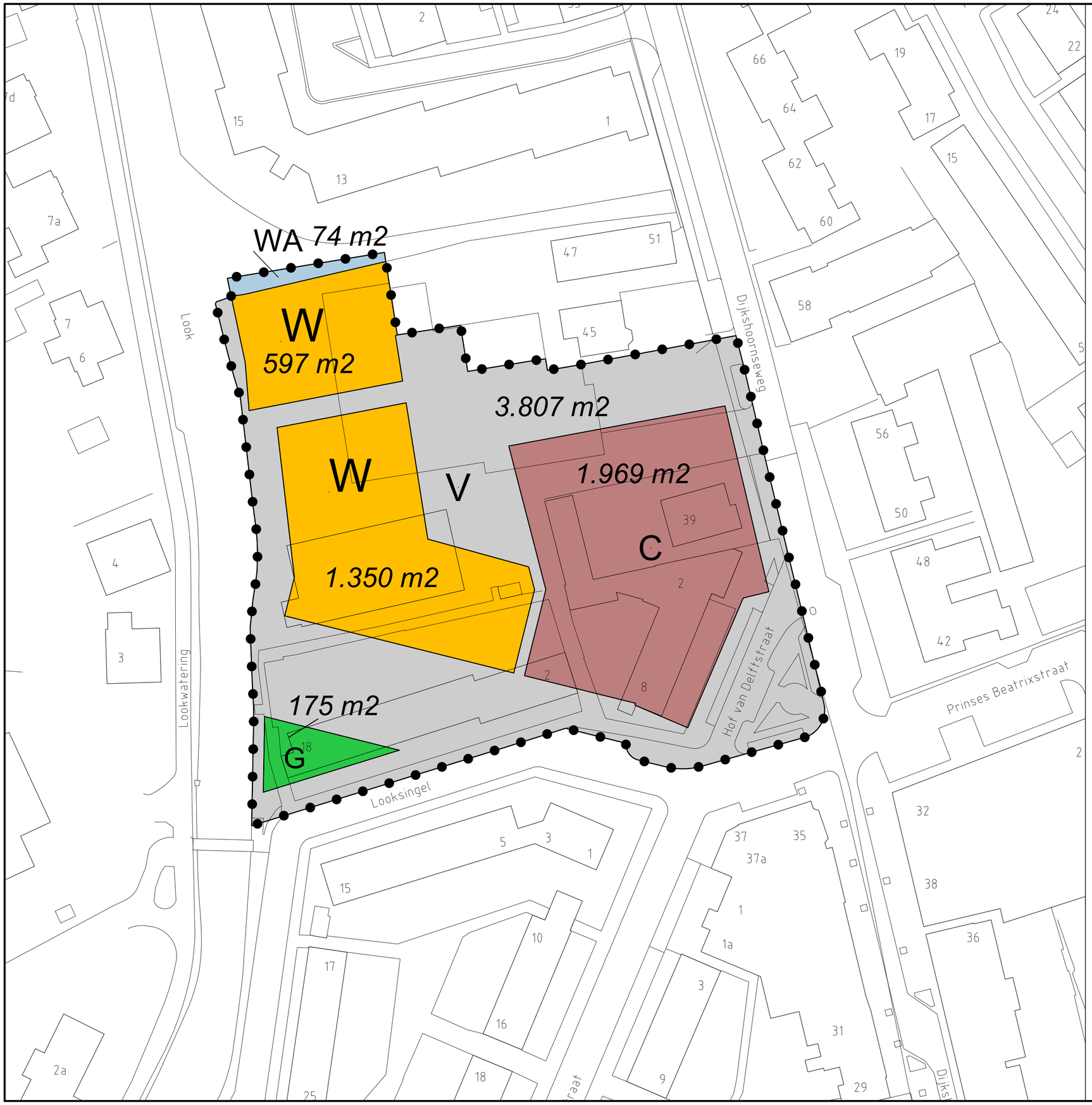
FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\260302\00.3 Projectresultaat\verbeelding\Inrichtingsplan
BESTAND	RO-VP-26030200-VB-CO04.dwg
BLAD	

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

Bijlage 4. Kaart 'Ruimtegebruik - Uitgeefbaar', werknummer 260.302.00, d.d. december 2019



Exploitatieplan

Exploitatieplangrens = 7.972 m2

Ruimtegebruik

C	Centrum	= 1.969 m2	uitgeefbaar
G	Groen	= 175 m2	niet uitgeefbaar
V	Verkeer	= 3.807 m2	niet uitgeefbaar
WA	Water	= 74 m2	niet uitgeefbaar
W	Wonen	= 1.947 m2	uitgeefbaar
		7.972 m2*	

* = Afrondingsverschil

Ruimtegebruik - Uitgeefbaar

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 2-12-2019

USER Akeur

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN	NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01
WERKNR.	260.302.00
SCHAAL	1:500
DATUM	december 2019
GETEKEND	ak
FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\260\302\00\3 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan\dwg
BESTAND	RO-BP-26030200-EXPLOITATIE12.dwg
BLAD	.

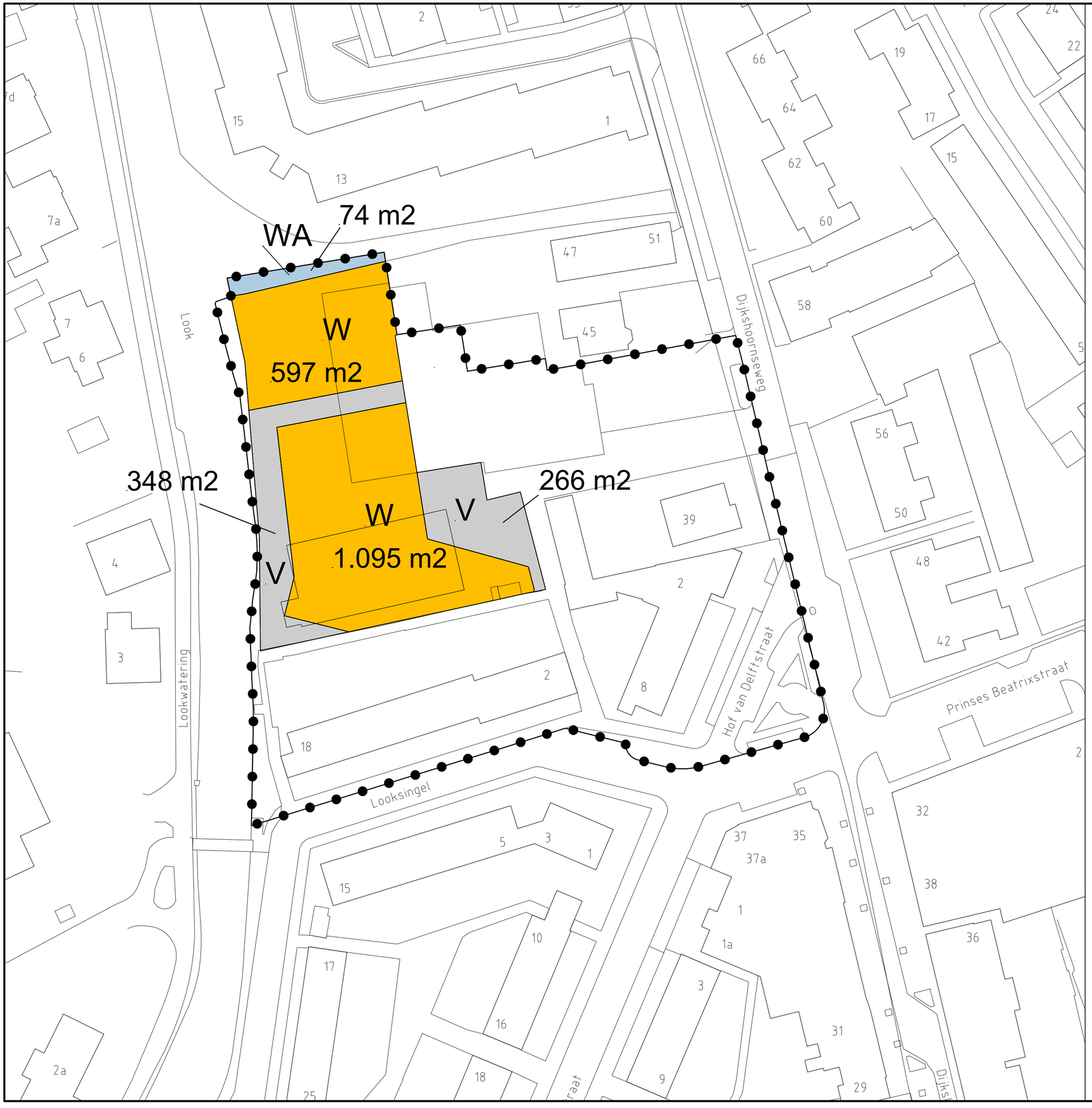
N

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

Bijlage 4a. Kaart 'Ruimtegebruik – Privaat eigendom', werknummer 260.302.00, d.d. december 2019



Exploitatieplan

Exploitatieplangrens = 7.972 m2

Ruimtegebruik

V	Verkeer	=	614 m2
WA	Water	=	74 m2
W	Wonen	=	1.692 m2
			2.380 m2

Ruimtegebruik - Privaat eigendom

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 2-12-2019

USER Akeur

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN	NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01
WERKNR.	260.302.00
SCHAAL	1:500
DATUM	december 2019
GETEKEND	ak
FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\260\302\00\3 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan\dwg
BESTAND	RO-BP-26030200-EXPLOITATIE12.dwg
BLAD	.

N

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

Bijlage 4b. Kaart 'Ruimtegebruik – Gemeente / HHD', werknummer 260.302.00, d.d. december 2019



Exploitatieplan

Exploitatieplangrens = 7.972 m2

Ruimtegebruik

C	Centrum	= 1.969 m2
G	Groen	= 175 m2
V	Verkeer	= 3.193 m2
W	Wonen	= 255 m2
		5.592 m2

Ruimtegebruik - Eigendom Gemeente / HHD

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 2-12-2019

USER Akeur

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN	NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01
WERKNR.	260.302.00
SCHAAL	1:500
DATUM	december 2019
GETEKEND	ak
FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\260.302\00\3 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan\dwg
BESTAND	RO-BP-26030200-EXPLOITATIE12.dwg
BLAD	.

N

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

Bijlage 5. TAXATIERAPPORT Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn, De Lorijn raadgevers o.g., d.d. 13 december 2022

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn

Gemeente Midden-Delfland



De Lorijn raadgevers o.g.

Datum: 13 december 2022

Colofon

Taxatierapport:	Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Midden-Delfland
Project:	Centrumplan Den Hoorn
Eigenaar:	Diversen
Waardepeildatum:	1 november 2022
Datum opname:	23 november 2022
Rapportdatum concept:	2 december 2022
Rapportdatum definitief:	13 december 2022
Taxateur:	mevrouw mr. ing. J. de Vries RT
Taxateur:	ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT

Rapportnummer:	TR22146

T 026 - 3037303
E raadgevers@delorijn.nl

De Lorijn raadgevers o.g.

Handelsregister 10041605
Komkleiland 27, 6666 ME Heteren

Rentmeester NVR

Inhoud

1 Algemene informatie 5

1.1 Opdrachtgever 5
1.2 Taxateurs 5
1.3 Project en aanleiding 5
1.4 Doel van de taxatie 6
1.5 Peildatum 7
1.6 Opname 7
1.7 Gehanteerde valuta 7
1.8 Ontvangen stukken 7
1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden 8
1.10 Gehanteerde werkwijze 8
1.11 Onafhankelijkheid taxateurs 8
1.12 Tuchtrecht 9
1.13 Aansprakelijkheid 9
1.14 Plausibiliteitsverklaring 9

2 Het te taxeren vastgoed 10

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding 10
2.2 Publiekrechtelijke beperkingen 12
2.3 Eigenaren 12
2.4 Zakelijke rechten 12
2.5 Persoonlijk rechten 12
2.6 Bestemmingsplan 12
2.7 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan 16
2.8 Milieu 17

3 Exploitatieberekening ‘Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2022’ 18

3.1 Algemeen 18
3.2 Opbrengsten 19
3.3 Kosten 20
3.4 Conclusie 20

4 Uitgangspunten en onderbouwingen 21

4.1 Wettelijk voorschrift 21
4.2 Marktwaarde of onteigeningsschadeloosstelling 23
4.3 Gehanteerde waarde 25
4.4 Afbakening advies 26
4.5 Afbakening complex 28
4.6 Taxatiemethoden 30
4.7 Gekozen waarderingsmethode 31
4.8 Overige uitgangspunten 32
4.9 Referenties 33
4.10 Gevoeligheidsanalyse 48
4.11 Backtest 49

5 Taxatie 50

5.1 De waarde van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied (art 6.2.3. sub a en b Bro) 50
5.2 De kosten van het vrij maken van rechten (art 6.2.3. sub c Bro) 50
5.3 De kosten van sloop (art 6.2.3. sub d Bro) 51

5.4 Conclusie 51

Bijlagen

1. Rekenblad taxatie residuele grondwaarde
2. Kadastrale gegevens
3. Stichtingskosten ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening
4. Advies mr. B.S. ten Kate

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Midden-Delfland, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
Contactpersonen namens opdrachtgever: de heer A. Akkerman, e-mail adres: aakkerman@middendelfland.nl, tel: 015 – 3804111.

1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen).
- De heer ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT495325763, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), ingeschreven als lid van RICS en RICS Registered Valuer, beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Beiden als taxateur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g., Komkleiland 27, 6666 ME te Heteren.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Midden-Delfland wenst tot ontwikkeling over te (laten) gaan van de locatie Centrumplan Den Hoorn. Het gaat daarbij om een ontwikkeling van een supermarktlocatie met bovenwoningen en grondgebonden woningen aan de Looksingel in Den Hoorn. Niet alle gronden zijn eigendom van de gemeente. In verband daarmee is door de gemeente een exploitatieplan vastgesteld op 23 juni 2020. Ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarde stelden taxateurs een inbrengwaarderapport op d.d. 29 januari 2020.

Tegen de vaststelling van het exploitatieplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State. Op 11 augustus 2022 (202004485/1/R3) deed de Afdeling een tussenuitspraak naar aanleiding van dit beroep. In rechtsoverweging 30 ziet de Afdeling in het belang van een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding om de zogenaamde bestuurlijke lus toe te passen. De Afdeling overweegt daarbij:

“De raad moet daartoe met in inachtneming van de hierna genoemde overwegingen, de daarin genoemde aspecten van de besluitvorming over het exploitatieplan nader motiveren en/of onderzoeken en het exploitatieplan op een of meer van deze punten gewijzigd vaststellen:

a. onder 11.4: de raad heeft niet deugdelijk gemotiveerd waarom de sloopkosten, met uitzondering van de sloopkosten van de meelfabriek, redelijkerwijs niet toerekenbaar zijn aan de inbrengwaarden;

b. onder 14.6-14.7: de raad heeft niet onderkend dat de kosten van de buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen, die dienen ter compensatie van het vervallen van die parkeerplaatsen in het exploitatiegebied vanwege de voorziene ontwikkelingen in het exploitatiegebied, zijn aan te merken als verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, aanhef en onder e, van het Bro. De raad heeft de kosten voor de noodzakelijke buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen niet opgenomen in de exploitatieopzet en in zoverre het bestreden besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid;

c. onder 17.4: de raad heeft de plankosten niet zorgvuldig bepaald;

d. onder 19.2: de raad heeft niet inzichtelijk gemaakt hoe de in de exploitatieopzet opgenomen grondprijzen tot stand zijn gekomen;

e. onder 20.2: de raad heeft niet deugdelijk gemotiveerd waarom het nodig is de gewogen basiseenheden contant te maken;

f. onder 23.1: het aan het exploitatieplan ten grondslag gelegde taxatierapport is gebrekkig, omdat daarin niet staat of de erfdienstbaarheden moeten worden opgeheven, wat de daaraan verbonden kosten zijn en of die kosten redelijkerwijs zijn toe te rekenen. Gelet daarop zijn de inbrengwaarden van de gronden in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid geraamd."

De afdeling heeft dus een aantal opmerkingen gemaakt, waaronder een aantal ten aanzien van het inbrengwaarderapport. In het inbrengwaarderapport zijn volgens de Afdeling de sloopkosten niet opgenomen. Dat moet hersteld worden. Daarnaast is de Afdeling van mening dat onvoldoende is gemotiveerd dat de erfdienstbaarheden geen zelfstandige waarde hebben. Ook op dit punt is herstel nodig.

Naast de hiervoor genoemde punten die direct betrekking hebben op het inbrengwaarderapport, is er volgens de Afdeling reden om ook het exploitatieplan op onderdelen nader te duiden of aan te passen. De Afdeling draagt de gemeente Midden-Delfland op om binnen 26 weken na de tussenuitspraak de gebreken in het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2020" te herstellen.

Dit betekent dat de gemeenteraad een gewijzigd exploitatieplan moet vaststellen. Daarbij is het van belang dat de peildatum van zowel het exploitatieplan als de inbrengwaardetaxatie recent is. Deskundigen kiezen er derhalve voor om een nieuwe taxatie uit te voeren met een nieuwe peildatum, waarin de opmerkingen van de Afdeling worden verwerkt. Dit rapport ligt thans voor.

1.4 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening,

wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde).

Volgens artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten 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 vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a tot en met d.

1.5 Peildatum

De taxatie is uitgevoerd per peildatum 1 november 2022.

1.6 Opname

De heropname is uitgevoerd door mevrouw mr. ing. J. de Vries en heeft plaatsgevonden op 24 november 2022.

Taxateur heeft het gebied waar het centrumplan moet worden ontwikkeld bezichtigd. De locatie waarop het exploitatieplan betrekking heeft, is bezichtigd vanaf de openbare weg en vanaf de zijde van de Lookwatering. Ter plaatse trof taxateur een braakliggend terrein aan met een trafohuis. De locatie waarop het exploitatieplan betrekking heeft was deels afgezet met bouwhekken en gedeeltelijk in gebruik als tijdelijk parkeerterrein.

1.7 Gehanteerde valuta

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn in euro's (€).

1.8 Ontvangen stukken

De taxateurs hebben de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt.

- Bestemmingsplan Centrum Den Hoorn, vastgesteld op 14 november 2017
- Conceptexploitatieplan d.d. 23 november 2022
- Tekening met exploitatieplangrens d.d. december 2019
- Tekening met exploitatieplangrens en kadastrale gegevens d.d. december 2019

- Tekening met eigendomsposities binnen exploitatieplangrens d.d. december 2019
- Tekening ruimtegebruik - uitgeefbaar d.d. december 2019
- Tekening ruimtegebruik – privaat eigendom d.d. december 2019
- Tekening ruimtegebruik – eigendom Gemeente/HHD d.d. december 2019
- Tekening met inrichtingsplan d.d. december 2019
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 10 augustus 2022 (202004485/1/R3)
- Exploitatieberekening exploitatieplan 221121.

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Opdrachtnemers (taxateurs) hebben op 16 september 2022 een offerte uitgebracht voor het uitbrengen van een nieuw inbrengwaarderapport. Op 10 oktober 2022 heeft de gemeente Midden-Delfland schriftelijk opdracht verstrekt.

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met vertegenwoordigers van de gemeente op 30 augustus 2022 overleg plaatsgevonden, waarin de uitspraak van 10 augustus 2022 is besproken. Nadien zijn gegevens uitgewisseld en hebben twee vervolgoverleggen plaatsgevonden, waarin de planning van de oplevering van het inbrengwaarderapport is besproken. In het tweede vervolgoverleg heeft de planeconoom die het exploitatieplan opstelt, de nieuwe exploitatieberekeningen toegelicht.

Taxateurs hebben de in paragraaf 1.8 genoemde gegevens ontvangen en met opdrachtgever besproken.

Taxateurs hebben eerdere rapportages aan opdrachtgever verstrekt, maar voor een ander exploitatiegebied.

Taxateurs hebben nader onderzoek uitgevoerd naar de input die nodig is voor de residuele grondwaardeberekening en hebben advies over de bouwkosten gevraagd bij bouwkostendeskundige TriaCon B.V. Daarbij is een peildatum gehanteerd van 1 november 2022. Taxateurs hebben een conceptrapportage opgesteld, waarin tevens de opmerkingen van de Afdeling zijn verwerkt. Dit rapport is op 2 december 2022 aan de gemeente toegezonden. Het rapport is op 13 december 2022 in definitieve vorm aan de gemeente verstrekt.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij transacties met betrekking tot het object en

geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben. Tevens zijn taxateurs niet betrokken (geweest) bij onderhandelingen om het object minnelijk te verwerven.

Alhoewel taxateurs eerdere taxaties hebben verricht, zijn zij nog steeds onafhankelijk in het bepalen van de inbrengwaarde. Hieromtrent heeft de Afdeling in haar uitspraak van 10 augustus 2022 het volgende overwogen:

"21.2. Het taxatierapport is opgesteld door mr. ing. J. de Vries RT en ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in de door de raad genoemde uitspraak van 14 augustus 2019, moet aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van inbrengwaarden in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag liggen. In de enkele door Plus en anderen genoemde omstandigheden dat de taxateurs ook het in de eerdere procedure aan de orde zijnde taxatierapport hebben opgesteld en dat er, zoals op de zitting is toegelicht, overleg heeft plaatsgevonden om de taxateurs in staat te stellen een taxatierapport op te stellen, ziet de Afdeling geen aanknopingspunten te twijfelen aan de onafhankelijkheid van de taxateurs. Naar het oordeel van de Afdeling mocht de raad daarom in beginsel van het door genoemde taxateurs opgestelde taxatierapport uitgaan."

Ook bij het opstellen van deze rapportage heeft er geen beïnvloeding plaatsgevonden en hebben taxateurs de inbrengwaarde zonder druk van derden onafhankelijk kunnen vaststellen.

1.12 Tuchtrecht

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2020 en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVT van toepassing.

1.13 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van De Lorijn raadgevers o.g. mag niets uit dit taxatierapport worden vermenigvuldigd.

1.14 Plausibiliteitsverklaring

Dit inbrengwaarderapport is opgesteld door twee taxateurs. Derhalve is een plausibiliteitsverklaring achterwege gelaten.

2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

Het plangebied voor het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn ligt ten noordwesten van de winkelkern van Den Hoorn in de gemeente Midden-Delfland. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Looksingel in het zuiden, de Lookwatering in het westen, de woonbebouwing aan de Look in het noorden en de Dijkshoornseweg en de Hof van Delfstraat in het oosten en zuidoosten.

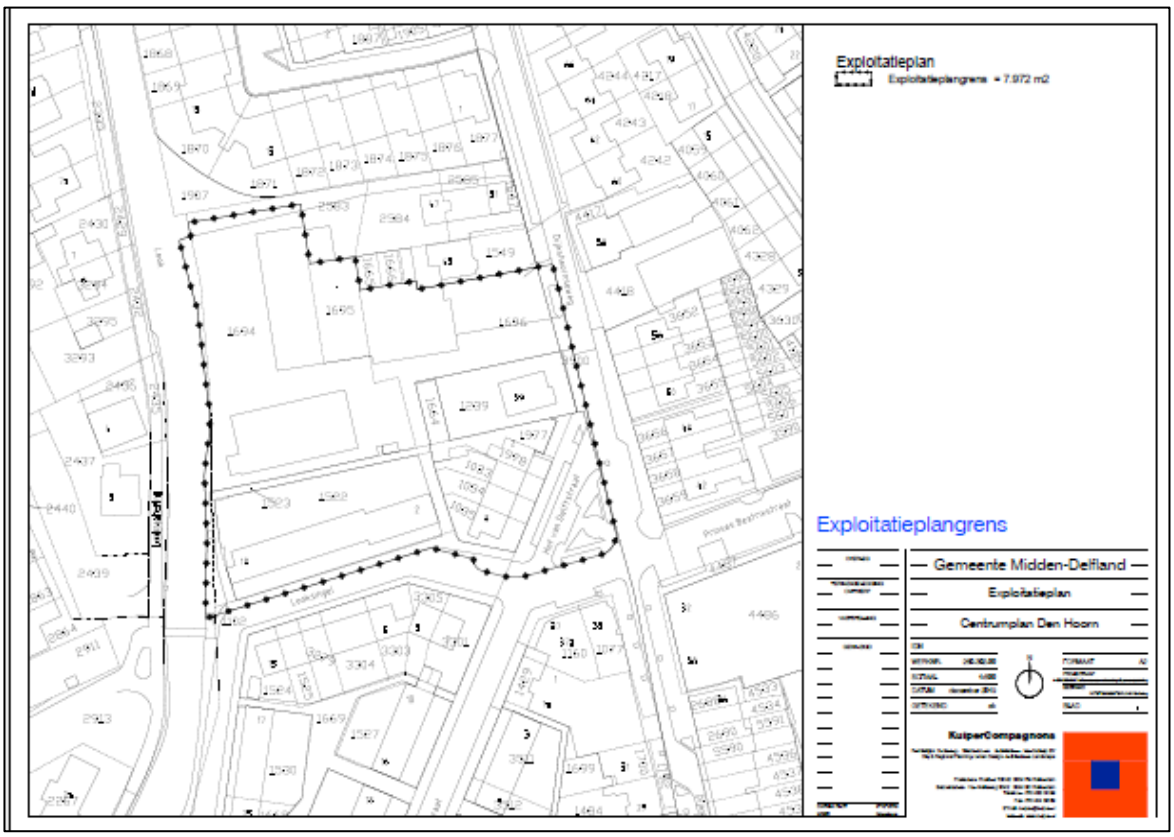
Op de gronden in het plangebied is een (tijdelijk) parkeerterrein ingericht en is een gedeelte van de percelen afgezet met bouwhekken.





Luchtfoto plangebied

Het plangebied binnen de grenzen van het exploitatieplan is gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan.



Het plangebied binnen de grenzen van het exploitatieplan ligt grotendeels braak. Er is één trafohuis aanwezig.

Het te taxeren vastgoed is kadastraal bekend als vermeld in de navolgende tabel:

Gemeente	sectie	nummer	Oppervlakte kadaster (m²)	Oppervlakte in exploitatieplan m²	aandeel aard recht	gerechtigde
Schipluiden	H	1694	2380	2380	eigendom 1/2	Plus Vastgoed B.V.
					eigendom 1/2	G.A.M. van Leeuwen Beheer BV
Schipluiden	H	1695	307	307	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1522	1357	1357	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1852	7740	159	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
					zakelijk recht art 5 lid 3 sub b Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente Delft
Schipluiden	H	1696	1150	1150	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1523	228	228	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1664	83	83	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1239	535	535	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	I	3900	2295	140	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1977	185	185	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1978	90	90	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1033	159	159	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1034	149	149	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1035	177	177	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	3520	3512	593	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1102	2250	280	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
			Totaal	7972	m²	

Bron: Kadaster (zie bijlage 2) *Peildatum: 1 december 2022*

2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Op de kadastrale uittreksels zijn geen publiekrechtelijke beperkingen vermeld.

2.3 Eigenaren

Het te taxeren vastgoed is blijkens de kadastrale registratie eigendom van:

1. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694: Plus Vastgoed B.V. en G.A.M. van Leeuwen Beheer BV, ieder voor de helft. Plus Vastgoed B.V. is gevestigd aan de Archimedeslaan 21, 3584 BA te Utrecht. G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V. is gevestigd aan de Noordhoornseweg 6, 2635 GB in Den Hoorn (ZH).
2. Voor de percelen kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummers 1695, 1696, 1664,1239, 1977,1978, 1033, 1034, 1522, 1102, 1523 en sectie I 3900: Gemeente Midden-Delfland, gevestigd aan de Anna van Raesfeltstraat 37, 2636 HX te Schipluiden.
3. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1852: Het Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd Phoenixstraat 32, 2611 AL in Delft.

2.4 Zakelijke rechten

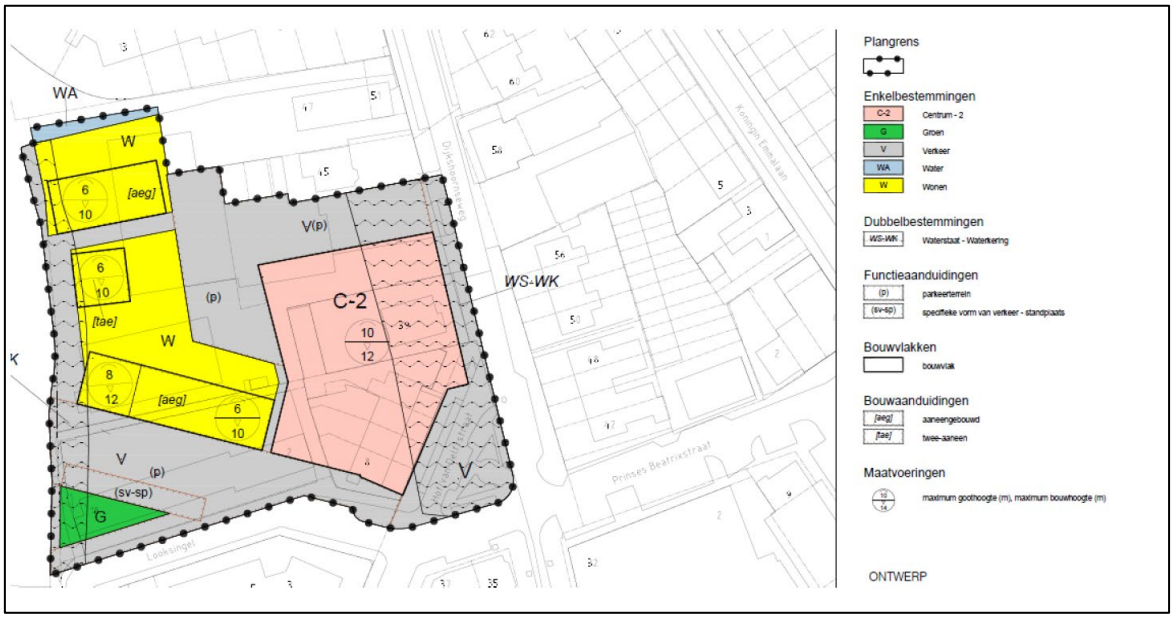
Alleen op het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1852 is een zakelijk recht ingeschreven. Het gaat om een zakelijk recht van de gemeente Delft op grond van artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht. Op de overige percelen zijn geen zakelijke rechten ingeschreven.

2.5 Persoonlijk rechten

Blijkens mededeling van opdrachtgever is geen sprake van persoonlijke rechten.

2.6 Bestemmingsplan

Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2016’ van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 november 2017 en vervolgens onherroepelijk van kracht geworden. Mede door de recente uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan geschorst tot vaststelling van een nieuw exploitatieplan. Deskundigen gaan bij de waardering uit van een onherroepelijke bestemming die aansluit bij de voorschriften en planregels uit het vastgestelde bestemmingsplan van 14 november 2017. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer’, ‘Water’, ‘Groen’ en ‘Centrum-2’.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016'

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt als reden voor het bestemmingsplan het volgende aangegeven:

"In Den Hoorn is enkele jaren geleden gestart met de bouw van nieuwe woonwijken, een ontwikkeling die zich de komende jaren ook zal voorzetten. Alhoewel het huidig winkelgebied van Den Hoorn levendig is en een relatief groot aanbod aan voorzieningen heeft, is de ontwikkeling van het centrum de laatste jaren wel sterk achtergebleven bij de (te voorziene) groei van het dorp. Om die reden heeft de gemeente Midden-Delfland de al langer bestaande wens om het centrumgebied uit te breiden en te versterken. Deze wens is ook verder uitgewerkt in de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 en het Masterplan Centrum Den Hoorn."

In de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 wordt ten aanzien van de ontwikkeling het volgende vermeld (p. 23):

In het herontwikkelingsplan voor het centrum, aan welk plan momenteel wordt gewerkt, is een nieuw centrum van Den Hoorn voorzien, waar een concentratie van winkels moet plaatsvinden. Het nieuwe centrum sluit aan op het dorpse karakter; dit betekent geen massale complexen, maar een divers en wisselend beeld van bebouwing.Ook het nieuwe centrum maakt gebruik van de ligging aan het water. Voor de centrumontwikkeling is een fasering voorzien waarin de eerste fase loopt van 2012-2015 en de vierde fase loopt vanaf 2016.

In tweede instantie richt de ontwikkeling van Den Hoorn zich op een sterkere verbinding met de nieuwbouw aan de overzijde van de Lookwatering. Diezelfde Lookwatering groeit uit tot een belangrijk element binnen de waterstructuur. De zone tussen de Dijkshoornseweg (de dijk van de Lookwatering) en Lookwatering biedt daarbij kansen voor nieuwe woonmilieus die zich sterk richten op het water.

In het Masterplan Centrum Den Hoorn wordt ten aanzien van de locatie het volgende opgemerkt (p. 17 e.v.)

Hoofdstuk 3 Potentiële ontwikkelingslocaties

3.1 *Rondom het 'Winkelplein'*

Het 'Winkelplein' bevindt zich op de kruising van de Looksingel, Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat, aan de noordzijde van het centrum van Den Hoorn. Het plein heeft een strategische ligging in het dorp. In eerste instantie als entree voor bezoekers van het centrum vanuit de noord- en westzijde van het dorp. Daarnaast markeert het plein het begin dan wel het einde van de Dijkshoornseweg en vormt het, samen met de 'Kade', de twee halters van het centrum. Een goede wandelrelatie met de 'Dorpsstraat' is dan ook van groot belang en kan worden bereikt door een goede en aantrekkelijke inrichting van het openbaar gebied.

De nieuwe supermarkt die aan het plein komt te liggen gaat de grote trekker vormen voor een bezoek aan het centrum. Kortom: met het 'Winkelplein' presenteert Den Hoorn zich aan de bezoekers van haar centrum. De supermarkt wordt omzoomd met detailhandel en woningen. Een dorpse uitstraling en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte zijn hier dus van groot belang.





Locatie 1: supermarktlocatie

De locatie voor de supermarkt is een belangrijke deelproject, waarin de gemeente zelf een rol gaat vervullen en die bij voorkeur op kortere termijn opgepakt gaat worden. Het realiseren van een volwaardige nieuwe supermarkt is per slot van rekening de eerste cruciale stap in de opwaardering van het centrum van den Hoorn. Het draagt immers bij aan het verbeteren van het winkelaanbod en de winkelstructuur. Een nieuwe volwaardige supermarkt is nodig in verband met de gestage groei van Den Hoorn in de afgelopen jaren en de geplande groei in de komende jaren. Daarnaast is de supermarkt een publiekstrekker voor de andere winkels en voorzieningen in het centrum. Naast een supermarkt is ruimte voor kleinschalige winkels. Het geheel wordt omzoomd door woningen naast en appartementen boven de detailhandel. Hiermee wordt naast een winkelaanbod een gevarieerd woonaabod aan het centrum toegevoegd en sluit het centrum goed aan op de omliggende woonwijken.

De nieuwe supermarkt zal daarnaast een bijdrage leveren aan het vergroten van het aanbod aan parkeren. Voor de nieuwe supermarkt is het belangrijk om voldoende parkeerplaatsen in de nabijheid te hebben. Door het te verwachten dubbelgebruik met andere winkels en voorzieningen ontstaat daarbij ook meer ruimte voor parkeren voor de rest van het centrum.

De herontwikkeling van deze verouderde en gedeeltelijk leegstaande locatie geeft een belangrijke impuls aan de uitstraling en leefbaarheid van het centrum van Den Hoorn. Zeker gezien de prominente en zichtbare plek die deze locatie inneemt, op de kruising van twee belangrijke doorgaande routes door het centrum.



- programma: een combinatie van een supermarkt met winkels en woningen (eventueel aangevuld met werkruimtes);
- de entree is georiënteerd op de Dijkshoornseweg en prominent gelegen aan het nieuwe 'Winkelplein', met zicht op de winkels aan de Dijkshoornseweg;
- lange gesloten en/of afgeplakte gevels moeten voorkomen worden door af te zomen met kleinschalige winkels (zoomwinkels), entrees van woningen of atelierruimtes;
- dorpse maat, schaal en korrel, maar geen individuele pandjes;
- oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimtes, op hoeksituaties is sprake van een dubbele oriëntatie;
- een eenduidige rooilijn;
- twee lagen met kap, accent in derde bouwlaag met eventuele kap aan de zijde van het 'Winkelplein';

2.6.1 Bestemming ‘Wonen’

Binnen de bestemming ‘Wonen’ mogen maximaal 13 woningen worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen voor twee-onder-één-kapwoningen en aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van deze aanduidingen mogen slechts die typen woningen worden gebouwd. Binnen de bestemming mag gewoond worden en er mogen aan-huis-gebonden beroepen worden uitgeoefend. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij de woonbestemming horende voorzieningen, zoals erven, tuinen, in- en uitritten, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, voetpaden en nutsvoorzieningen.
De goothoogte bedraagt 6 m en de nokhoogte bedraagt maximaal 10 m. Aan de zuidwestzijde van het plangebied mag de goothoogte 8 m en de nokhoogte 12 m bedragen.
Buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m² per woning en een goothoogte van 3 m.

2.6.2 Bestemming ‘Verkeer’

Binnen de bestemming ‘Verkeer’ zijn de gronden bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Bij de aanduiding ‘p’ zijn de gronden ook bestemd voor parkeren. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor (ondergrondse) afvalinzameling, reclame-uitingen, abri’s en water.

2.6.3 Bestemming ‘Centrum-2’

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel (maximaal 1.600 m² b.v.o.) en dienstverlening (maximaal 150 m² b.v.o.), uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat ten hoogste 1 supermarkt is toegestaan. Wonen is, uitsluitend op de verdiepingen toegestaan, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een maximum van 9 woningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangswegen.

2.6.4 Bestemming ‘Groen’

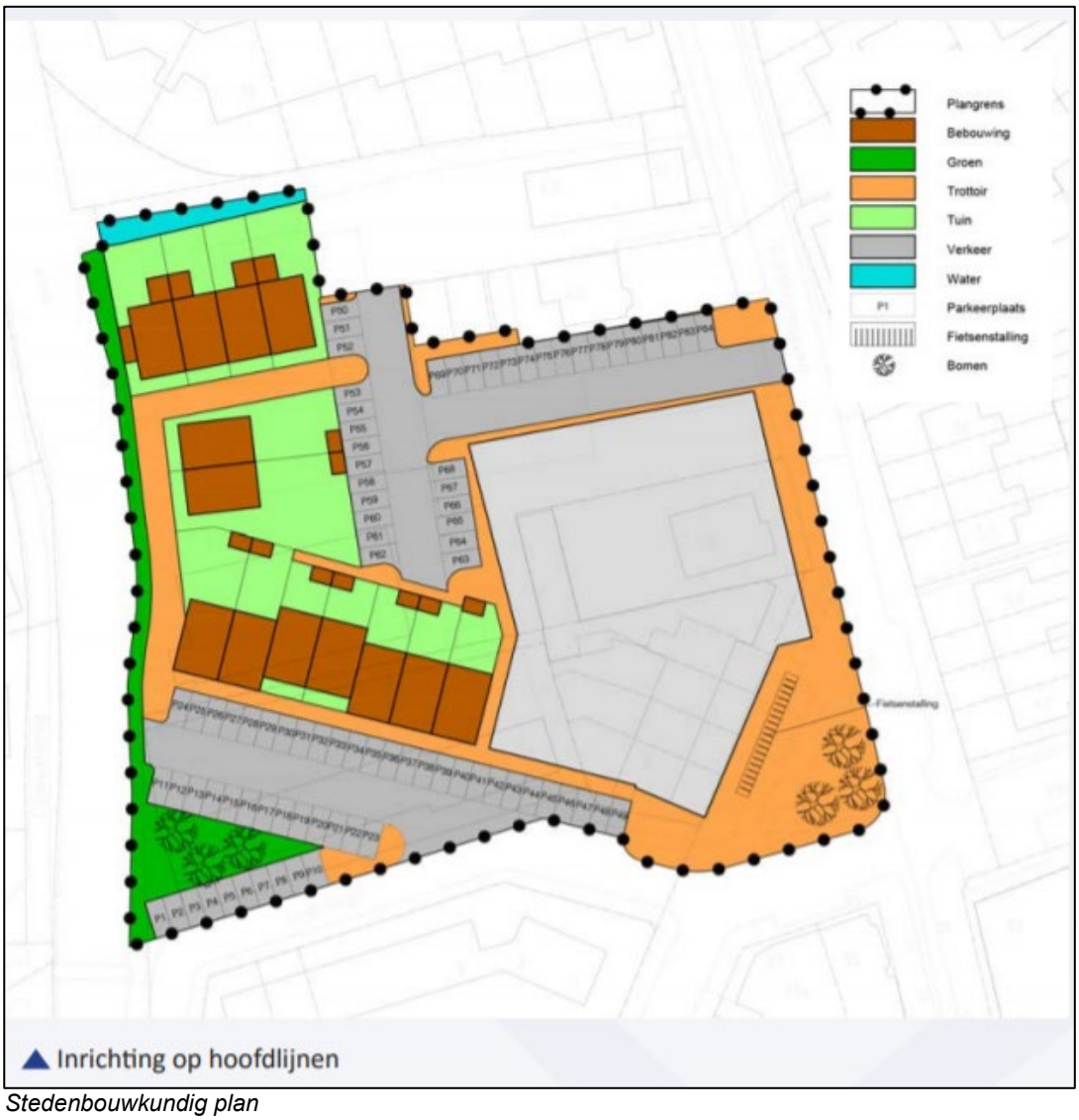
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, plantsoenen, bermen en voet- en fietspaden en bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water.

2.6.5 Bestemming ‘Water’

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer te water, bruggen, natuurvriendelijke oevers en water ten behoeve van de waterhuishouding. Bebouwing is alleen mogelijk met bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte van 3 m.

2.7 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan

De gemeente heeft een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in de ontwikkeling van zeven rijwoningen aan de zuidzijde van het exploitatieplangebied. Met uitzicht op de Look zijn twee halfvrijstaande woningen gepland. Aan de noordzijde van het exploitatieplangebied is een rij van vier rijwoningen voorzien. Ter afronding van het centrumgebied wordt voorzien in een supermarktontwikkeling alsmede 9 bovenwoningen.



Stedenbouwkundig plan

In het beeldkwaliteitsplan dat bij het bestemmingsplan is opgenomen wordt een beeldkwaliteit geschetst voor de supermarktlocatie en de daarachter gelegen woningen. Daarin wordt het volgende vermeld:

Situering
Het plangebied valt feitelijk uiteen in twee deelgebieden: de nieuwe supermarkt met appartementen aan het 'Winkelplein' en het achtergelegen woongebied, dat uit grondgebonden woningen bestaat. De nieuwe supermarkt vormt de afronding (of kop) van het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. De nieuwe bebouwing is primair georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte, waaronder in ieder geval de Dijkhoornseweg en Looksingel. Op hoeksituaties is sprake van een tweezijdige oriëntatie. De bebouwing aan het 'Winkelplein', Dijkhoornseweg en Looksingel mag licht verspringen (ten opzichte van elkaar), een strakke rooilijn aan het 'Winkelplein' is evenwel mogelijk.

In het verlengde van de gevel van de supermarkt aan de zijde van de Looksingel vormt een enigszins gesloten wand met grondgebonden woningen een verdere afronding van het plangebied. Hoewel de bebouwing een duidelijke begeleiding moet vormen van het aangrenzende parkeerterrein, is het nadrukkelijk niet de bedoeling een lange monotone wand te realiseren. Door de korte rijen van 3 tot 4 woningen ieder een eigen karakter mee te geven en tussen de blokken onderling of binnen de blokken de rooilijn licht te laten verspringen, ontstaat een ontspannen en dorps straatbeeld.

Bouwmassa
De nieuwe supermarkt aan het 'Winkelplein' vormt een afronding (of kop) van het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. Dit bouwblok heeft een hoogte van twee tot twee-en-een-halve bouwlaag (al dan niet) met kap, waarbij er incidenteel ruimte is voor een (hoogte)accent, mits de opbouw van de massa passend is binnen het dorpse karakter van Den Hoorn. In maat, schaal en korrel wordt dan ook aangesloten bij de bestaande bebouwing in het winkelgebied rond de Dijkhoornseweg. De bebouwing bestaat dan ook niet uit één grote bouwmassa, maar is opgebouwd uit meerdere kleinere bouwvolumes, waarmee het dorpse karakter wordt gewaarborgd. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van langskappen, teneinde het dorps karakter te benadrukken.

De bebouwing langs de Looksingel bestaan uit korte rijen van 3 tot 4 grondgebonden woningen. Door lichte verspringingen in de rooilijn ontstaat een ontspannen en dorps straatbeeld. De bebouwing langs de Looksingel - in maximaal twee bouwlagen met (langs)kap - vormt een begeleiding van het parkeerterrein. Op de hoek met de Lookwatering kan een kleine kapverhoging, topgevel of verbijzondering in de (zij)gevel zorgen voor een accent.
De bebouwing langs de Lookwatering bestaat uit korte rijen, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen. Hoewel de bebouwing aan de Lookwatering overwegend bestaat uit één laag met kap, wordt aan de 'centrumzijde' van het water twee lagen met kap wenselijk geacht. Ook hier is de toepassing van langskappen wenselijk.

2.8 Milieu

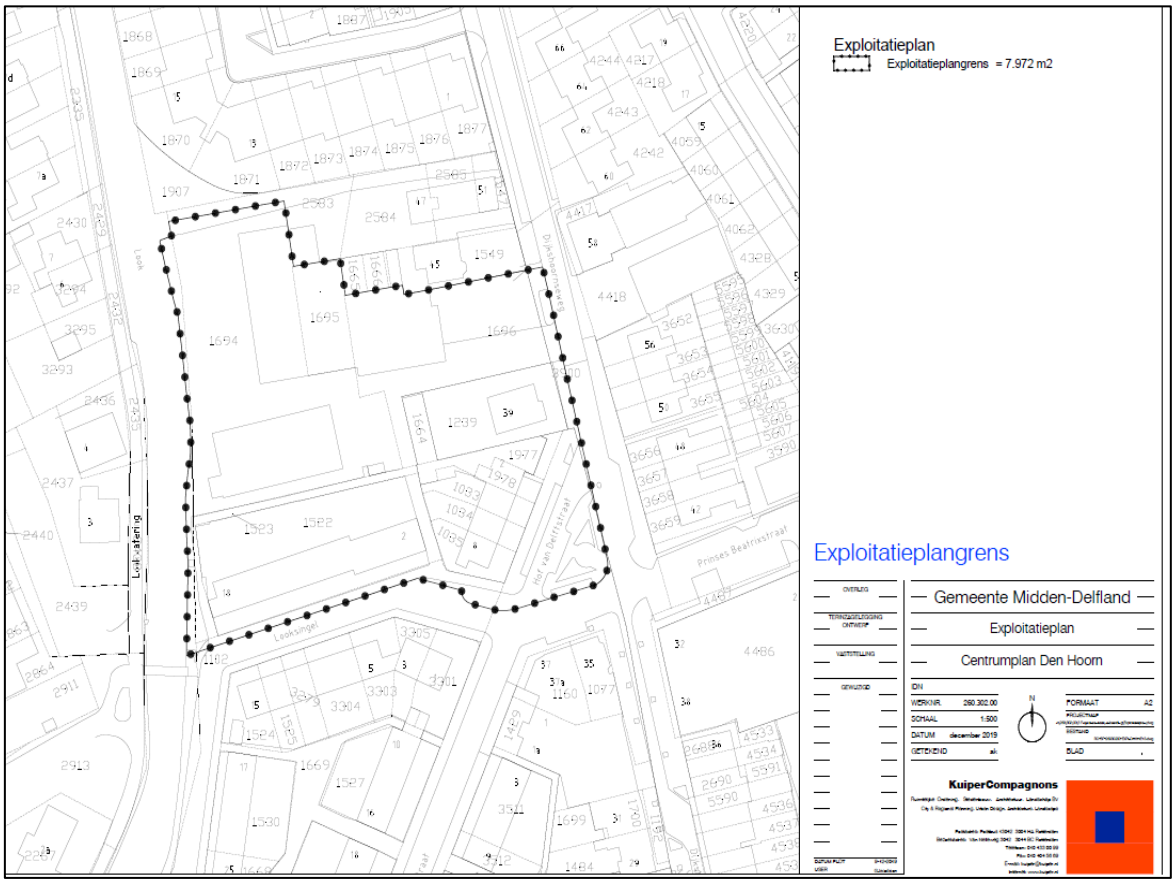
In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Tevens is onderzoek gedaan naar de saneringsopgave bij een gewijzigde bestemming. Taxateurs houden rekening met een saneringsopgave binnen het exploitatieplangebied van € 232.600,--.

3 Exploitatieberekening ‘Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2022’

In dit hoofdstuk geven de taxateurs een analyse van de exploitatieopzet zoals opgenomen in het exploitatieplan. Doel van deze analyse is om inzicht te verkrijgen in de potentiële kosten en opbrengsten in verband met de voorgenomen ontwikkeling. De informatie in dit hoofdstuk wordt niet gezien als taxatie, maar gaat in op de uitgangspunten van de grondexploitatieberekening. Door de geprognosticeerde kosten (exclusief inbrengwaarde) in mindering te brengen op de geprognosticeerde opbrengsten kan rekenkundig een grondwaarde worden bepaald. Deze kan vergeleken worden met de getaxeerde inbrengwaarde. De taxateurs beoordelen de exploitatieberekening die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan om deze vergelijking te kunnen maken. Deze beoordeling kan niet worden aangemerkt als een berekening van een residuele grondwaarde.

3.1 Algemeen

Het exploitatieplangebied ziet op het gehele plangebied van het bestemmingsplan.
Voor dit exploitatieplangebied gelden de volgende grenzen:



In de exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven woningbouwkavels. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd.

Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

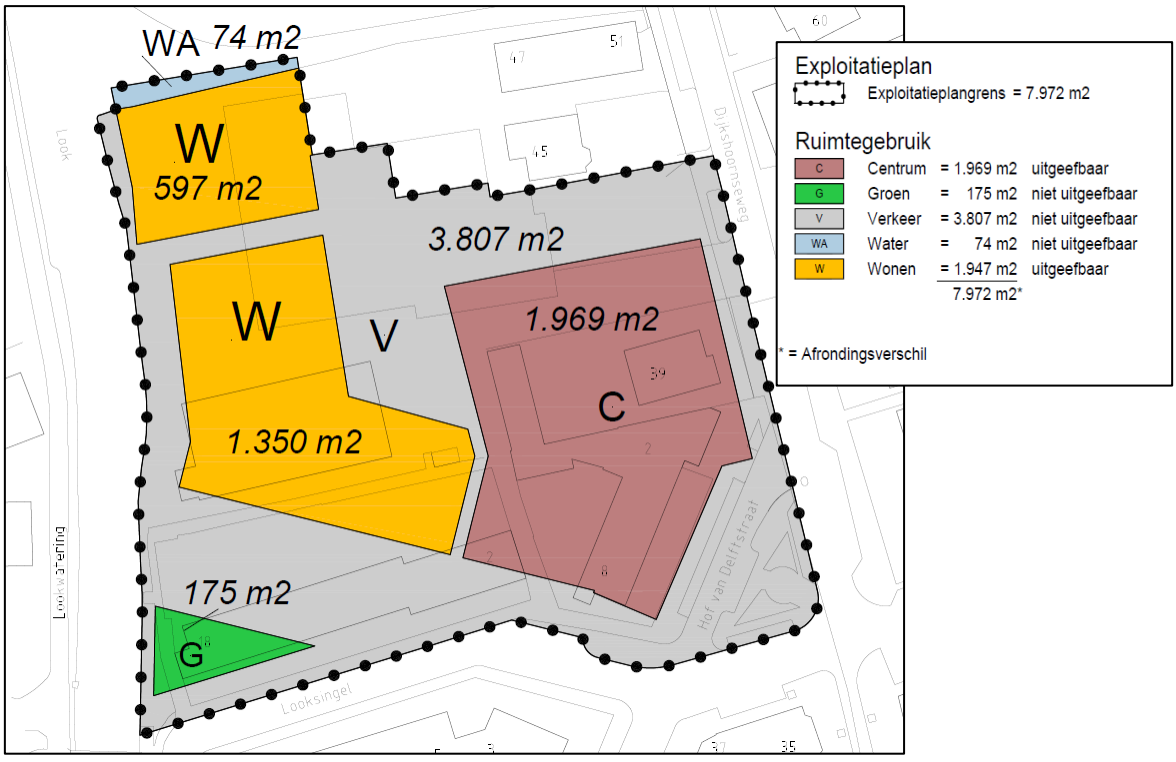
De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

Looptijd van de grondexploitatie:	3 jaar
Rente over opbrengsten en kosten:	0%
Kostenstijging:	2,5%
Opbrengstenstijging:	2,8%
Prijspeil:	1 januari 2023

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een bruto-exploitatiegebied van ± 7.972 m², waarvan uitgeefbaar bouwterrein ± 3.916 m², ofwel ± 49%.

3.2 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten van de te verkopen kavels. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele subsidies. De gemeente hanteert in de exploitatieberekening een geraamde opbrengst voor de grond van circa € 3.682.200,--.



Beoogd grondgebruik

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet.
Er is rekening gehouden met verwervingskosten, sloopkosten, milieukosten, aanpassing beschoeiing Look, aanleg verharding, riolering, groen en water en openbare verlichting. De planontwikkelingskosten en de VAT-kosten zijn geraamd op basis van een gemeentelijke kostenraming.

Hieronder vallen ook de kosten van de gemeentelijke begeleiding op het gebied van de planologie en het houden van toezicht op het realiseren van het toekomstig openbaar gebied.

De totale kosten, exclusief de kosten van de verwerving van de grond, zijn geraamd op circa € 1.612.220,--.

3.4 Conclusie

Zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen in de exploitatieopzet komen taxateurs niet onjuist voor.

Door de kosten van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel, met een resultaat van circa € 2.069.980,-- komt het plan uit op een gemiddelde verwervingsprijs van circa € 259,-- per m^2 voor ongebouwde onroerende zaken.

De gehanteerde parameters in de exploitatieberekening hebben voor een ontwikkeling als de onderhavige invloed op het exploitatiesaldo. Wijziging van de parameters kan zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor het exploitatiesaldo.

4 Uitgangspunten en onderbouwingen

4.1 Wettelijk voorschrift

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:

> *"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."*

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de marktwaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningsschadeloosstelling (ook wel genoemd de onteigeningswaarde), dus de marktwaarde plus alle bijkomende schades.

Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

De artikelen 40 tot en met 40f Onteigeningswet bepalen de kaders van de waardebepaling en de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Deze artikelen luiden:

> *Artikel 40*
> *De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.*

> *Artikel 40a*
> *Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt*

uitgesproken, met dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Artikel 40b
1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

Artikel 40c
Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door
het werk waarvoor onteigend wordt;
overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.

Artikel 40d
1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:
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;
met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een 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.

Artikel 40e
Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

Artikel 40f

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.

4.2 Marktwaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de marktwaarde van de grond.

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet[1] van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt lijdt uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de marktwaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten (i.c. de kosten van de bijkomende schades), terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de marktwaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

De keuze om de marktwaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Midden-Delfland gevoerde grondverwervingsbeleid. In eerste instantie houden wij de marktwaarde aan. Dit sluit tevens aan bij de uitgangspunten genoemd in het exploitatieplan. Daarin is bepaald dat in algemene zin de gemeente het instrument van onteigening “kan" inzetten. Van een daadwerkelijk voornemen is daarmee nog geen sprake.

Het uitgangspunt van het opnemen van de marktwaarde ten opzichte van de onteigeningsschadeloosstelling is meerdere keren in de jurisprudentie aan de orde geweest:

ECLI:NL:RVS:2015:2560, 12-08-2015

17.3. Ingevolge artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro wordt de inbrengwaarde van gronden indien geen sprake is van onteigening vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een

[1] In de Onteigeningswet is sprake van het begrip “werkelijke waarde”. Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaarde en de werkelijke waarde.

onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.
17.3.1. Uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro volgt dat, tenzij reeds is onteigend, slechts indien aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel gronden op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde van gronden niet wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, maar gelijk is aan schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.
Volgens paragraaf 3.2 van het exploitatieplan is het doel van de gemeente nog steeds om de gronden te verwerven. Dit zal via minnelijke verwerving plaatsvinden. In geval de gemeente er niet in slaagt via onderhandelingen de eigendommen minnelijk te verwerven, zal per geval overwogen worden om wel of geen gebruik te maken van het instrumentarium van de onteigeningswet. Voorts wordt in deze paragraaf gewezen op de mogelijkheid van zelfrealisatie.
De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat ten tijde van het bestreden besluit niet aannemelijk was dat de te verwerven gronden worden onteigend, dan wel op onteigeningsbasis zullen worden verworven. Hieruit volgt dat de raad de inbrengwaarde terecht heeft geraamd op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

ECLI:NL:RVS:2013:2329, 11-12-2013

Bij de taxatie is uitgegaan van de verkeerswaarde omdat het uitgangspunt is dat de percelen in der minne zullen worden verworven. Dit is in overeenstemming met artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro, waarin is bepaald dat indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.

ECLI:NL:RVS:2013:1213, 25-09-2013

2.4. Zoals de Afdeling in haar uitspraak van 9 februari 2011, in zaak nr. 200904489/1/R1, heeft overwogen, volgt uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro dat, tenzij reeds is onteigend, slechts indien aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel gronden op onteigeningsbasis zullen worden verworven, de inbrengwaarde van gronden niet alleen bestaat uit de verkeerswaarde (artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet) maar eveneens uit bijkomende schades (artikel 40 van de onteigeningswet). Niet gebleken is dat reeds een besluit tot onteigening is genomen. De enkele stelling van IEF dat zij niet wenst mee te werken aan minnelijke verwerving is onvoldoende om aan te nemen dat haar gronden onteigend zullen worden. Geen aanleiding bestaat derhalve voor het oordeel dat de raad met het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden van IEF op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet in strijd heeft gehandeld met artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro.

ECLI:NL:RVS:2013:BZ3357, 06-03-2013

18.3.(..). Uit het exploitatieplan, het taxatierapport alsmede het verhandelde ter zitting volgt dat de inbrengwaarden van de gronden zijn geraamd op basis van zelfrealisatie. De raad heeft ter zitting medegedeeld dat als de percelen van [appellant sub 7] alsnog op onteigeningsbasis worden verworven, het exploitatieplan zal worden herzien waarbij de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet aan de orde komt. Nu ten tijde van het nemen van het bestreden besluit niet aannemelijk was dat de percelen zouden worden onteigend dan wel op onteigeningsbasis zouden

worden verworven, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid de inbrengwaarde niet gebaseerd op een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

In de uitspraak van de Afdeling van 10 augustus 2022 is hierover het volgende overwogen:

"22.1. Volgens paragraaf 4.2 van het taxatierapport is aangesloten bij de Wvg, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet van toepassing verklaard. Dit uitgangspunt lijdt volgens het taxatierapport uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. In dat geval wordt aangesloten bij de onteigeningswaarde ofwel volledige schadeloosstelling. In dit geval is de marktwaarde aangehouden, zo volgt uit het taxatierapport.

22.2. De Afdeling overweegt onder verwijzing naar de uitspraak van 1 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839, dat uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro volgt dat, tenzij al is onteigend, alleen als aannemelijk is dat onteigend zal worden of gronden op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde van de betrokken gronden dan niet wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, maar gelijk is aan schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

22.3. Op het moment van de vaststelling van het bestreden besluit was niet aannemelijk dat tot onteigening van de gronden van Plus en anderen zou moeten worden overgegaan. Plus en anderen hielden namelijk de mogelijkheid van zelfrealisatie open. Gelet daarop is in het taxatierapport terecht niet uitgegaan van schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. De inbrengwaarde van de grond moet dus geraamd worden op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Omdat ingevolge artikel 13, vierde lid, van de Wvg de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet ook van toepassing zijn verklaard en voor de marktwaarde is aangesloten bij de regeling in de Wvg, geeft dit betoog van Plus en anderen geen aanleiding voor het oordeel dat in het taxatierapport de inbrengwaarde niet met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet is vastgesteld.
Het betoog slaagt niet."

De gemeente heeft aangegeven dat er op het moment van het nieuwe besluit over het exploitatieplan nog geen beslissing over onteigening is ontvangen. In deze inbrengwaardetaxatie wordt derhalve uitgegaan van de waarde op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

4.3 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren het waarde begrip 'marktwaarde'. Dit waarde begrip is als volgt omschreven:

'Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

4.4 Afbakening advies

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten 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 vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De onder a en b genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de “marktwaarde” die in paragraaf 4.2 is aangegeven. Voor de onder c genoemde ramingen hebben taxateurs onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn er geen ingeschreven zakelijke rechten gevonden die de ontwikkeling beïnvloeden.

Taxateurs hebben onderzoek gedaan naar de (persoonlijke) rechten zoals verwoord onder c. Er zijn twee erfdienstbaarheden van weg opgenomen in de notariële aktes, die het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694 ontsluiten naar de openbare weg. De ene erfdienstbaarheid ligt vanaf het perceel richting de Dijkshoornseweg. De andere ligt vanaf het perceel richting de Looksingel. Deze erfdienstbaarheden hadden een functie toen het perceel sectie H, nummer 1694 nog in gebruik was als bedrijfslocatie. In die hoedanigheid waren de erfdienstbaarheden essentieel voor de ontsluiting van het perceel naar de openbare weg.

In de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 3 februari 2021[2] heeft de rechtbank ten aanzien van de erfdienstbaarheid het volgende overwogen:
“4.43.
De rechtbank volgt de Gemeente niet in haar stelling dat [B.V. I c.s.] (desondanks) geen redelijk belang heeft bij behoud van de Erfdienstbaarheden, omdat perceel 1694 geen bedrijfsbestemming meer heeft en ook niet meer zal krijgen. Ook als wordt uitgegaan van een woonbestemming op perceel 1694 (waarvoor vervoer met vrachtwagens niet nodig is), blijft gelden dat de Erfdienstbaarheden perceel 1694 een gunstigere ontsluiting naar de [de Openbare Weg 1] bieden in vergelijking tot de in het Bestemmingsplan voorziene ontsluitingsweg, die immers wordt belemmerd door haaks parkerende auto’s van

[2] ECLI:NL:RBDHA:2021:780

supermarktbezoekers. Ook bij een woonbestemming is dat minder aantrekkelijk dan Erfdienstbaarheid B, die een ongehinderde rechtstreekse ontsluiting naar de [de Openbare Weg 1] biedt. Daarnaast vervalt bij opheffing van Erfdienstbaarheid A een tweede, met auto's te gebruiken, rechtstreekse ontsluitingsmogelijkheid naar de [de Openbare Weg 2] . Weliswaar heeft [B.V. I c.s.] ter zitting verklaard dat zelfrealisatie van de grondgebonden woningen op grond van het huidige Exploitatieplan en Bestemmingsplan voor haar financieel niet haalbaar is, maar dat maakt niet dat moet worden geoordeeld dat het voortbestaan van de Erfdienstbaarheden zonder betekenis is. Dit neemt immers niet weg dat [B.V. I c.s.] als eigenaar van perceel 1694 met het oog op toekomstige ontwikkelmogelijkheden van haar perceel een redelijk belang heeft om te kunnen blijven beschikken over de gunstigere ontsluitingsmogelijkheden die de Erfdienstbaarheden haar perceel bieden."

De rechtbank concludeert dat er geen grond is om de erfdienstbaarheden op grond van artikel 5:79 BW op te heffen. De gemeente heeft tegen deze uitspraak beroep ingesteld, waarop ten tijde van het opmaken van dit rapport nog geen uitspraak is gedaan.

Ondanks de uitspraak van de rechtbank is het nog steeds de vraag of er een zelfstandige waarde kan worden toegerekend aan de erfdienstbaarheden, waarbij het perceel H, 1694 het heersend erf is. Taxateurs zijn van mening dat dit niet zo is, maar dat de waarde van de erfdienstbaarheden is verdiconsteerd in de waarde van het perceel. De erfdienstbaarheden zijn alleen van belang voor het betreffende perceel en kunnen niet zelfstandig bestaan.

In onderhavige taxatie wordt als uitgangspunt de nieuwe bestemming gehanteerd. De erfdienstbaarheden hebben binnen deze nieuwe bestemming geen functie meer ter ontsluiting van het kadastrale perceel. Binnen deze nieuwe invulling is namelijk rekening gehouden met een nieuwe ontsluiting ter plaatse van de ontsluiting richting de Dijkshoornseweg, welke als openbaar gebied wordt opgenomen. Ook in de situatie die de rechtbank hiervoor schetst, hebben de gunstigere ontsluitingsmogelijkheden van de erfdienstbaarheden ten opzichte van de openbare weg niet tot gevolg dat de erfdienstbaarheden zelf een waarde hebben, maar maakt deze waarde onderdeel uit van de waarde van het heersende erf. Als er reeds een waarde aan moet worden toegekend, dan is deze waarde opgenomen in de marktwaarde van het perceel H 1694.

Nu in deze inbrengwaardetaxatie geen sprake is van een volledige schadeloosstelling komen taxateurs niet toe aan eventuele overwegingen over bijkomende schaden, die in een onteigeningsprocedure wel zouden worden meegenomen.

Daarnaast is het gebruikelijk dat bij een eventuele verkoop in het vrije verkeer (zie definitie werkelijke waarde op grond van artikel 40b onteigeningswet) niet alleen het perceel maar ook

alle lusten en lasten worden meeverkocht. Eventuele kosten van het vrijmaken van de erfdienstbaarheden zijn dan verdisconteerd in de aankoopkosten van het heersende erf. Op grond van artikel 6.2.3 Bro dienen de kosten van het vrijmaken van rechten in de inbrengwaarde te worden mee gewaardeerd. Deze kosten ramen de taxateurs op € 25.000,--.



Indicatieve weergave locatie erfdienstbaarheden

Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben taxateurs informatie opgevraagd bij de gemeente Midden-Delfland. Daaruit is niet gebleken dat er sprake is van bekende persoonlijke rechten.

De gemeente heeft kosten gemaakt voor de sloop van bebouwing in het plangebied. Deze kosten betreffen kosten voor sloop en het vrijmaken van obstakels etc.. Deze kosten worden door taxateurs beoordeeld en niet als onredelijk beoordeeld. Taxateurs nemen deze kosten dan ook mee als kosten zoals genoemd in artikel 6.2.3. sub d Bro.

4.5 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Onteigeningswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende voorschriften en bestemmingen die deel uitmaken van een complex. Taxateurs verwijzen naar paragraaf 4.1 voor de exacte tekst van artikel 40d Onteigeningswet.

Onder een complex wordt in lid 2 van dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.
De vraag in deze is of er sprake is van één of twee complexen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. Zeker in het licht van de wijziging van het exploitatiegebied, zoals opgenomen in het exploitatieplan, hebben deskundigen beoordeeld of sprake is van één of twee complexen. Daartoe hebben taxateurs jurisprudentieonderzoek verricht en verschillende naslagwerken bij de afweging betrokken.

De vraag of in een voorkomend geval inderdaad sprake is van "als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken" is sterk afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval. Sluysmans en Van der Gouw[3] geven het volgende aan:

> *"Het betreft een vraag waarvan de beantwoording in grote mate is overgelaten aan de feitenrechter. 'Hard en fast rules' ontbreken. Wat wel duidelijk wordt uit de rechtspraak is dat een complex niet exact hoeft samen te vallen met een bepaald plangebied. Een plangebied kan meerdere complexen bevatten (bijvoorbeeld uit te werken deelgebieden), maar een complex kan evenzeer een plangebied overstijgen[4]. Evenmin is noodzakelijk dat een complex in zijn geheel op hetzelfde moment wordt ontwikkeld. Fasering is wel toegestaan, zo lang sprake is van 'kenbare continuïteit'[5]. Aanknopingspunten om te beoordelen of sprake is van een complex kunnen mede worden gevonden in de functionele[6], geografische[7] en/of financiële samenhang van de in exploitatie te brengen onroerende zaken[8]."*

Taxateurs kunnen zich, gezien het feitencomplex, twee scenario's voorstellen: er is sprake van één complex of er is sprake van twee afzonderlijke deelcomplexen te weten een woningbouwcomplex en een centrumvoorzieningcomplex.

Nu sprake is van een complexe feitelijke situatie hadden taxateurs bij hun eerdere taxatie advies ingewonnen bij mr. B.S. ten Kate, verbonden aan Nysingh advocaten en notarissen, onteigeningsadvocaat te Arnhem.

Op basis van het feitencomplex concludeert mr. Ten Kate dat de jurisprudentie ten aanzien van de afbakening van het complex in de zin van artikel 40d onteigeningswet in hoge mate casuïstisch is. Veelal wordt geoordeeld aan de hand van de vraag of tussen verschillende deelgebieden, ruimtelijke, functionele en/of financiële samenhang bestaat, hoewel die criteria in de wettelijke definitie van het begrip 'complex' niet zijn terug te vinden. Zowel een keuze voor een exploitatiegebied exclusief supermarktlocatie als een keuze voor een

[3] Wolters kluwer, Mastermonografieën Staats- en bestuursrecht;Onteigeningsrecht, eerste druk, 2015, p 118
[4] HR 4 mei 1977, NJO 1977/9 (Waddinxveen-Van Leeuwen) en HR 4 juni 1986, NJ 1987/403 (Schoonebeek-Pieper) en Rb 's-Gravenhage 8 augustus 2007, ECLI:NL:RBSGR:BD1667
[5] Aldus A-G Bakhoven voor HR 24 mei 1967, NJ 1968/81 (Nelemans-Zevenbergen)
[6] Rb 's-Gravenhage 2 april 2008, ECLI:NL:RBSGR:BD0969
[7] HR 8 december 1971, NJ 1972/85 (Noy-Gennep)
[8] HR 22 februari 2002, NJ 2002/365 (Van Staveren-Noord-Holland), HR 11 juni 2008, NJ 2008/451 (Robers-Enschede) en de conclusie van A-G Langemeijer voor HR 18 januari 2013, NJ 2013/303 (Van Zuijlen-Staat)

exploitatiegebied inclusief supermarktlocatie lijkt in zijn ogen verdedigbaar. De gewijzigde (voorgenomen) vaststelling van het exploitatiegebied vormt naar zijn mening echter een aanwijzing dat woningbouw- en supermarktlocatie tot hetzelfde complex behoren.

Hij concludeert dat nu de gemeente voornemens is voor het gehele gebied een exploitatieplan vast te stellen ook kan pleiten voor het aannemen van het bestaan van een complex dat samenvalt met het gewijzigde exploitatiegebied. Zeker nu de Afdeling van oordeel is dat er sprake is van een functionele samenhang tussen supermarkt- en woningbouwlocatie.

Het advies van mr. Ten Kate is als bijlage 4 aan deze inbrengwaardetaxatie gehecht.

In de uitspraak van de Afdeling van 10 augustus 2022 wordt hierover het volgende aangegeven:
"25. Voor zover Plus en anderen de complexafbakening in het taxatierapport hebben bestreden, verwijst de Afdeling naar wat hiervoor is overwogen over de begrenzing van het exploitatiegebied. Wat Plus en anderen hierover hebben aangevoerd biedt geen grond voor de conclusie dat het taxatierapport in zoverre gebrekkig is.

Dit betoog slaagt niet."

Taxateurs hanteren derhalve hetzelfde complex als in het eerdere inbrengwaarderapport.

4.6 Taxatiemethoden

Er zijn verschillende methoden om de marktwaarde te bepalen. Voor de taxatie van nog in ontwikkeling te nemen gronden ligt de vergelijkingsmethode, ook wel comparatieve methode, voor de hand als er vergelijksmateriaal voor handen is. Is dit niet het geval, dan zal moeten worden teruggevallen op de residuele grondwaardemethode. Is er sprake van bestaand vastgoed dan zal voor woningen de vergelijkingsmethode het meest voor de hand liggen. Is sprake van bedrijfsmatig- of winkel-onroerend goed, dan zal de huurwaardekapitalisatie methode worden toegepast.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. In een overwegend agrarisch gebied wordt

meestal uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is.

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Ook in onteigeningszaken wordt de waarderingsmethode niet vast voorgeschreven.

In de uitspraken HR 13 augustus 2004, NJ 2005, 151 en HR 15 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008: BB4775 is mede bepaald dat taxateurs in beginsel vrij zijn in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode en geen rechtsregel hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een onteigend perceel dienen vast te stellen.

4.6.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

4.6.2 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaardemethode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

4.6.3 Huurwaardekapitalisatie methode

In de huurwaardekapitalisatie methode wordt de huuropbrengst van het onroerend goed gekapitaliseerd met een bij het onroerend goed passend rendement. Op dit resultaat worden de kosten van verkrijging nog in mindering gebracht.

4.7 Gekozen waarderingsmethode

Taxateurs waarschuwen bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het uitsluitend toepassen van de residuele grondwaardemethode. De exploitatiekosten bepalen de inbrengwaarde en de inbrengwaarde wordt op zijn beurt bepaald door de exploitatiekosten (de zogenaamde cirkelredenering). Bij het bepalen van de inbrengwaarde sluiten de vergelijkingsmethode en de residuele methode elkaar niet uit, maar vullen elkaar aan. De beide waardebepalingen worden aan elkaar getoetst, waarna een conclusie wordt getrokken over de inbrengwaarde. Partijen in de markt zullen daarbij voorzichtig zijn om hun grondprijs te baseren op de residuele berekening, mede gelet op het feit dat deze berekening vooraf geen garantie geeft dat het berekende resultaat wordt bereikt. De gemeente heeft altijd de mogelijkheid om tussentijds

kosten en opbrengsten bij te stellen op basis van reële begrotingen. Als de residuele waarde beduidend hoger ligt dan de waarde op basis van vergelijkingstransacties, kan dit wel een (beperkte) verhoging van de ruwe bouwgrondprijs tot gevolg hebben.

4.8 Overige uitgangspunten

De taxatie is uitgevoerd onder de volgende uitgangspunten.

1. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 november 2022
2. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
3. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Wel is gebruik gemaakt van de informatie van de gemeente ten aanzien van de beide erfdienstbaarheden van weg richting de Looksingel en de Dijkshoornseweg.
4. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt in paragraaf 2.1 t/m 2.4.
5. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Dit bestemmingsplanonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.6 t/m 2.8.
6. In zijn algemeenheid zal de marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (Highest and Best Use, HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een toelichting in de taxatie tot uitdrukking te brengen. In onderhavige situatie is de meest optimale invulling een supermarkt met dagwinkels met een totale oppervlakte van 1.750 m^2, bovenwoningen en grondgebonden eengezinswoningen.
7. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (exclusief overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn van de gemeente worden deze kosten geraamd.
8. Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten, zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen. In dit inbrengwaarderapport gaan wij uit van de marktwaarde zonder schadeloosstellingen.
9. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.

10. Gezien de overwegingen in paragraaf 4.5 is er in de zin van artikel 40d Onteigeningswet sprake van één complex.
11. De opbrengsten van de woningen en de supermarkt zijn bepaald aan de hand van referentietransacties, zoals in paragraaf 4.9 omschreven.
12. De bouwkosten voor de woningen alsmede de supermarkt en de dagwinkel zijn bepaald door een externe kostendeskundige TriaCon B.V. (bijlage 3).
13. De gemeente heeft de sloopkosten en kosten vrijmaken van obstakels geraamd op basis van daadwerkelijk bestede kosten. Deze kosten bedragen € 174.538,-- exclusief BTW.

4.9 Referenties

Zoals reeds bepaald in paragraaf 4.7 hebben taxateurs verschillende taxatiemethoden toegepast. In al deze methoden wordt gebruik gemaakt van referenties.

1. Voor het bepalen van de opbrengst in de residuele grondwaardeberekening is gekeken naar de vrij-op-naamprijs van vergelijkbare woningen.
2. Voor het bepalen van de opbrengst bij de invulling van de locatie voor de supermarkt en dagwinkel is gekeken naar de huurprijzen en verkoopprijzen van vergelijkbare locaties. Taxateurs kijken onder andere naar ontsluitingsmogelijkheden, oppervlakte van de bouwkavel, bebouwingspercentage etc.
3. Voor de bouwkosten is gebruik gemaakt van een externe deskundige en is de rapportage door deskundigen beoordeeld.

In deze paragraaf geven taxateurs een weergave van deze referenties.

4.9.1 Referenties vergelijkbare woningen voor residuele grondwaardeberekening

Taxateurs gaan er vanuit dat er in het exploitatieplangebied rijwoningen in het middensegment, appartementen in het goedkope segment en twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd. Op basis van het stedenbouwkundig plan zal de hoekwoning niet veel afwijken van de rijwoningen, aangezien aan de zijkant van de woningen niet veel meer ruimte over is. Voor de twee-onder-één-kapwoningen geldt dat zij uitzicht hebben op de Look. Dat is voor deze woningen een pré.
De ligging achter de detailhandelsvoorziening wordt door taxateurs beschouwd als een minpunt. Voor de rijwoningen aan de zijde van de Looksingel geldt dat zij uitkijken op het parkeerterrein van de detailhandelsvoorziening, waardoor de woningen in een levendige omgeving staan. Daartegenover staat natuurlijk dat de woningen wel in de directe omgeving van het centrum staan. De appartementen zijn boven de supermarkt gelegen en zullen naar verwachting in het goedkope segment worden gerealiseerd.

Op basis van het stedenbouwkundig plan gaan taxateurs uit van rijwoningen met een woonoppervlak van 102 m² bvo voor de rijwoningen aan de zijde van de Looksingel. De

perceelsoppervlakte voor deze woningen bedraagt circa 115-130 m². De rijwoningen aan de noordzijde van het exploitatieplangebied hebben een woonoppervlakte van 115 m² en een gemiddelde perceelsoppervlakte van 140 m². De appartementen boven de supermarkt hebben een woonoppervlakte van 80 m² gbo.
Taxateurs verrichtten recherche naar referenties van nieuwbouwwoningen in Den Hoorn. Gezien de beschikbare actuele referenties en het beoogde bouwplan zien de deskundigen voldoende aanknopingspunten voor het vaststellen van de marktwaarde per m² gbo. Deskundigen vonden de volgende referenties:

Grondgebonden woningen tussenwoningen en hoek(eind)woning
In Den Hoorn zijn geen recente nieuwbouwprojecten aangetroffen. Daarom hebben taxateurs mede gekeken naar het prijsniveau van de bestaande woningen die in de afgelopen 20 jaar zijn gebouwd als ook naar nieuwbouwprojecten in de omgeving van Den Hoorn. Tevens hebben taxateurs vooral gekeken naar woningen met een woonoppervlakte tot circa 140 m². Woningen met een grotere woonoppervlakte zijn niet meer vergelijkbaar met de woningen die worden gebouwd in het Centrumplan Den Hoorn, waardoor deze buiten beschouwing zijn gelaten. Naast bestaande woningen in Den Hoorn is ook gekeken naar nieuwbouwwoningen in Delft. Daarbij tekenen taxateurs wel aan dat het prijsniveau in Delft hoger ligt dan het prijsniveau in Den Hoorn. Taxateurs hebben daarom bij het bepalen van de marktwaarde/m² gbo een afslag toegepast.

De referentiewoningen zijn gezocht in een periode van een jaar vooruitlopend op de peildatum van dit taxatierapport. Op basis van de NVM-indexcijfers zijn de transactieprijzen omgerekend naar transactieprijzen per peildatum.

De volgende passende referenties zijn door taxateurs betrokken bij de marktwaardebepaling per m² gbo van de tussen-, hoek- en eindwoningen.

Oude Veiling 51

2635 GK DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	21-04-2022
Afmelddatum	16-05-2022
Looptijd	25 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	141 m^2
Perceeloppervlakte	159 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	1998
Objectnummer	5379877 (TIARA)
Object GUID	228806b6-5895-4a67-908d-3fc4a0792d9f
Makelaar	Van Daal Makelaardij B.V. DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 575.000 k.k.	€ 570.000 k.k.

Weideland 8

2635 JP DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	05-05-2022
Afmelddatum	02-06-2022
Looptijd	28 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	123 m^2
Perceeloppervlakte	130 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1998
Objectnummer	5394516 (TIARA)
Object GUID	ddffcbbb-6fc9-4d3d-9416-d269917f8ae6
Makelaar	Van Daal Makelaardij B.V. DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 545.000 k.k.	€ 570.570 k.k.

Dokter A.M. van de Poellaan 29

2635 LA DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	30-06-2022
Afmelddatum	25-10-2022
Looptijd	117 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	140 m^2
Perceeloppervlakte	124 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2000
Objectnummer	5457040 (TIARA)
Object GUID	f7d0c803-54c8-4e86-8666-faa415927866
Makelaar	MORRIS NVM makelaars I taxateurs DEN HOORN



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 569.000 k.k.	€ 530.000 k.k.

Oomskind 57

2635 MB DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	22-04-2022
Afmelddatum	07-06-2022
Looptijd	46 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	116 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2009
Objectnummer	5381623 (TIARA)
Object GUID	b2cfd699-bf92-4ecf-8625-00f77c742b1e
Makelaar	MORRIS NVM makelaars I taxateurs DEN HOORN



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 450.000 k.k.	€ 440.000 k.k.

Oomskind 7

2635 MB DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	15-03-2022
Afmelddatum	25-04-2022
Looptijd	41 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	133 m^2
Perceeloppervlakte	148 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	2004
Objectnummer	5341981 (TIARA)
Object GUID	1691c156-d798-48eb-b03c-079eee1ea145
Makelaar	ZO Makelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 600.000 k.k.	€ 650.000 k.k.

Gierzwaluw 0 ong

2627 AK DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	29-07-2021
Afmelddatum	20-12-2021
Looptijd	144 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	124 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5156459 (TIARA)
Object GUID	48b6f095-fb40-4cfb-8b0d-d5adc6f5359a
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 540.000 v.o.n.	€ 540.000 v.o.n.

Vleermuis 0 ong

2627 AK DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	29-07-2021
Afmelddatum	17-12-2021
Looptijd	141 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	140 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5156471 (TIARA)
Object GUID	d11bae1c-1b26-4864-a152-7487544c8e01
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 590.000 v.o.n.	€ 590.000 v.o.n.

Van de hiervoor genoemde transacties zijn de transactieprijzen/m² gbo per peildatum als volgt:

Adres	transactieprijs	Gbo	datum verkoop	index	transactieprijs per peildatum	transactieprijs/m²
Tussen-, hoek- en eindwoningen						
Oude Veiling 51, Den Hoorn	€ 570.000	141	16-5-2022	-5,10%	€ 541.000	€ 3.837
Weideland 8, Den Hoorn	€ 570.570	123	2-6-2022	-5,10%	€ 542.000	€ 4.407
Dokter A.M. van de Poellaan 29, Den Hoorn	€ 530.000	140	25-10-2022	0%	€ 530.000	€ 3.786
Oomskind 57, Den Hoorn	€ 440.000	116	7-6-2022	-5,10%	€ 418.000	€ 3.603
Oomskind 7, Den Hoorn	€ 650.000	133	24-4-2022	-5,10%	€ 616.850	€ 4.638
Porseleinen Hof, Delft	€ 544.000	130	7-10-2021	6,20%	€ 577.728	€ 4.444
Gierzwaluw, Delft	€ 540.000	124	20-12-2020	6,20%	€ 573.480	€ 4.625
Vleermuis, Delft	€ 590.000	140	17-12-2020	6,20%	€ 626.580	€ 4.476

Taxateurs zien dat de bestaande woningen een gbo-prijs hebben tussen de € 3.603,-- en € 4.638,--. Daarnaast zien taxateurs de gbo-prijzen van nieuwbouwwoningen in Delft liggen rond de € 4.500,--. Gezien de ligging van de rijwoningen in een stedelijke omgeving naast een supermarkt en het feit dat het prijsniveau in Delft hoger ligt dan in Den Hoorn komen taxateurs tot de conclusie dat zij voor de tussenwoningen een marktwaarde van € 4.100,--/m² gbo hanteren en voor de hoekwoningen een marktwaarde van € 4.250,--/m² gbo hanteren.

Grondgebonden woningen halfvrijstaande woningen

In Den Hoorn zijn geen recente nieuwbouwprojecten aangetroffen. Daarom hebben taxateurs mede gekeken naar het prijsniveau van de bestaande woningen die in de afgelopen 20 jaar zijn gebouwd als ook naar nieuwbouwprojecten in de omgeving van Den Hoorn. Tevens hebben taxateurs vooral gekeken naar woningen met een woonoppervlakte tot circa 160 m². Woningen met een grotere woonoppervlakte zijn niet meer vergelijkbaar met de woningen die worden gebouwd in het Centrumplan Den Hoorn, waardoor deze buiten beschouwing zijn gelaten. Naast bestaande woningen in Den Hoorn is ook gekeken naar nieuwbouwwoningen in Delft. Daarbij tekenen taxateurs wel aan dat het prijsniveau in Delft hoger ligt dan het prijsniveau in Den Hoorn. Taxateurs hebben daarom bij het bepalen van de marktwaarde/m² gbo een afslag toegepast.

De referentiewoningen zijn gezocht in een periode van een jaar vooruitlopend op de peildatum van dit taxatierapport. Op basis van de NVM-indexcijfers zijn de transactieprijzen omgerekend naar transactieprijzen per peildatum.

De volgende passende referenties zijn door taxateurs betrokken bij de marktwaardebepaling per m² gbo van de twee-onder-éénkapwoningen.

Oude Veiling 44

2635 GJ DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	15-08-2022
Afmelddatum	23-09-2022
Looptijd	39 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	119 m^2
Perceeloppervlakte	155 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1998
Objectnummer	5495006 (TIARA)
Object GUID	84ac64e4-bc0f-4165-b687-fd73df800cc2
Makelaar	Van Daal Makelaardij B.V. DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 565.000 k.k.	€ 500.000 k.k.

Middenpier 15

2635 GL DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	20-05-2022
Afmelddatum	25-06-2022
Looptijd	36 dagen
Soort object	Woonhuis, herenhuis, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	134 m^2
Perceeloppervlakte	173 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1998
Objectnummer	5411094 (TIARA)
Object GUID	ac9c7241-0ad0-4e8e-9c53-723657f62454
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 595.000 k.k.	€ 611.000 k.k.

Middenpier 2

2635 GL DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	12-07-2022
Afmelddatum	18-08-2022
Looptijd	37 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	121 m^2
Perceeloppervlakte	175 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1997
Objectnummer	5470421 (TIARA)
Object GUID	3f94a515-27dd-459f-96d3-1f7204a60d28
Makelaar	MORRIS NVM makelaars I taxateurs DEN HOORN



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 575.000 k.k.	€ 560.000 k.k.

Boomkwekerij 19

2635 KC DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	25-06-2022
Afmelddatum	22-07-2022
Looptijd	27 dagen
Soort object	Woonhuis, herenhuis, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	135 m^2
Perceeloppervlakte	156 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1993
Objectnummer	5451411 (TIARA)
Object GUID	c69197ab-0025-4cf8-a088-30e043771630
Makelaar	Van Daal Makelaardij B.V. DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 582.500 k.k.	€ 588.000 k.k.

Juttepeer 19

2635 MP DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	18-05-2022
Afmelddatum	18-05-2022
Looptijd	0 dagen
Soort object	Woonhuis, herenhuis, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	177 m^2
Perceeloppervlakte	242 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2009
Objectnummer	5408041 (TIARA)
Object GUID	1cfff89b-5c26-46d7-a100-3d793fbee776
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 850.000 k.k.	€ 853.000 k.k.

Riante twee-onder-een-kapwoningen 0 ong

2628 AA DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	25-04-2022
Afmelddatum	10-06-2022
Looptijd	46 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	159 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5383404 (TIARA)
Object GUID	fd6a0446-4f06-4050-aae9-3a888d0ad938
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 855.000 v.o.n.	€ 855.000 v.o.n.

Van de hiervoor genoemde transacties zijn de transactieprijzen/m² gbo per peildatum als volgt:

Adres	transactieprijs	Gbo	datum verkoop	index	transactieprijs per peildatum	transactieprijs/m²
Twee-onder-één-kapwoningen						
Oude Veiling 44, Den Hoorn	€ 500.000	119	23-9-2022	0%	€ 500.000	€ 4.202
Middenpier 15, Den Hoorn	€ 611.000	134	25-6-2022	-5,10%	€ 580.000	€ 4.328
Middenpier 2, Den Hoorn	€ 560.000	121	18-8-2022	-1,60%	€ 551.000	€ 4.554
Boomkwekerij 19, Den Hoorn	€ 588.000	135	22-7-2022	-1,60%	€ 579.000	€ 4.289
Juttepeer 19, Den Hoorn	€ 853.000	177	18-5-2022	-5,10%	€ 810.000	€ 4.576
Scheepmakerij, Delft	€ 855.000	159	10-6-2022	-5,10%	€ 811.395	€ 5.103

Taxateurs zien dat de bestaande woningen een gbo-prijs hebben tussen de € 4.202,-- en € 4.576,--. Daarnaast zien taxateurs de gbo-prijzen van nieuwbouwwoningen in Delft liggen rond de € 5.103,--. Gezien de ligging van de woningen in een stedelijke omgeving naast een supermarkt en het feit dat het prijsniveau in Delft hoger ligt dan in Den Hoorn komen taxateurs tot de conclusie dat zij voor de woningen een marktwaarde van € 4.500,--/m² gbo hanteren.

<u>Appartementen boven supermarkt</u>

Molensloot 16

2635 BP DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	19-05-2022
Afmelddatum	08-06-2022
Looptijd	20 dagen
Soort object	Appartement, portiekflat
Woonoppervlakte	85 m²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2021
Objectnummer	5409560 (TIARA)
Object GUID	6dd9e964-e161-4f8e-9f43-89d071f1ccfd
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 375.000 k.k.	€ 395.000 k.k.

Egmondland 142

2635 MW DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	23-02-2022
Afmelddatum	16-04-2022
Looptijd	52 dagen
Soort object	Appartement, portiekflat
Woonoppervlakte	86 m²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2013
Objectnummer	5322945 (TIARA)
Object GUID	2ca48488-92cf-4ade-974f-635a823fb0e9
Makelaar	Van Daal Makelaardij B.V. DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 385.000 k.k.	€ 400.000 k.k.

Egmondland 156

2635 MW DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	22-07-2022
Afmelddatum	03-08-2022
Looptijd	12 dagen
Soort object	Appartement, portiekflat
Woonoppervlakte	88 m^2
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2014
Objectnummer	5479829 (TIARA)
Object GUID	4e5e6168-eea1-4977-9d44-1577904855e1
Makelaar	MORRIS NVM makelaars I taxateurs DEN HOORN



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 425.000 k.k.	€ 445.000 k.k.

De Bieb type C 0 ong

2611 MJ DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	09-07-2020
Afmelddatum	21-12-2021
Looptijd	530 dagen
Soort object	Appartement, galerijflat
Woonoppervlakte	102 m^2
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2021
Objectnummer	4790379 (TIARA)
Object GUID	0a028604-496a-48e0-a636-91305cdb9c3c
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 492.500 v.o.n.	€ 492.500 v.o.n.

De Bieb type B 0 ong

2611 MJ DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	09-07-2020
Afmelddatum	05-11-2021
Looptijd	484 dagen
Soort object	Appartement, galerijflat
Woonoppervlakte	95 m^2
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2021
Objectnummer	4790374 (TIARA)
Object GUID	b4391276-e9c7-4545-90af-563f55aeee72
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 450.000 v.o.n.	€ 450.000 v.o.n.

Kopappartementen 0 ong

2614 AV DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	04-03-2022
Afmelddatum	29-04-2022
Looptijd	56 dagen
Soort object	Appartement, bovenwoning
Woonoppervlakte	68 m^2
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5331088 (TIARA)
Object GUID	e76830ee-ec72-4eda-835f-44d7b78c6876
Makelaar	Olsthoorn Makelaars B.V. 'S-GRAVENHAGE



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 267.500 v.o.n.	€ 267.500 v.o.n.

Galerij appartementen 0 ong

2614 AV DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	04-03-2022
Afmelddatum	09-05-2022
Looptijd	66 dagen
Soort object	Appartement, galerijflat
Woonoppervlakte	87 m²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5331074 (TIARA)
Object GUID	92186074-0493-41d8-ac3b-e1ed2bc1717a
Makelaar	Olsthoorn Makelaars B.V. 'S-GRAVENHAGE



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 355.000 v.o.n.	€ 355.000 v.o.n.

Van de hiervoor genoemde transacties zijn de transactieprijzen/m² gbo per peildatum als volgt:

Adres	transactieprijs	Gbo	datum verkoop	index	transactieprijs per peildatum	transactieprijs/m²
Appartementen						
Molensloot 16, Den Hoorn	€ 395.000	85	8-6-2022	-5,10%	€ 374.855	€ 4.410
Egmondland 142, Den Hoorn	€ 400.000	86	16-4-2022	-5,10%	€ 380.000	€ 4.419
Egmondland 156, Den Hoorn	€ 445.000	88	3-8-2022	-1,60%	€ 437.880	€ 4.976
De Bieb type C, Delft	€ 492.500	102	21-12-2021	6,20%	€ 523.035	€ 5.128
De Bieb type C, Delft	€ 450.000	95	5-11-2021	6,20%	€ 477.900	€ 5.031
Teding van Berkhoutlaan, Delft	€ 267.500	68	29-4-2022	-5,10%	€ 253.858	€ 3.733
Teding van Berkhoutlaan, Delft	€ 355.000	87	9-5-2022	-5,10%	€ 336.895	€ 3.872

Taxateurs constateren dat de ligging van de bestaande appartementen die als referentie zijn opgegeven beter zijn. De te taxeren locatie is een drukke locatie met verschillende functies, terwijl de referentieobjecten allen losstaande appartementencomplexen zijn.
Daarnaast zien taxateurs de gbo-prijzen van twee nieuwbouwcomplexen in Delft fors uiteenlopen. De locatie Teding van Berkhoutlaan is qua afwerkingsniveau redelijk vergelijkbaar, terwijl de locatie De Bieb een hoger kwaliteitsniveau heeft. Al met al komen taxateurs tot de conclusie dat de marktwaarde voor de appartementen boven de supermarkt in Den Hoorn € 4.000,--/m² gbo bedraagt.

4.9.2 Referenties vergelijkbare huurprijzen supermarkt/dagwinkel

Het te taxeren vastgoed heeft gedeeltelijk een bestemming voor detailhandel, dagwinkel en dienstverlening. In casu ten behoeve van de realisatie van een supermarkt ter grootte van 1.600 m² bvo en dagwinkel ter grootte van 150 m² bvo, wat door taxateurs ook als meest gerede invulling wordt gezien. Bij het bepalen van de residuele grondwaarde kan de marktwaarde worden bepaald aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode en een gewenst netto aanvangsrendement. Taxateurs hebben referenties gezocht van vergelijkbare

transacties. Mede gelet op de vertrouwelijkheid van de referenties zijn deze globaal omschreven.

- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Renkum met regionale functie: € 175,-- huurprijs per m² bvo.
- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Utrechtse Heuvelrug met regionale functie: € 185,-- tot € 200,-- per m² bvo.
- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Roermond met regionale functie: € 170,-- per m² bvo.
- Voor dagwinkels troffen taxateurs huurreferenties aan de Martinus Nijhofflaan 474 in Delft aan, waarbij een winkelruimte met een oppervlakte van 314 m² werd verhuurd voor € 225,--/m²/jaar. Ook wordt er te huur aangeboden een winkel met een beperkte oppervlakte van 81 m² aan de Martinus Nijhofflaan 18 voor € 275,--/m²/jaar. In hetzelfde winkelcentrum wordt op nummer 36 een winkel van 90 m² aangeboden voor € 310,--/m²/jaar. Een grotere winkel met showroom, ook in Delft aan de Peperstraat 15 wordt aangeboden voor € 229,--/m²/jaar.
- Taxateurs hebben de Benchmark Supermarkten 2022 (Marshoek BV) geraadpleegd. Gezien de functie, ligging, aantal bvo en omvang van het centrum van Den Hoorn beschouwen de taxateurs de nieuw te realiseren supermarkt als een categorie ‘omzetcategorie B’ supermarkt. De huurprijs is vanwege de peildatum, onderstaande benchmark en bovenstaande referenties vastgesteld op € 185,-- per m² bvo en de dagwinkel op € 225,-- per m² bvo.

In deze benchmark zijn dit jaar de cijfers van in totaal 332 supermarkten meegenomen, verdeeld over de formules: Jumbo, Albert Heijn, PLUS, Coop, SPAR en MCD. In de benchmark zijn alleen supermarkten meegenomen, die zowel volledig 2021 als 2020 hebben gedraaid onder één formule. De supermarkten zijn onderverdeeld in vier omzetcategorieën én vier VVO-categorieën.

Omzetcategorie	Omzet	Aantal winkels
A	< € 50.000 weekomzet	64
B	€ 50.000 - € 175.000 weekomzet	95
C	€ 175.000 - € 300.000 weekomzet	102
D	> € 300.000 weekomzet	71
Totaal		**332**

	Aantal winkels
<500 m² VVO	73
500 - 1.000 m² VVO	103
1.000 - 1.500 m² VVO	117
>1.500 m² VVO	39
Totaal	**332**

6.1.1 HUUR PER M² VVO

In onderstaande tabel wordt de huur in euro's per m² VVO gepresenteerd.

	2020	2021	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€50.000	€ 118	€ 128	108,7
Categorie B: gemiddelde weekomzet €50.000-€175.000	€ 170	€ 176	103,4
Categorie C: gemiddelde weekomzet €175.000-€300.000	€ 216	€ 229	106,0
Categorie D: gemiddelde weekomzet >€300.000	€ 239	€ 253	106,0
Branchetotaal	**€ 214**	**€ 227**	**105,7**

4.9.3 Bouwkostenopgave TriaCon

Op basis van de aangeleverde uitgangspunten zijn de bouwkosten van zowel de woningen als de supermarkt/dagwinkel begroot en vastgelegd in de 'Bouwkostenraming Voorlopig ontwerp-fase-begroting Project Den Hoorn, Midden-Delfland' van Bouwkosten adviseur TriaCon B.V. met peildatum 1-12-2022. Taxateurs hebben de totale bouwkosten beschouwd en deskundigen hebben hieruit stichtingskosten gedestilleerd ten behoeve van de residuele grondwaardberekening (bijlage 3).

De bouwkosten exclusief bijkomende kosten en algemene kosten, winst en risico bedragen voor de verschillende woningtypen en winkels als volgt:

aantal	factsheet woningbouw	opp. BVO	opp. GO		beukmaat m¹	diepte m¹	aanneemsom	Prijs per m² BVO
5	tus.won	120,2	102,0	85%	5,40	8,90	180.105	1.499
2	tus.won	135,0	115,0	85%	6,00	9,00	190.700	1.413
2	hoek won	120,2	102,0	85%	5,40	8,90	188.990	1.573
2	hoek won	135,0	115,1	85%	6,00	9,00	209.963	1.555
2	2^1 dak	159,8	136,0	85%	6,00	10,65	260.046	1.628
9	app 4k	100,0	80,0	80%	10,00	10,00	171.437	1.714
	factsheet winkels							
1	dagwinkels	150,0	127,5	85%	15,00	10,00	191.959	1.280
1	supermarkt	1600	1360	85%	80,00	20,00	1.498.913	937

4.10 Gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse beschrijft de sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen van het te taxeren vastgoed.

Sterke punten	Zwakke punten
• Ontwikkelingsmogelijkheden • T.b.v. supermarkt ligging in het centrum van Den Hoorn	• Overlastgevende locatie voor woningbouw
Kansen	**Bedreigingen**
• Afronding van centrum	• Marktomstandigheden

4.11 Backtest

Op 29 januari 2020 is het onderhavige vastgoed door taxateurs getaxeerd in het kader van het bepalen van de inbrengwaarde. De inbrengwaarde werd toen per peildatum 1 januari 2020 getaxeerd op € 2.126.000,--, waarbij een complexprijs was bepaald van € 267,--/m².

In dit inbrengwaarderapport wordt hetzelfde vastgoed getaxeerd, waarbij grotendeels dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de opmerkingen over het inbrengwaarderapport die de Afdeling in haar uitspraak van 10 augustus 2022 heeft gemaakt.

In dit rapport komen taxateurs tot een andere inbrengwaarde omdat:

1. Er sprake is van een andere peildatum en dus rekening is gehouden met nieuwe vrij-op-naamprijzen, nieuwe bouwkosten en gewijzigde overige kosten die allen input geven voor de residuele grondwaarde;
2. Beoordeeld is of er nog kosten zijn van het vrijmaken van de gronden van rechten (ex artikel 6.2.3. sub c Bro);
3. De sloopkosten ex artikel 6.2.3. sub d Bro zijn opgenomen in het inbrengwaarderapport.

Dat resulteert in een bijstelling van de marktwaarde met peildatum 1 januari 2020, zoals dit werd opgenomen in de eerdere rapportage.

5 Taxatie

5.1 De waarde van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied (art 6.2.3. sub a en b Bro)

Met inachtneming van de referentietransacties voor de opbrengsten van de woningbouw hebben taxateurs de opbrengst van de toekomstige woningbouwkavels bepaald. Er is gekeken naar een redelijke vrij op naam prijs voor de te verkopen woningen. Op deze opbrengst zijn de kosten in mindering gebracht. Het betreft onder meer de bouwkosten (inclusief bijkomende kosten), maar ook de kosten van bouw- en woonrijp maken, saneringskosten, sloopkosten en plankosten. De kosten zijn ingeschat op basis van de referentiecijfers en een inschatting van taxateurs op basis van hetgeen zij op de locatie hebben aangetroffen. Uitgaande van een ontwikkeling ineens resulteert de residuele grondwaardeberekening in een complexprijs van € 280,--/m². De berekening van de residuele grondwaarde is opgenomen in bijlage 1.

Voorts gaan we er vanuit dat alleen sprake is van ruwe bouwgrond. Er wordt geconcludeerd dat er geen hogere gebruikswaarde op basis van de oude planologie van toepassing is. In het kader van de regels van de Onteigeningswet en de Wro wordt de hoogste waarde als marktwaarde gezien.

5.2 De kosten van het vrij maken van rechten (art 6.2.3. sub c Bro)

Taxateurs hebben onderzoek gedaan naar de (persoonlijke) rechten zoals verwoord onder c. Er zijn twee erfdienstbaarheden van weg opgenomen in de notariële aktes, die het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694 ontsluiten naar de openbare weg. De ene erfdienstbaarheid ligt vanaf het perceel richting de Dijkshoornseweg. De andere ligt vanaf het perceel richting de Looksingel. Deze erfdienstbaarheden hadden een functie toen het perceel sectie H, nummers 1694 nog in gebruik was als bedrijfslocatie. In die hoedanigheid waren de erfdienstbaarheden essentieel voor de ontsluiting van het perceel naar de openbare weg.

In onderhavige taxatie wordt als uitgangspunt de nieuwe bestemming gehanteerd. De erfdienstbaarheden hebben binnen deze nieuwe bestemming geen functie meer ter ontsluiting van het kadastrale perceel. Binnen deze nieuwe invulling is namelijk rekening gehouden met een nieuwe ontsluiting ter plaatse van de ontsluiting richting de Dijkshoornseweg. De erfdienstbaarheden hebben daarbij geen zelfstandige waarde meer, voor zover zij eerder wel al een zelfstandige waarde zouden hebben gehad. Als er reeds een waarde aan moet worden toegekend, dan is deze waarde opgenomen in de marktwaarde van het perceel H 2380 op basis van de nieuwe bestemming.

Nu in deze inbrengwaardetaxatie geen sprake is van een volledige schadeloosstelling komen taxateurs niet toe aan eventuele overwegingen over bijkomende schaden, die in een onteigeningsprocedure wel zouden worden meegenomen.
Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben taxateurs informatie opgevraagd bij de gemeente Midden-Delfland. Daaruit is niet gebleken dat er sprake is van bekende persoonlijke rechten.

Daarmee komen de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperk zakelijk recht en zakelijke lasten op nihil.

5.3 De kosten van sloop (art 6.2.3. sub d Bro)

De gemeente heeft kosten gemaakt voor de sloop van bebouwing in het plangebied. Deze kosten betreffen kosten voor sloop en het vrijmaken van obstakels etc. en bedragen € 174.538,--. Deze kosten worden door taxateurs beoordeeld en niet als onredelijk beoordeeld. Taxateurs nemen deze kosten dan ook mee als kosten zoals genoemd in artikel 6.2.3. sub d Bro.

5.4 Conclusie

De totale inbrengwaarde wordt als volgt opgebouwd:

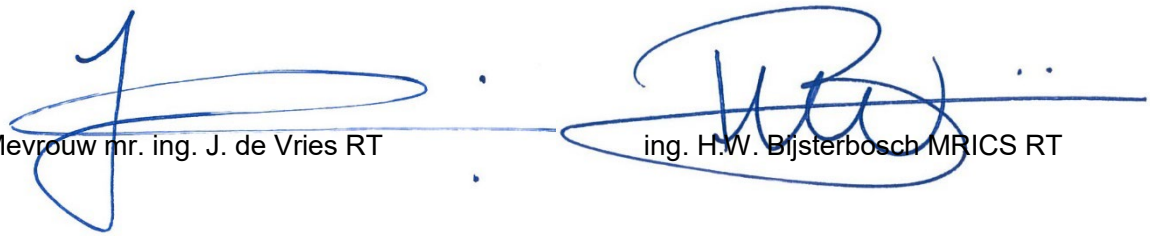
De waarde van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied	€ 2.229.068,--
De kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten	€ 25.000,--
De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 174.538,--
Totale inbrengwaarde	€ 2.425.000,--

Op basis van hetgeen taxateurs in dit rapport hebben overwogen, taxeren de taxateurs de inbrengwaarde als volgt:

De totale inbrengwaarde op basis van marktwaarde bedraagt derhalve afgerond € 2.425.000,--.

Zegge: tweemiljoenvierhonderdvijfentwintigduizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te Heteren op 13 december 2022.



Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT ing. H.W. Blijsterbosch MRICS RT

Bijlage 1

Rekenblad taxatie residuele grondwaarde

Residuele grondwaarde Centrumplan Den Hoorn, woningbouw

Hertaxatie 1 november 2022

KENGETALLEN	/ kw	/ jr
Vormfactor bvo/gbo	0,850	
Rentekosten	0,88%	3,50%
Rekenrente	1,00%	4,00%
Waardeontwikkeling vastgoed	0,38%	1,50%
Indexering bouwkosten	0,31%	1,25%
Indexering overige kosten	0,44%	1,75%
Legeskosten	0,50%	2,00%
Bijkomende kosten	3,00%	12,00%
Akw&r	2,25%	9,00%
Btw	21%	

PERCEELSGEGEVENS	*opp plangebied*	*uitgeefbaar*
rijwoningen	898	898
tweekapper	452	452
rijwoningen	597	597
supermarkt	1.969	1.969
verkeer (inclusief parkeren	3.807	-
water	74	-
groen	175	-
Totaal	7.972	3.916

OPBRENGSTEN				aantal	verkoopprijs incl btw von	opbrengst excl. btw	jaar 1, kw 1 1	jaar 1, kw 2 2	jaar 1, kw 3 3	jaar 1, kw 4 4	jaar 2, kw 1 5	jaar 2, kw 2 6
Opstallen		**bvo**	**gbo**				0%	0%	0%	0%	100%	0%
a	rijwoningen tussen	120 m²	102 m²	5	€ 418.200	€ 1.728.099	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.728.099	€ -
b	rijwoningen eind	120 m²	102 m²	2	€ 433.500	€ 716.529	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 716.529	€ -
c	tweekapper lookwat.	160 m²	136 m²	2	€ 612.000	€ 1.011.570	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.011.570	€ -
d	rijwoning hoek	135 m²	115 m²	2	€ 487.688	€ 806.095	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 806.095	€ -
e	rijwoning tussen	135 m²	115 m²	2	€ 470.475	€ 777.645	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 777.645	€ -
f	appartementen	100 m²	80 m²	9	€ 320.000	€ 2.380.165	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.380.165	€ -
g	commercieel- supermarkt	1.600 m²				€ 3.914.190	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.914.190	€ -
	inclusief dagwinkel	150 m²					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN					subtotaal	€ 11.334.293	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.334.293	€ -
					waardeontwikkeling	€ 214.118	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 214.118	€ -
					totale opbrengst	**€ 11.548.411**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 11.548.411**	**€ -**

BOUWKOSTEN				kosten per m² of st	kosten per object	kosten totaal	jaar 1, kw 1 1	jaar 1, kw 2 2	jaar 1, kw 3 3	jaar 1, kw 4 4	jaar 2, kw 1 5	jaar 2, kw 2 6
Opstallen		**bvo**	**aantal**				0%	0%	0%	0%	100%	0%
a	rijwoningen tussen	120 m²	5	€ 1.499		€ 899.400	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 899.400	€ -
b	rijwoningen eind	120 m²	2	€ 1.573		€ 377.520	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 377.520	€ -
c	tweekapper lookwat.	160 m²	2	€ 1.628		€ 520.960	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 520.960	€ -
d	rijwoning hoek	135 m²	2	€ 1.555		€ 419.850	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 419.850	€ -
e	rijwoning tussen	135 m²	2	€ 1.413		€ 381.510	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 381.510	€ -
f	appartementen	100 m²	9	€ 1.714		€ 1.542.600	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.542.600	€ -
g	commercieel- supermarkt	1.600 m²	1	€ 937		€ 1.499.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.499.200	€ -
h	commercieel dagwinkel	150 m²	1	€ 1.280		€ 192.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 192.000	€ -
BOUWKOSTEN				-	subtotaal	€ 5.833.040	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.833.040	€ -
				-	indexering	€ 91.713	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 91.713	€ -
					totale bouwkosten	**€ 5.924.753**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 5.924.753**	**€ -**

OVERIGE KOSTEN		over		kosten totaal	jaar 1, kw 1 1	jaar 1, kw 2 2	jaar 1, kw 3 3	jaar 1, kw 4 4	jaar 2, kw 1 5	jaar 2, kw 2 6
notaris- en kadasterkosten				€ 15.000	€ -	€ -	€ -	€ 15.000	€ -	€ -
legeskosten	2,00%	bouwk.	€ 5.833.040	€ 116.661	€ -	€ -	€ -	€ 116.661	€ -	€ -
bijkomende kosten	12,00%	bouwk.	€ 5.833.040	€ 699.965	€ -	€ -	€ -	€ 699.965	€ -	€ -
akw&r	9,00%	opbrengst	€ 11.334.293	€ 1.020.086	€ -	€ -	€ -	€ 1.020.086	€ -	€ -
plankosten				€ 314.455	€ 157.228	€ 157.228	€ -	€ -	€ -	€ -
sloopkosten				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
saneringskosten				€ 252.209	€ -	€ -	€ 252.209	€ -	€ -	€ -
bouw- en woonrijp maken	€ 95,00	opp plangebied		€ 757.340	€ -	€ -	€ 568.005	€ -	€ -	€ 189.335
					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OVERIGE KOSTEN		-	subtotaal	€ 3.175.716	€ 157.228	€ 157.228	€ 820.214	€ 1.851.712	€ -	€ 189.335
		-	indexering	€ 50.522	€ 688	€ 1.379	€ 10.812	€ 32.618	€ -	€ 5.025
			totale overige kosten	**€ 3.226.238**	**€ 157.915**	**€ 158.606**	**€ 831.026**	**€ 1.884.330**	**€ -**	**€ 194.360**

RESULTAAT			jaar 1, kw 1 1	jaar 1, kw 2 2	jaar 1, kw 3 3	jaar 1, kw 4 4	jaar 2, kw 1 5	jaar 2, kw 2 6
Opbrengsten		€ 11.548.411	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.548.411	€ -
Af: bouwkosten		€ 5.924.753	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.924.753	€ -
Af: overige kosten		€ 3.226.238	€ 157.915	€ 158.606	€ 831.026	€ 1.884.330	€ -	€ 194.360
Kasstroom saldo per jaar		€ 2.397.420	€ -157.915	€ -158.606	€ -831.026	€ -1.884.330	€ 5.623.659	€ -194.360
Kasstroom cumulatief			*€ -157.915*	*€ -316.522*	*€ -1.147.548*	*€ -3.031.878*	*€ 2.591.780*	*€ 2.397.420*
Rentekosten		€ -7.555	€ -691	€ -2.076	€ -6.405	€ -18.285	€ -1.925	€ 21.828
Kasstroom na rentekosten		€ 2.389.866	€ -158.606	€ -160.682	€ -837.432	€ -1.902.615	€ 5.621.733	€ -172.532
Residuele grondwaarde (contante waarde)	7.972 m² grond	**€ 280** **€ 2.229.068**	€ -157.020	€ -157.484	€ -812.559	€ -1.827.645	€ 5.346.212	€ -162.435

Bijlage 2

Kadastrale gegevens

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1033

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109602

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1033 Kadastrale objectidentificatie: 024470103370000		
Kadastrale grootte	159 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	82372 - 446402		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 328.015	**Koopjaar**	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52031/9	**Ingeschreven op**	05-04-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN		
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN		
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1034

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109637

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1034 Kadastrale objectidentificatie: 024470103470000		
Kadastrale grootte	149 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	82371 - 446397		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 282.500	**Koopjaar**	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40628/18 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	16-08-2005 om 12:10
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN		
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN		
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1035

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109675

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1035 Kadastrale objectidentificatie: 024470103570000		
Kadastrale grootte	177 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	82368 - 446392		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 368.385	**Koopjaar**	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52031/12	**Ingeschreven op**	05-04-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN		
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN		
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1102

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109829

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1102 Kadastrale objectidentificatie: 024470110270000
Kadastrale grootte	2.250 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	82310 - 446364
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 SLD02/6449 GVH
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2008 om 13:49

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1239

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109265

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1239 Kadastrale objectidentificatie: 024470123970000		
Locatie	DYKSHOORNSEWG 39 2635 EK DEN HOORN ZH		
Kadastrale grootte	535 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	82371 - 446418		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 462.500	**Koopjaar**	2004

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet bodembescherming		
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Zuid-Holland		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60380/33	**Ingeschreven op**	26-08-2011 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 61730/120	**Ingeschreven op**	11-07-2012 om 11:59

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40341/194 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	07-05-2004 om 10:40
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN		

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1239

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109265

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2008 om 13:49

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1522

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142108783

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:07

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:07

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1522 Kadastrale objectidentificatie: 024470152270000		
Kadastrale grootte	1.357 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	82336 - 446395		
Omschrijving	Wonen Erf - tuin		
Koopsom	€ 422.500	**Koopjaar**	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40681/63 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	14-11-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN		
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN		
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1523

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:12

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109111

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1523 Kadastrale objectidentificatie: 024470152370000
Kadastrale grootte	228 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	82314 - 446397
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2942/6 's-Gravenhage
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2008 om 13:49

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1664

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109224

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1664 Kadastrale objectidentificatie: 024470166470000		
Kadastrale grootte	83 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	82361 - 446417		
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)		
Koopsom	€ 680.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet bodembescherming		
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Zuid-Holland		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60380/33	**Ingeschreven op**	26-08-2011 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 61730/120	**Ingeschreven op**	11-07-2012 om 11:59

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40496/137 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	14-01-2005 om 10:55
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN		
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN		

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1664

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109224

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

KvK-nummer 27370601 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk Hyp4 55285/18 **Ingeschreven op** 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1694

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:09

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142108655

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:07

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:07

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1694 Kadastrale objectidentificatie: 024470169470000		
Locatie	Dijkshoornseweg 43 t Den Hoorn BAG identificatie: 1842010000008941 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	2.380 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	82312 - 446437		
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw wonen)		
Koopsom	€ 835.678	**Koopjaar**	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40607/1 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	15-07-2005 om 10:30
Naam gerechtigde	G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V.		
Adres	Noordhoornseweg 6 2635 GB DEN HOORN ZH		
Statutaire zetel	DEN HOORN ZH		
KvK-nummer	27218547 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40064/146 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	10-01-2003 om 10:37

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40607/1 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	15-07-2005 om 10:30
Naam gerechtigde	PLUS Vastgoed B.V.		
Adres	Archimedeslaan 21 3584 BA UTRECHT		
Statutaire zetel	DE BILT		
KvK-nummer	30039408 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 53454/177 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-11-2007 om 09:00
	Hyp4 50030/162 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	14-06-2006 om 14:36
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40064/146 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	10-01-2003 om 10:37

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1695

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142108722

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:07

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:07

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1695 Kadastrale objectidentificatie: 024470169570000		
Kadastrale grootte	307 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	82337 - 446442		
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)		
Koopsom	€ 327.500	**Koopjaar**	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/45 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	29-09-2005 om 12:38
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN		
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN		
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1696

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:11

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109051

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1696 Kadastrale objectidentificatie: 024470169670000		
Locaties	DYKSHOORNSEWG 43 A 2635 EK DEN HOORN ZH		
	DYKSHOORNSEWG 43 B 2635 EK DEN HOORN ZH		
Kadastrale grootte	1.150 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	82381 - 446439		
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)		
	Erf - tuin		
Koopsom	€ 950.000	**Koopjaar**	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52031/176	**Ingeschreven op**	06-04-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN		
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN		

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1696

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:11

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109051

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

KvK-nummer 27370601 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk Hyp4 55285/18 **Ingeschreven op** 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1852

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142108836

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:07

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:07

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1852 Kadastrale objectidentificatie: 024470185270000
Kadastrale grootte	7.740 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	82268 - 446590
Omschrijving	Water
Ontstaan uit	Schipluiden H 192

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking	Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift) Is ontleend aan object met BGT identificatie: NL.IMGeo.G1842.e9884c5f538643a099a2416288674826		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	09-12-2010		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79361/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 09-12-2010	**Ingeschreven op**	21-10-2020 om 14:07

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1852

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142108836

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:07

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:07

Afkomstig uit stuk	Hyp4 4404/23 Rijswijk
Naam gerechtigde	Hoogheemraadschap van Delfland
Adres	Phoenixstraat 32 2611 AL DELFT
Postadres	Postbus 3061 2601 DB DELFT
Statutaire zetel	DELFT
KvK-nummer	50677969 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 4404/23 Rijswijk
Naam gerechtigde	Gemeente Delft
Adres	Stationsplein 1 2611 BV DELFT
Postadres	Postbus 78 2600 ME DELFT
Statutaire zetel	DELFT
KvK-nummer	27374588 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1977

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109493

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1977 Kadastrale objectidentificatie: 024470197770000		
Kadastrale grootte	185 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	82386 - 446411		
Omschrijving	Bedrijvigheid (detailhandel)		
Koopsom	€ 680.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2005
Ontstaan uit	Schipluiden H 1032		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40496/137 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	14-01-2005 om 10:55
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN		
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN		
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 1978

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109557

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1978 Kadastrale objectidentificatie: 024470197870000		
Locaties	HOF V DELFTSTR 2 2635 EG DEN HOORN ZH		
	HOF V DELFTSTR 2 A 2635 EG DEN HOORN ZH		
Kadastrale grootte	90 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	82381 - 446405		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 680.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2005
Ontstaan uit	Schipluiden H 1032		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40496/137 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	14-01-2005 om 10:55
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN		
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN		

KvK-nummer 27370601 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk Hyp4 55285/18 **Ingeschreven op** 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden H 3520

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109722

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 3520 Kadastrale objectidentificatie: 024470352070000
Kadastrale grootte	3.512 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	82342 - 446274
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Schipluiden H 1808

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 SLD02/1402 GVH
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2008 om 13:49

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden I 3900

UW REFERENTIE
JdV/DelflandDenHoorn

GELEVERD OP
01-12-2022 - 15:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11142109452

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-12-2022 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-12-2022 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden I 3900 Kadastrale objectidentificatie: 024480390070000
Kadastrale grootte	2.295 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	82397 - 446429
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingswet 2014 Is ontleend aan object met BAG identificatie: 2807		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Midden-Delfland		
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 13:49
Datum in werking	01-07-2019	**Datum beëindiging**	01-07-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79367/103 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-06-2019	**Ingeschreven op**	22-10-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 SLD02/1402 GVH
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/18 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2008 om 13:49

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Bijlage 3

Stichtingskosten ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening

Bouwkostenraming – voorlopig
Ontwerp-fase-begroting
Project Den Hoorn, Midden Delfsland



TriaCon

Inhoud

Projectgegevens 4

Opdrachtgever 4

Inleiding 5

Uitgangspunten 6

Basis gegevens gebouw 6

Basis afwerkingen/afmetingen woningen 6

Berekende oppervlakten, inhoud en vormfactoren 6

Constructie soort/opbouw 6

BIJLAGEN 9

..... 11

Projectgegevens

Projectnummer	: P190311
Projectnaam	: factsheet basis begroting projectadres
Projectplaats	: Den Hoorn, gemeente Hoorn
Projectgebied	: Midden Delfsland
Bestandsnaam	:
Peildatum	: 01-12-2019
Gewijzigd	: 10-12-2020
Indexatie	: 01-10-2022
Fase	: Voorlopig Schets Ontwerp
Status	: CONCEPT
Type begroting	: bouwkostenraming Indicatief
Bouwdeel	: woningen, winkels
Oppervlakte (BVO)	: onbekend

Opdrachtgever

De Lorijn
Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Contactpersoon: Mr. ing. J. (Jolande) de Vries

Bouwkostenadviseur: TriaCon BV
Postbus 40064
8004 DB Zwolle
038 333 80 70
A.J.W. (Bert) Bruinsma



Inleiding

Van De Lorijn Makelaars ontving TriaCon de opdracht om in de voorlopige ontwerpfase een indicatieve kostenraming te maken voor een inbreidingslocatie te Hoorn. Het betreft een projectraming van de bouw- en investeringskosten voor het gehele plan. De basisuitgangspunten voor deze begroting hebben wij omschreven in hoofdstuk 4.

Uitgaande van de door De Lorijn verstrekte gegevens heeft TriaCon de indicatieve kosten berekend. Op grond van begrotingen en projecten die wij eerder begeleidt en uitgerekend hebben, is deze begroting opgesteld.

Op verzoek van De Lorijn is door TriaCon BV een indexatieberekening uitgevoerd met peildatum 1 november 2022. Een toelichting op de indexatiegegevens wordt verder in deze rapportage gegeven.

De begroting is gebaseerd op verstrekte vloeroppervlaktes en afbeeldingen. In de bijlagen wordt zoveel mogelijk aangeven waar de kosten zich bevinden.

De definities van de in dit rapport gebruikte termen zoals bruto-vloeroppervlakte (BVO), gebruiksoppervlakte (GO) en bruto-inhoud zijn, gebaseerd op de NEN 2580 (1e druk, mei 2007) en correctieblad C1 van 28-01-2008.

Voor zover niet specifiek genoemd, wordt in de kostenberekening geen rekening gehouden met de kosten van:
- inrichting openbare ruimten
- grondkosten
- bouwrijp maken, infra e.d.

Omschrijving/auteur (niet aanwezig)

Ontwerptekeningen (niet aanwezig)
-zie uitgangspunten begroting

Constructie tekeningen (niet aanwezig)
-zie uitgangspunten begroting

E- en W-installatie tekeningen (niet aanwezig)
-zie uitgangspunten begroting

Overige stukken (niet aanwezig)
-zie uitgangspunten begroting

Visualisatie project (3 illustraties / afbeeldingen van het project)

TriaCon

Uitgangspunten

Basis gegevens gebouw

Omschrijving en aantal

Gebouw deel	woning
Gebouw type	factsheet basis begroting
Aantal koopwoningen	1 stuks
Aantal wooneenheden	1 stuks

Basis afwerkingen/afmetingen woningen

Kavel oppervlakte	0 m²
Aantal bouwlagen	3,00 st
Bruto verdiepingshoogte begane grond	2,90 m¹
Netto verdiepingshoogte begane grond	2,71 m¹
Vrije verdiepingshoogte begane grond	2,68 m¹
Bruto verdiepingshoogte verdiepingen	2,90 m¹
Netto verdiepingshoogte verdiepingen	2,71 m¹
Vrije verdiepingshoogte verdiepingen	2,68 m¹
Beukmaat woning	5,40 m¹
Dikte woningscheiding	0,30 m¹
Bruto woningdiepte	9,54 m¹
Dikte spouwmuur	0,37 m¹
Dikte begane grondvloer	0,40 m¹
Dikte constructieve verdiepingsvloer	0,19 m¹
Dikte constructieve dakvloer platte dak	0,18 m¹
Dikte afwerkvloer begane grond	0,03 m¹
Dikte afwerkvloer verdieping	0,03 m¹
Wandtegelwerk toiletten met spuitwerk boven de	1,20 m¹
Wandtegelwerk badkamers tot plafond betegeld	2,68 m¹
Wandtegelwerk keuken hoogte boven aanrecht	0,60 m¹

Berekende oppervlakten, inhoud en vormfactoren

Zie bijlage 1 en 2.

Constructie soort/opbouw

Type fundatie	Stroken fundatie
Type skelet	Stapel bouw
type dakbedekking	Keramische Panbedekking / bitumen
type gevel	Metselwerk houten kozijnen
type inbouwpakket	Standaard inbouw
type installatie	Standaard installaties
type afwerking terrein	Standaard

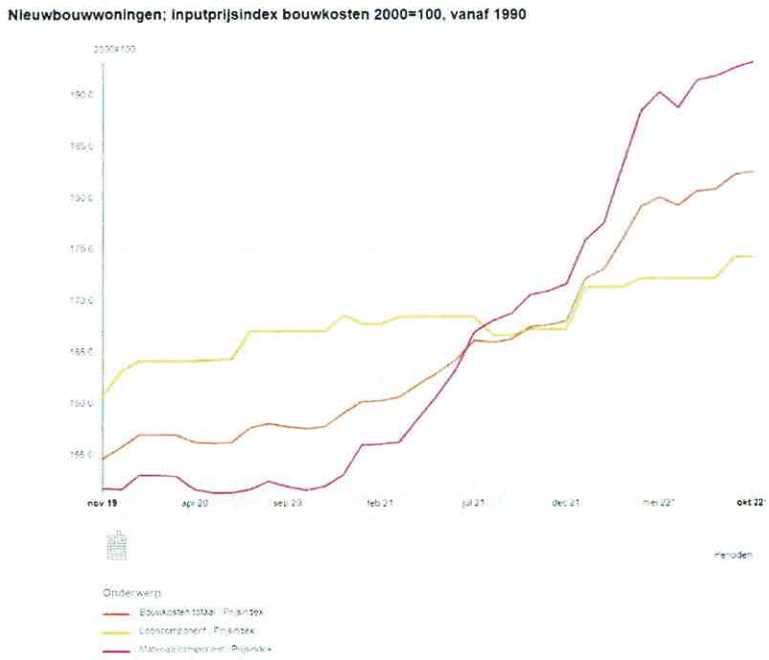
Duurzaamheid / maatregelen tbv epc => bestaand

Energie Prestatie Coëfficiënt doelstelling (EPC)	0,20
Rc-waarde begane grondvloer	>5 m2.K/W
Rc-waarde dak	>6,5 m2.K/W
Rc-waarde spouwmuuurconstructie	>5 m2.K/W
Gevelopeningen, U-waarde	<2 W/(m2K)
Glas, U-waarde HR++ glas	<1,1 W/(m2k)
Lucht/water warmtepomp	
WTW-installatie	
Zonnepanelen	
12 PV-cellen per woning opgenomen	
Geen rekening gehouden met zonwering	

Toelichting indexatie bouwkosten

De afgelopen twintig jaar bedroeg de gemiddelde, structurele indexatie van bouwkosten tussen de 2 en 3% per jaar. In 2021 kreeg de bouwsector te maken met een meer dan een gemiddelde stijging. Door veranderde de situatie in de wereld zijn de bouwkosten gestegen en stijgen de kosten voor bouwmaterialen op alle fronten en op sommige onderdelen exponentieel.
Vanwege schaarste en daarmee gepaard gaande onzekerheden worden risico's niet meer afgedekt en is de leverzekerheid niet gegarandeerd.

Prijsindexatie 01-10-2019 tot en met 01-10-2011 (bron CBS)



Verschillenden indices tot 1 november 2022:
CBS bouwkostenindex : +20%
Bouwkostencompas : +12%

Voor de indexatieberekening in deze casus zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Algemene bouwplaatskosten	9%
Algemene bedrijfskosten	7%
Winst & risico	2%
CAR verzekering	0,03%.
Indexatie bouwkosten	11,5%

Toelichting
Op basis van eigen projectgegevens zien wij een stijging van de bouwkosten van 11,5%, deze stijging ligt in de lijn met de verwachte bouwkostenstijging van Bouwend Nederland en de indexcijfers van Bouwkostencompas.

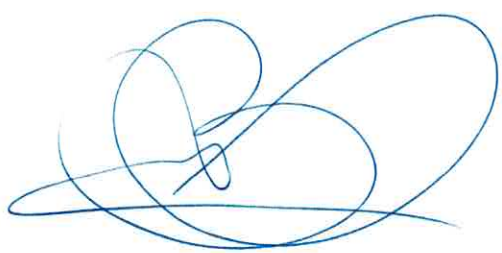
Huidige marktomstandigheden
Op dit moment worden risico's niet of niet geheel afgedekt vanwege de onzekerheid in de bouwketen. Er zal rekening moeten worden gehouden met verhoging van het percentage risico en zijn de CAO loonindexaties voor 2023 ook nog niet voorzien.

BIJLAGEN

TriaCon

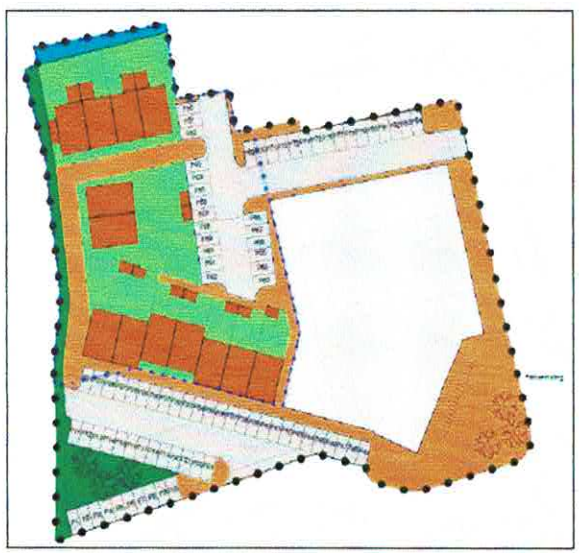
aantal	factsheet woningbouw	opp. BVO	opp. GO		beukmaat m¹	diepte m¹	aanneemsom	Prijs per m² BVO	Prijs per m² GO	bijkomende kosten	EXCL. BTW stichtings kosten	INCL. BTW stichtings kosten	Investeringskosten totalen
5	tus.won	120,2	102,0	85%	5,40	8,90	180.105	1.499	1.766	0	180.105	217.927	1.089.637
2	tus.won	135,0	115,0	85%	6,00	9,00	190.700	1.413	1.658	0	190.700	230.747	461.494
2	hoek won	120,2	102,0	85%	5,40	8,90	188.990	1.573	1.853	0	188.990	228.678	457.355
2	hoek won	135,0	115,1	85%	6,00	9,00	209.963	1.555	1.824	0	209.963	254.055	508.111
2	2^1 dak	159,8	136,0	85%	6,00	10,65	260.046	1.628	1.912	0	260.046	314.655	629.310
9	app 4k	100,0	80,0	80%	10,00	10,00	171.437	1.714	2.143	0	171.437	207.439	1.866.951
	factsheet winkels										EXCL.	INCL. BTW	
1	dagwinkels	150,0	127,5	85%	15,00	10,00	191.959	1.280	1.506	0	191.959	232.271	232.271
1	supermarkt	1600	1360	85%	80,00	20,00	1.498.913	937	1.102	0	1.498.913	1.813.685	1.813.685
													7.058.814

Opmerkingen:
De kostenramingen zijn gebaseerd op actuele bouwkosten en bijkomende kosten. Er zijn geen kosten voor infrastructuur, terreinverhardingen etc. opgenomen. In verband met het ontbreken van gedetailleerde tekeningen en omschrijvingen zijn aannames gedaan. - traditionele bouwwijze; - paalfundering (2 palen per 20m2); - warmtepomp lucht/water; - 12 zonnepanelen per woning: woningen en winkels worden casco uitgevoerd; - geen infra en aanleg buitenruimte opgenomen. er zijn geen liften of overige voorzieningen opgenomen. Er zijn geen rentecompnenten of verrekeningen opgenomen; - prijspeil 1 november 2022.









Concept stedenbouwkundig plan

TriaCon B.V. | Postbus 40064 | 8004 DB | Zwolle | 038-3338070

Bijlage 4

Advies mr. B.S. ten Kate

nysingh
advocaten en notarissen

Memo complexomvang en –waarde Midden-Delfland (Den Hoorn)

Van	: mr. B.S. (Bas) ten Kate
Aan	: ing. J. (Jolande) de Vries
Datum	: 16 januari 2020
Betreft	: Gemeende Midden-Delfland/Complexwaarde Den Hoorn
Referentie	: 235607/BTK/dvde

Inleiding

1. Door de gemeente Midden-Delfland is vastgesteld het plan ‘Centrumplan Den Hoorn’. Dit plan voorziet in een afronding van het centrum van Den Hoorn met een supermarkten en in de inrichting van de achter de beoogde locatie van de supermarkt resterende gronden met woningen.

2. Gelijktijdig met het bestemmingsplan is een exploitatieplan vastgesteld. Dit exploitatieplan heeft betrekking op slechts een deel van het plangebied, te weten het deel dat tot woongebied bestemd is, inclusief de gronden ten behoeve van de benodigde (openbare) parkeerplaatsen en openbare ruimte. Voor deze keuze bestonden twee redenen. De eerste reden is dat de gemeente eigenaar is van de beoogde locatie van de supermarkt, zodat kostenverhaal daar is verzekerd. De tweede reden is dat de gemeente onvoldoende verband ziet tussen de exploitatie van de supermarkt (waarmee de inrichting van het centrumgebied wordt afgrond) en de ontwikkeling van het woongebied om beide locaties in het exploitatiegebied op te nemen.

3. Over de begrenzing van het exploitatiegebied is tot aan de Raad van State geprocedeerd. Dat heeft geleid tot een eerste tussenuitspraak van de Afdeling van 3 oktober 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3227) en tweede tussenuitspraak van 20 november 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3927). In de eerste tussenuitspraak heeft de Afdeling geoordeeld dat de in het exploitatieplan gekozen begrenzing van het exploitatiegebied geen deugdelijke grondslag heeft. De Raad is opgedragen dit gebrek te herstellen. Daartoe heeft de Raad op 26 februari 2019 het exploitatieplan gewijzigd vastgesteld, waarbij de eerder gekozen begrenzing is gehandhaafd. In de tweede uitspraak is geoordeeld dat ook het gewijzigde exploitatieplan geen deugdelijke grondslag voor de gekozen begrenzing bevat en is de Raad opgedragen om wederom een nieuw besluit te nemen. Daarbij is niet alleen het besluit tot (gewijzigde) vaststelling van het exploitatieplan vernietigd, maar is ook het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschorst.

4. De Raad is vanwege de beide tussenuitspraken van de Afdeling voornemens om het exploitatiegebied gewijzigd vast te stellen door de grenzen daarvan te laten samenvallen met de plangrens. De vraag is nu of als gevolg daarvan ook de inbrengwaarden van de gronden gelegen binnen het oorspronkelijke exploitatiegebied (woningen, parkeerplaatsen en openbare ruimte) opnieuw moeten worden getaxeerd. Dat zou het geval zijn wanneer als gevolg van de wijziging van de grenzen van het exploitatieplan ook de grenzen van het complex zouden wijzigen. Voor gronden gelegen binnen een complex pleegt immers een zelfde waarde te worden aangehouden (complexwaarde). Een vervolgvraag is of, wanneer

inderdaad aangenomen zou moeten worden dat ook de supermarktlocatie tot het complex behoort, alle gronden binnen dat complex een zelfde waarde hebben.

Samenvatting en conclusies

5. Nu is gekozen voor een exploitatiegebied inclusief supermarktlocatie, lijkt de meest veilige weg een keuze voor een complex dat samenvalt met dat (gewijzigde) exploitatiegebied.

6. De ligging van de supermarktlocatie direct grenzend aan het centrumgebied vormt onvoldoende reden om de tot deze locatie behorende gronden anders te waarderen dan de overige gronden die tot het complex behoren.

Relevante wetsbepalingen

7. In artikel 6.13 lid 1 Wro is bepaald dat een exploitatieplan een kaart van het exploitatiegebied moet bevatten. De wet geeft geen criteria aan de hand waarvan de grens van een exploitatieplan bepaald zou kunnen worden.

8. In het vijfde lid van artikel 6.13 Wro is bepaald dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde dient te worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f Ow.

9. Artikel 40d lid 2 Ow luidt:

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

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak rekening moet worden gehouden 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, en ook met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in die zin dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Relevante rechtspraak

Begrenzing exploitatieplan

10. In onder meer haar uitspraak van 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:454, de uitspraak wordt in de eerste tussenuitspraak genoemd) heeft de Afdeling overwogen:

> *dat, gelet op de systematiek van de Wro en de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6.13 van de Wro, de raad bij de vaststelling van een exploitatieplan het exploitatiegebied zodanig dient te begrenzen dat planologisch of functioneel een duidelijke samenhang tussen delen van het exploitatiegebied bestaat. Bij de toepassing van deze criteria komt de raad beoordelingsvrijheid toe.*

Dat stemt overeen met hetgeen in de wetsgeschiedenis is overwogen (Kamerstukken II 2004/2005, 30 218, nr. 3, p.17):

> *Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. Een exploitatiegebied kan uit verschillende niet-*

aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen.

In de tweede tussenuitspraak voegt de Afdeling toe:

Indien het in een bestemmingsplangebied gaat om in ruimtelijk of functioneel opzicht van elkaar te onderscheiden deelgebieden, kan de raad besluiten voor elk deelgebied afzonderlijk een exploitatieplan vast te stellen.

Begrenzing complex

11. De rechtspraak omtrent de begrenzing van een complex is in hoge mate casuïstisch. Veelal wordt geoordeeld aan de hand van de vraag of tussen verschillende deelgebieden ruimtelijke, functionele en/of financiële samenhang bestaat, hoewel die criteria in de wettelijke definitie van het begrip 'complex' niet zijn terug te vinden (zie hiervoor sub 9).

12. In een arrest van 25 november 2011 (ECLI:NL:HR:2011:BS1685) lag de vraag voor of een woongebied en een waterberging/recreatiegebied tot één complex behoorden. De rechtbank had deze vraag ontkennend beantwoord, omdat de realisering van waterberging en recreatiegebied een op zichzelf staande ruimtelijke ontwikkeling vormde die los stond van de ontwikkeling van het woongebied. Daarbij speelde kennelijk een rol dat:
    a. waterberging en recreatiegebied te beschouwen waren als zelfstandige ontwikkelingen ten behoeve van een veel groter gebied dan alleen het betrokken woongebied,
    b. waterberging en recreatiegebied ook zonder de ontwikkeling van het betrokken woongebied zouden zijn gerealiseerd,
    c. geen financiële relatie bestond tussen de ontwikkeling van waterberging en recreatiegebied enerzijds en het betrokken woongebied anderzijds en
    d. de betrokken ontwikkelingen niet gelijktijdig zouden plaatsvinden.

    De Hoge Raad liet dit oordeel van de rechtbank in stand.

13. In een arrest van 18 januari 2013, (ECLI:NL:HR:2013:BY0547) moest worden geoordeeld over de vraag of een aansluiting op de A12 gerekend en het VINEX-gebied Leidsche Rijn tot één complex behoorden. Opnieuw was de Hoge Raad het eens met de rechtbank, die geoordeeld had dat dit niet het geval was. Naar het oordeel van de rechtbank bestond noch geografisch (de aansluiting was op vele kilometers van het VINEX-gebied gelegen), noch functioneel (de aansluiting diende een veel ruimer doel dan de ontsluiting van Leidsche Rijn), noch financieel (aansluiting en Leidsche Rijn werden door verschillende overheden gefinancierd) voldoende samenhang om het bestaan van één complex te kunnen aannemen.

14. In een arrest van 27 januari 2017 (ECLI:NL:HR:2017:94) liet de Hoge Raad in stand het oordeel van de rechtbank dat de grond ten behoeve van een winkelcentrum in de VINEX-locatie Leidsche Rijn geen apart complex vormde. De rechtbank had daartoe beslissend geoordeeld dat het winkelcentrum niet tot stand had kunnen komen zonder de overige onderdelen van het geheel Leidsche Rijn. Dat Leidsche Rijn gefaseerd door middel van diverse uitwerkingsplannen werd uitgevoerd en dat er meerdere gemeentelijke grondexploitaties waren, deed naar het oordeel van de rechtbank niet af aan de functionele en financiële samenhang tussen het winkelcentrum en de overige onderdelen van Leidsche Rijn.

    In de bij dit arrest behorende conclusie van P-G Van Oven wordt opgemerkt:

    Ik stel voorop dat de afbakening van een complex – dat wil zeggen (zie art. 40d lid 2 Ow) de afbakening van 'de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken' – in hoge mate afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval en dat die afbakening als een feitelijke vraag wordt aangemerkt. 'Hard and fast rules' ontbreken. (…)

    Als een bestemmingsplan niet in uitwerkingsplannen behoeft te worden geconcretiseerd en niet gefaseerd maar in één keer wordt gerealiseerd kan daarin inderdaad een aanwijzing liggen voor de conclusie dat de gronden die binnen het

gebied van het bestemmingsplan liggen als één geheel in exploitatie worden gebracht, en dus een complex in de zin van art. 40d lid 2 Ow vormen. Het omgekeerde kan een aanwijzing vormen voor de tegengestelde conclusie dat binnen het bestemmingsplan liggende gronden niet als één geheel in exploitatie worden gebracht en dus niet in één en hetzelfde complex liggen. Het zijn echter slechts aanwijzingen, die niet de doorslag behoeven te geven; ook andere – en vooral economische – factoren zullen mede van belang zijn voor de beantwoording van de vraag of bepaalde gronden al dan niet als één geheel in exploitatie worden gebracht.

15. Twee tamelijk recente voorbeelden van rechtbankuitspraken die betrekking hebben op de omvang van een complex zijn gegeven in onteigeningen ten behoeve van het Waalfront Nijmegen (Rb Gelderland 17 oktober 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:5726) en het inpassingsplan “Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard” (Rb Rotterdam 28 augustus 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:6963). In beide uitspraken wordt de grens rond het complex ruim getrokken. In laatstgenoemde uitspraak werden deelgebieden van een plan tot hetzelfde complex gerekend ondanks de afwezigheid van een functionele samenhang.

Invloed complex op waarde

16. Artikel 40d Ow wordt ook wel aangediuid als egalisatieregel. Binnen een complex worden baten en lasten omgeslagen, waardoor alle tot hetzelfde complex behorende gronden in beginsel dezelfde waarde hebben. Van belang daarbij is echter dat de egalisatie alleen de ‘toevallige’ bestemming betreft en niet de bijzondere eigenschappen van de grond zelf. Zo overwoog de Hoge Raad in een arrest van 24 juni 2016 (ECLI:NL:HR:2016:1273):

Art. 40d Ow strekt niet ertoe de waardeverschillen die zich tussen verschillende stukken grond voordoen om andere redenen dan de daaraan gegeven bestemmingen, geheel te elimineren. Aan een onteigend stuk grond dat deel uitmaakt van een complex als bedoeld in art. 40d Ow kan dan ook een andere waarde worden toegekend dan de complexwaarde, indien de bijzondere ligging of hoedanigheid van die grond de waarde daarvan zodanig beïnvloedt dat bij een veronderstelde verkoop ervan in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper een hogere of lagere prijs tot stand zou komen dan de complexwaarde. Bij de beantwoording van de vraag in hoeverre dat in een concreet geval zo is, mag geen rekening worden gehouden met de bestemming die juist voor dit stuk grond in het bestemmingsplan is aangewezen, nu dat onverenigbaar zou zijn met het egalisatiestelsel van art. 40d Ow.

De last die verbonden was aan het opruimen van een verontreiniging werd daarom niet omgeslagen maar exclusief toegerekend aan de gronden waarin die verontreiniging was aangetroffen.

17. Het onderscheid tussen meerwaarde als gevolg van bestemming enerzijds en meerwaarde als gevolg van bijvoorbeeld ligging anderzijds blijkt echter niet eenvoudig gemaakt te kunnen worden. Zo ving de eigenaar van langs de A1 gelegen gronden bot bij de Afdeling, toen hij betoogde dat aan zijn gronden een hogere dan de gemiddelde complexwaarde zou moeten worden toegekend vanwege de geschiktheid als zichtlocatie. De Afdeling overwoog (ECLI:NL:RVS:2011:BQ5950, ABRvS 25 mei 2011):

Het betoog van [appellant sub 1] dat aan een deel van haar gronden een hogere inbrengwaarde had moeten worden toegekend dan de op basis van de complexbenadering geraamde inbrengwaarde, nu door de toegekende bedrijfsbestemming langs de A1 ter plaatse een zogenoemde zichtlocatie ontstaat, faalt eveneens. Voor de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en het

exploitatieplan nog voor agrarische doeleinden in gebruik zijnde gronden die tot het bedrijventerrein zullen gaan behoren, geldt dat niet op voorhand kon worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van zichtlocatie impliceert. Pas het bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kon worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van [appellant sub 1] de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt. De Afdeling komt daarom tot het oordeel dat er bij de taxatie van de waarde van de in geding zijnde gronden in dit geval geen aanleiding bestond voor het maken van een onderscheid tussen de waarde van de gronden als onderdeel van het complex en enig deel van die gronden die door het plan een zichtlocatie worden. Dat, gelet op de artikelen 3, tweede lid, en 7, eerste lid, van het exploitatieplan, voor een deel van de gronden een hogere uitgifteprijs zal gelden en deze gronden meer kosten zullen dragen acht de Afdeling niet onjuist, nu aannemelijk is dat deze gronden, gelet op het bestemmingsplan en de bijbehorende planregels, een hogere opbrengstcapaciteit hebben. Dit brengt echter, gelet op het uitgangspunt van artikel 40d van de onteigeningswet, niet met zich dat aan deze gronden een hogere inbrengwaarde had moeten worden toegekend.

Omvang complex centrum Den Hoorn

18. In het voorgaande is al aangegeven dat er steeds discussie mogelijk is omtrent de begrenzing van een complex. Zowel een keuze voor een exploitatiegebied exclusief supermarktlocatie als een keuze voor een exploitatiegebied inclusief supermarktlocatie lijkt verdedigbaar. De gewijzigde vaststelling van het exploitatiegebied vormt naar mijn mening echter een aanwijzing dat woningbouw- en supermarktlocatie tot hetzelfde complex behoren. Dat licht ik toe als volgt.

19. In de tweede tussenuitspraak noemt de Afdeling verschillende omstandigheden die naar haar oordeel kennelijk pleiten voor het laten samenvallen van bestemmings- en exploitatieplan:
    a. het in het bestemmingsplan voorziene te ontwikkelen woongebied en de daarin eveneens voorziene supermarktlocatie met daarboven appartementen grenzen aan elkaar,
    b. de voorziene parkeerplaatsen ten noordwesten van de supermarktlocatie en de ter plaatse eveneens voorziene ontsluitingsweg staan ten dienste van zowel de woningen in het te ontwikkelen woongebied als de supermarkt met appartementen op de supermarktlocatie,
    c. het woongebied en de supermarktlocatie zijn bestemd voor het uitbreiden en versterken van het centrum van Den Hoorn en
    d. de Raad heeft te kennen gegeven dat een stedenbouwkundig geheel wordt nagestreefd.

    Onder deze omstandigheden, zo meent de Afdeling, heeft de Raad niet inzichtelijk gemaakt dat het om in ruimtelijk of functioneel opzicht te onderscheiden deelgebieden gaat.

20. Ik ben mij er van bewust dat op de door de Afdeling genoemde omstandigheden valt af te dingen, maar nu de Raad heeft besloten om het complex uit te breiden met de supermarktlocatie zullen zij vermoedelijk worden gebruikt ter onderbouwing van de gewijzigde vaststelling van het exploitatiegebied. Ik meen dat deze argumenten ook kunnen pleiten voor het aannemen van het bestaan van een complex dat samenvalt met het gewijzigde exploitatiegebied. Omstandigheden b t/m d onderstrepen immers dat naar het oordeel van de Afdeling sprake is van een functionele samenhang tussen supermarkt- en woningbouwlocatie.

21. Door het opnemen van de supermarktlocatie in het exploitatiegebied wordt het ook eenvoudiger om te betogen dat een financiële samenhang bestaat. Beide locaties dragen mede daardoor immers financieel bij in de ontwikkeling van parkeerplaatsen en openbaar gebied.

22. Dat een geografische samenhang aanwezig is leidt geen twijfel.

23. Nu is gekozen voor een exploitatiegebied inclusief supermarktlocatie, lijkt mij de meest veilige weg te kiezen voor een complex dat samenvalt met dat exploitatiegebied.

Complexwaarde

24. De keuze voor de supermarktlocatie nabij het centrumgebied lijkt niet toevallig te zijn, omdat juist met die supermarktlocatie een afronding van dat centrumgebied is beoogd. Ik heb mij daarom afgevraagd of daarmee sprake is van een bijzondere eigenschap van de grond behorende tot de supermarktlocatie, te weten de ligging direct grenzend aan het centrumgebied. Ook hier zijn verschillende opvattingen mogelijk. Ik neig echter naar de opvatting dat de omstandigheden onvoldoende zijn om te spreken van een bijzondere eigenschap. Uitgangspunt binnen een complex is immers verevening, terwijl aan het indelen van een plangebied met bestemmingen vrijwel steeds een samenstel van redenen ten grondslag zal liggen. Van een bestemming die geheel toevallig is en niets met de eigenschappen van de grond van doen heeft zal daarom vrijwel nooit sprake zijn. Op basis van de door de Afdeling in haar uitspraak van 25 mei 2011 gevolgde redenering zou ik daarom ook in dit geval willen opteren voor een uniforme complexwaarde voor het gehele complex, tenzij er sprake zou zijn van andere bijzonderheden (verontreiniging, bebouwing, inrichting) die maken dat onderscheid gemaakt moet worden.

Bijlage 6. Planschaderisicoanalyse Centrumplan Den Hoorn, Gloudemans, kenmerk 1968.2-D1d1/jb/s, d.d. september 2016

PLANSCHADERISICOANALYSE

Project:

Ontwerpbestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn

Gloudemans

Postbus 455
5240 AL ROSMALEN
Bezoekadres: Hintham 117c te Rosmalen
T +31(0)73 641 33 12
F +31(0)73 643 03 98
I www.gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1. Algemeen 3
1.1. Opdracht 3
1.2. Juridisch kader 3
1.3. Omschrijving project en locatie 3
1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken 4

2. Ruimtelijke beoordeling 6
2.1. Planologische vergelijking 6
2.1.1. Oude planologische regime 6
2.1.2. Nieuwe planologische regime 8
2.2. Peildatum 9
2.3. Planologische wijzigingen 9
2.3.1. Gebruik 9
2.3.2. Bebouwing 10
2.4. Beoordeling per object/cluster 10
2.4.1. De Look 7 t/m 15 (oneven) 10
2.4.2. Dijkhoornseweg 45 t/m 51 (oneven) 11
2.4.3. Dijkhoornseweg 42 t/m 58a (even) 11
2.4.4. Prinses Beatrixstraat 2 12
2.4.5. Hof van Delftstraat 35 en 37 12
2.4.6. Looksingel 1 t/m 15 (oneven) 13
2.4.7. Lookwatering 3, 4, 5, 6 en 7a 13
2.5. Conclusie 13

3. Toerekening 14
3.1. Maatschappelijk risico 14
3.2. Voorzienbaar 15

4. Taxatie 17

5. Bijlagen 18

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 26 juli 2016 heeft de gemeente Midden-Delfland (hierna: opdrachtgever) Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse[1] op te stellen voor het ontwerpbestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn”. Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een worstcasescenario.

1.2. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen[2].

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait).

1.3. Omschrijving project en locatie

Het ‘Centrumplan Den Hoorn’ omvat de ontwikkeling van een supermarkt met bovenliggende woningen, grondgebonden woningen alsmede de herontwikkeling van een gedeelte van het openbaar gebied rondom de locatie. De te ontwikkelen locatie is gelegen op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland, in het centrum van de kern Den Hoorn en wordt omsloten door de Lookwatering in het westen, de Look in het noorden, de Dijkhoornseweg in het oosten en de Looksingel in het zuiden.

---

[1] Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte planschaderisicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

[2] ECLI:NL:RVS:2013:CA2082



Figuur 1: weergave planlocatie op GoogleMaps

1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan worden geven. Wij betrekken in onze beoordeling die objecten die naar onze mening in meer of mindere mate binnen de invloedsfeer van het project zijn gelegen.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

- De Look 7 t/m 15 (oneven);
- Dijkshoornseweg 45 t/m 51 (oneven);
- Dijkshoornseweg 42 t/m 58a (even);
- Prinses Beatrixstraat 2;
- Hof van Delftstraat 35, 37/37a en 1a;
- Looksingel 1 t/m 15 (oneven);
- Victoria 2 en 4;
- Lookwatering 3, 4, 5, 6 en 7a.

De woningen Looksingel 7 en 15 lijken op basis van de gevelopname en de kadastrale kaart in het bezit van een woningstichting. Indien ten gevolge van de wijziging van de planologische situatie de omgeving van de woningen zal verslechteren, kan dit leiden tot een daling van de huur op grond van het puntensysteem voor huurwoningen. In dit puntensysteem is namelijk de omgevingswaardering opgenomen. De huurder dient dus eerstens bij de woningstichting aan te kloppen. Een woningstichting kan vervolgens wél een planschadeclaim indienen, omdat de beleggingswaarde van haar objecten een vermindering doormaakt. Een woningstichting zal echter zelden de maximale huurprijs op basis van het puntensysteem hanteren. Bij ons is géén geval bekend van een woningstichting die planschade claimt voor één of meerdere van de in haar bezit zijnde objecten. In de beoordeling zullen deze objecten vooralsnog buiten beschouwing gelaten worden.



Figuur 2: weergave beoordeelde objecten op kadastrale kaart

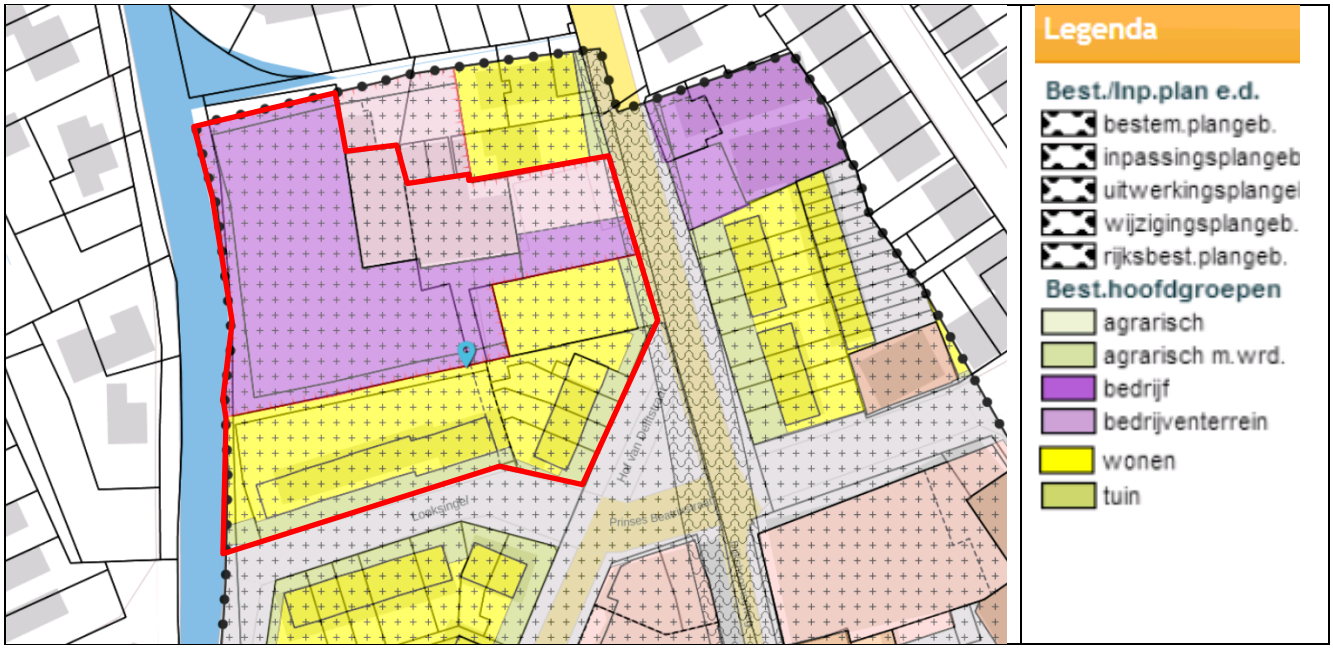
2. Ruimtelijke beoordeling

2.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden tenzij verwezenlijking met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

2.1.1. Oude planologische regime

Voor de oude bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan “Centrum Den Hoorn”, welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Midden-Delfland op 25 juni 2013.



Figuur 3: uitsnede BP “Centrum Den Hoorn”

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatie: NL.IMRO.1842.12DH01-va01). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

De planlocatie kent op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen “Bedrijf” met de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf – veevoerder’, “Kantoor” met deels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf-1’, “Wonen-1” en “Tuin”.

De als **“Bedrijf”** bestemde gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven tot en met categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veevoeder': tevens een groothandel in veevoeder met de SBI-codes 5121;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

Gebouwen passend bij voorgenoemde bestemming dienen te worden opgericht binnen het daartoe aangegeven bouwvlak wat tot maximaal 70% mag worden bebouwd. De goothoogte van gebouwen mag maximaal 13 m[1] bedragen. De dakhelling van kappen van hoofdgebouwen dient ten minste 30° en ten hoogste 60° te bedragen. Per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m[1] bedragen.

De als **"Kantoor"** bestemde gronden zijn bestemd voor:
a. kantoren, met dien verstande dat er tevens bedrijven tot en met categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1': tevens een standbouwactiviteit met gebruikmaking van handgereedschap met de SBI-codes 251 en 331;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

Gebouwen passend bij voorgenoemde bestemming dienen te worden opgericht binnen het daartoe aangegeven bouwvlak, wat tot maximaal 90% mag worden bebouwd. De goothoogte van gebouwen mag maximaal 6 m[1] bedragen. De dakhelling van kappen van hoofdgebouwen dient ten minste 30° en ten hoogste 60° te bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m[1] bedragen.

De als **"Wonen-1"** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. internetverkoopbedrijven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens een toegangsweg voor de gronden met de bestemming Bedrijf en Kantoor aan respectievelijk de Dijkhoornseweg 41 en 43;
d. bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat: 1. de bed & breakfast activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
e. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfast activiteiten bedraagt minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
f. de woonfunctie vindt in overwegende mate in het hoofdgebouw plaats;
g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

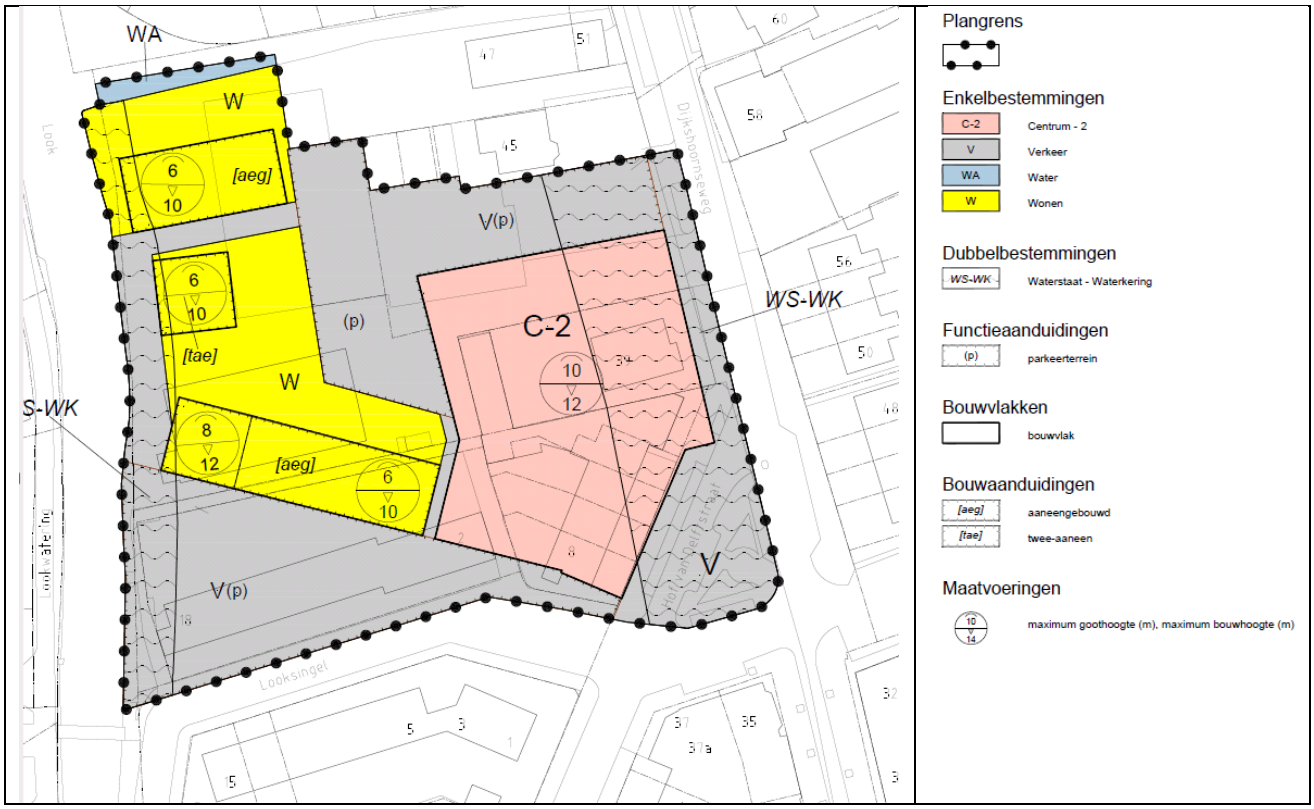
Hoofdgebouwen passend bij voorgenoemde bestemming dienen te worden opgericht binnen de daartoe aangegeven bouwvlakken. De goothoogte van de hoofdgebouwen mag binnen alle drie de bouwvlakken maximaal 6 m[1] bedragen. De dakhelling van de kappen van hoofdgebouwen dient ten minste 30° en ten hoogste 60° te bedragen. De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m[1]. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m[1]. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m[1]. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m[1] bedragen.

De als **"Tuin"** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen en parkeren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens een toegangsweg voor de gronden met de bestemming Bedrijf en Kantoor aan respectievelijk de Dijkhoornseweg 41 en 43.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

2.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuwe planologische situatie is als uitgangspunt genomen het ontwerpbestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn” d.d. 29 juli 2016, opgesteld door Kuiper Compagnons.



Onderstaande is een korte samenvatting van de regels, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, zoals deze aan ons ter beschikking zijn gesteld door de opdrachtgever bij e-mailbericht van 11 augustus 2016. Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw centrum, waarbij een (tweede) supermarkt als trekker gaat fungeren voor een bezoek aan het centrum. De beoogde supermarkt wordt omzoomd met detailhandel en woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daartoe aan het plangebied de bestemmingen “Centrum-2”, “ Wonen”, “Verkeer” en een zeer klein gedeelte “Water” toegekend.

De voor **'Centrum - 2'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat ten hoogste 1 supermarkt is toegestaan;
b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangswegen.

De bedrijfsvloeroppervlakte van de detailhandelsvestigingen binnen de bestemmingen 'Centrum - 2' bedraagt ten hoogste 1.760 m^2, waarbij de maximale oppervlakte van de supermarkt niet meer dan 1.600 m^2 mag bedragen. Het totale aantal nieuwe woningen binnen de bestemmingen 'Centrum - 2' bedraagt ten hoogste 9.

Hoofdgebouwen passend bij voorgenoemde bestemming dienen te worden opgericht binnen het daartoe aangegeven bouwvlak. De goothoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 10 m^1 bedragen en de bouwhoogte maximaal 12 m^1.

De dakhelling van de kappen van hoofdgebouwen dient ten minste 30° en ten hoogste 60° te bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m[1] bedragen.

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. aan-huis-gebonden beroepen (het bruto vloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 25 m² van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen);
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groen, voetpaden en nutsvoorzieningen.

Hoofdgebouwen passend bij voorgenoemde bestemming dienen te worden opgericht binnen de daartoe aangegeven bouwvlakken (2). Het maximum aantal woningen bedraagt 13. De goothoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 6/8 m[1] bedragen en de bouwhoogte maximaal 10/12 m[1]. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m[1] bedragen en de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ten dienste van een woning mag niet meer dan 50 m[2] bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m[1] bedragen.

De voor **'Verkeer'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. parkeerplaatsen;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen zoals trafo's, voorzieningen voor (ondergrondse) afvalinzameling, reclame-uitingen, abri's en water.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3 m[1].

2.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade wordt gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

2.3. Planologische wijzigingen

Aan de hand van schadefactoren zoals een beperking van het uitzicht, aantasting van de privacy en toename van overlast (geluid en licht) is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

2.3.1. Gebruik

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn' brengt met zich dat de huidige bedrijfsbestemming, specifiek bedoeld voor een 'veevoerder' komt te vervallen en plaats maakt voor een centrumbestemming bedoeld voor detailhandel (supermarkt) op de begane grond en wonen op de verdieping. Dit heeft tot gevolg dat het aantal wooneenheden zal toenemen op de planlocatie als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan. Zowel binnen de huidige woonbestemming als binnen de detailhandel bestemming zijn dan woningen mogelijk.

Woongebruik laat zich kenmerken door een nagenoeg permanent gebruik en omwonenden zullen zich aldus geconfronteerd zien met toenemende hinder inherent aan dit woongebruik. Met name de aantasting van de privacy zal met de nieuwe situatie worden vergroot.

Vanuit de nieuwe woningen en appartementen is inkijk mogelijk in de tuinen van de omliggende woningen als ook in de woningen zelf. Verder ziet de omgeving zich gedurende het jaar geconfronteerd met geluid als het gevolg van het verblijven van mensen op de balkons en in de tuinen alsmede met lichthinder door het branden van lichten in de woningen en appartementen.

Hier staat tegenover dat de overlast inherent aan een veevoederbedrijf als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie komt te vervallen, denk daarbij aan stankoverlast (geurhinder en gezondheidsrisico's als gevolg van stofemissies (fijn stof). Dit neemt ondergetekende bij haar overwegingen mee als voordeel.

Op de planlocatie is tevens binnen de nieuwe centrumbestemming een supermarkt toegestaan wat op deze locatie passend wordt gevonden binnen de woonomgeving. Deze nieuwe centrumbestemming brengt de nodige verkeersoverlast met zich mee, denk aan af- en aanrijden van werknemers, leveranciers etc.. Ook zal de nodige verkeersoverlast worden ervaren van de twee nieuwe parkeerterreinen. Echter onder huidige planologische situatie dienen omwonenden ook rekening te houden met verkeersoverlast (ook zwaar transport i.v.m. het veevoederbedrijf) inherent aan de bedrijfs- en kantoorbestemming.

2.3.2. Bebouwing

Het bouwvlak ten behoeve van wonen zal zich in de nieuwe situatie in vergelijking met de huidige planologische situatie meer verplaatsen naar de zijde van de weg Lookwatering. Hier leidt dat voor omwonenden tot een verbetering van de planologische situatie. De nieuwe woningen worden immers lager dan de oude bedrijfsbebouwing en komen ook op grotere afstand van de woningen aan de overzijde van de Lookwatering te liggen. Ook het bebouwingsoppervlak zal hier afnemen. Dit alles heeft voor omwonenden een positief effect op het uitzicht.

Het bouwvlak ten behoeve van de centrumbestemming komt meer aan de zijde van de weg Dijkhoornseweg en Hof van Delftstraat te liggen. Hier leidt dat voor omwonenden tot een verslechtering van de planologische situatie. De nieuwe centrumbebouwing wordt in vergelijking met (voornamelijk) de huidige woningen immers hoger. Het bebouwingsoppervlak zal hier ook toenemen en zorgen voor een massaler bouwwerk dan voorheen op deze plek kon worden verwacht. De afstand van de nieuwe centrumbebouwing zal echter vergelijkbaar zijn met de afstand van de huidige woonbebouwing tot de omliggende woningen. Per saldo zullen deze wijzigingen hier voor omwonenden een negatief effect hebben op het uitzicht.

2.4. Beoordeling per object/cluster

Ten gevolge van de vorengenoemde verslechteringen van de planologische situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

2.4.1. De Look 7 t/m 15 (oneven)

De objecten aan De Look 7 t/m 15 betreffen een vijftal geschakelde woningen gelegen met de voorzijde georiënteerd op de weg De Look en met de achtergevel op de planlocatie. Voor de woningen De Look 7, 9 en 11 geldt dat tussen de achtertuinen bij deze woningen en de planlocatie de woningen Dijkhoornseweg 45 en 47/49 zijn gelegen. De woningen De Look 13 en 15 grenzen met de achtertuin aan de planlocatie, daar waar de bedrijfsbestemming plaats maakt voor de bestemming wonen als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan.

De planologische wijzigingen op dit deel van de planlocatie zorgt voor deze woningen voor een verbetering van het uitzicht. De bouwmassa wordt immers verlaagt aan deze zijde van de planlocatie. Verder zal de overlast inherent aan de huidige veevoederbestemming komen te vervallen wat eveneens een positief effect zal hebben op het woongenot. Daar staat tegenover dat de overlast inherent aan de nieuwe woonbestemming met name zal zorgen voor toenemende privacyaantasting.

2.4.2. Dijkhoornseweg 45 t/m 51 (oneven)

De objecten Dijkhoornseweg 45 t/m 51 betreffen een viertal woningen, waarbij het object Dijkhoornseweg 45 met de zijdelingse perceelgrens direct naast de planlocatie is gelegen, daar waar de huidige bedrijfs-/kantoorbestemming plaatsmaakt voor een verkeersbestemming (parkeerplaats) en een detailhandelsbestemming alwaar een supermarkt is toegestaan als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan. De objecten 47, 49 en 51 zijn gelegen naast het object Dijkhoornseweg 45 en worden door dit object afgeschermd van de planlocatie. Alle vier de objecten zijn verder met de achterste perceelgrens direct op de planlocatie georiënteerd, daar waar op grond van het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in een woonbestemming.

De planologische wijzigingen op dit deel van de planlocatie leiden voor deze woningen tot een verdergaande aantasting van de privacy. Zowel vanuit de nieuw te bouwen appartementen boven de detailhandelsbestemming zal zicht op en in deze woningen ontstaan als ook vanuit de nieuwe te realiseren woningen aan de achterzijde van deze woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met het gegeven dat in de huidige situatie al sprake was van enige privacyaantasting. Verder zal de nieuwe verkeersbestemming zorgen voor een verkeersaantrekkende werking wat leidt tot toenemende verkeersoverlast. Hier staat tegenover dat de overlast inherent aan de huidige veevoederbestemming komt te vervallen wat een positief effect zal hebben op het woongenot.

2.4.3. Dijkhoornseweg 42 t/m 58a (even)

De objecten Dijkhoornseweg 42 t/m 56 betreffen twee blokken van elk vier woningen en het object Dijkhoornseweg 58a betreft een kapsalon met een appartement op de verdieping. Deze woningen zijn gelegen aan de overzijde van de Dijkhoornseweg en met de voorgevel georiënteerd op de planlocatie, daar waar de kantoor/bedrijfsbestemming alsmede de woonbestemming plaatsmaakt voor een detailhandelsbestemming alwaar een supermarkt is toegestaan als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan.

De planologische wijzigingen op dit deel van de planlocatie leiden voor deze woningen tot een verdergaande aantasting van het uitzicht. De bebouwing wordt hier immers hoger en massaler dan waar thans rekening mee moet worden gehouden. Hierbij wordt rekening gehouden met het gegeven dat in de huidige situatie al geen sprake is van een vrij uitzicht. Verder ontstaat er vanuit de nieuw te bouwen appartementen boven de detailhandelsbestemming zicht op en in deze woningen aan de voorgevel, wat leidt tot een verder gaande aantasting van de privacy. Hier staat tegenover dat de overlast inherent aan de huidige veevoederbestemming komt te vervallen wat een positief effect zal hebben op het woongenot.

Bij het vorenstaande neemt ondergetekende nog in overweging dat er sprake is van een zogenaamde voorgevel oriëntatie alsmede de ligging van een doorgaande weg tussen het object van aanvrager en het plangebied. Het effect van de hiervoor beschreven planologische nadelen zal zich in een dergelijke situatie minder laten vertalen in een derving van het woongenot dan de situatie waarbij een object met de achtertuin en de achtergevel direct aangrenzend aan het plangebied was gelegen.

Ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor aspecten zoals uitzicht, privacy en dergelijke wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State minder groot geacht dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (vergelijk hiervoor ABRvS 30 mei 2007, LJN: BA6002, nummer 200608652/1).

Bij herhaling heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bovendien aanvaard dat de waarde van bedrijfspanden en -gronden niet of nauwelijks wordt beïnvloed door toenemende geluidhinder afkomstig van een planologische mutatie. Te verwijzen is onder andere naar een uitspraak van de ABRS van 25 april 2007, LJN: BA3756, No. 200605656/1 en ABRS 13 maart 1997, No. G09.93.0167.

2.4.4. Prinses Beatrixstraat 2

Het object Dijkhoornseweg 58a betreft een supermarkt met appartementen op de verdieping. Dit object is gelegen aan de overzijde van de weg en met de voorgevel zijdelings georiënteerd op de planlocatie, daar waar de woonbestemming plaats maakt voor een detailhandelsbestemming alwaar een supermarkt is toegestaan als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan.

Rekening houdend met de ruime afstand en de oriëntatie van dit object ten opzichte van de planlocatie zullen de planologische wijzigingen geen nadelige invloed hebben op het woongenot van de appartementen.

Hierbij heeft ondergetekende nog overwogen dat ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor aspecten zoals uitzicht, privacy en dergelijke wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State minder groot geacht dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (vergelijk hiervoor ABRvS 30 mei 2007, LJN: BA6002, nummer 200608652/1).

Bij herhaling heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bovendien aanvaard dat de waarde van bedrijfspanden en -gronden niet of nauwelijks wordt beïnvloed door toenemende geluidhinder afkomstig van een planologische mutatie. Te verwijzen is onder andere naar een uitspraak van de ABRS van 25 april 2007, LJN: BA3756, No. 200605656/1 en ABRS 13 maart 1997, No. G09.93.0167.

2.4.5. Hof van Delftstraat 35 en 37

De objecten Hof van Delftstraat 35 en 37 betreffen twee winkelpanden op de begane grond met appartementen op de verdieping. Deze objecten zijn gelegen aan de overzijde van de weg en met de voorgevel georiënteerd op de planlocatie, daar waar de woonbestemming plaatsmaakt voor een detailhandelsbestemming alwaar een supermarkt is toegestaan als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan.

Rekening houdend met de ruime afstand en de oriëntatie van deze objecten ten opzichte van de planlocatie zullen de planologische wijzigingen geen nadelige invloed hebben op het woongenot van de appartementen.

Hierbij heeft ondergetekende nog overwogen dat ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor aspecten zoals uitzicht, privacy en dergelijke wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State minder groot geacht dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (vergelijk hiervoor ABRvS 30 mei 2007, LJN: BA6002, nummer 200608652/1).

Bij herhaling heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bovendien aanvaard dat de waarde van bedrijfspanden en -gronden niet of nauwelijks wordt beïnvloed door toenemende geluidhinder afkomstig van een planologische mutatie. Te verwijzen is onder andere naar een uitspraak van de ABRS van 25 april 2007, LJN: BA3756, No. 200605656/1 en ABRS 13 maart 1997, No. G09.93.0167.

2.4.6. Looksingel 1 t/m 15 (oneven)

De objecten Looksingel 1 t/m 15 betreffen acht woningen gelegen aan de overzijde van de weg en met de voorgevel georiënteerd op de planlocatie, daar waar de woonbestemming plaatsmaakt voor een verkeersbestemming (parkeerplaats) behorende bij de detailhandelsbestemming alwaar een supermarkt is toegestaan als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan. De afstand vanaf de voorgevel van deze woningen tot aan de nieuwe woonbestemming (gesitueerd achter de nieuw te realiseren parkeerplaats) bedraagt circa 40 m[1].

De planologische wijzigingen op dit deel van de planlocatie zorgen voor deze woningen voor een verbetering van het uitzicht. De bouwmassa in de vorm van de nieuw op te richten woningen komt op grotere afstand te liggen dan in de huidige situatie het geval is. Ook qua privacy levert deze verschuiving van de woningen een verbetering op. Daar staat tegenover dat de nieuwe verkeersbestemming zal zorgen voor een verkeersaantrekkende werking wat leidt tot toenemende verkeersoverlast.

2.4.7. Lookwatering 3, 4, 5, 6 en 7a

De objecten Lookwatering 3 t/m 7a betreffen een vijftal vrijstaande woningen gelegen aan de overzijde van de Lookwatering en met de voorgevel georiënteerd op de planlocatie, daar waar de bedrijfsbestemming plaats maakt voor de bestemming wonen als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan. De kortste afstand tussen de voorgevel van deze woningen en de planlocatie bedraagt circa 20 m[1].

De planologische wijzigingen op dit deel van de planlocatie leiden voor deze woningen tot een verbetering van het uitzicht. De bebouwing wordt hier immers lager dan waar thans rekening mee moet worden gehouden ten aanzien van de bedrijfsbestemming. Hierbij wordt rekening gehouden met het gegeven dat in de huidige situatie al geen sprake is van een vrij uitzicht. Qua privacy zal er als gevolg van de planologische wijzigingen voor deze woningen niets wezenlijk veranderen. Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie is geen zicht op en in de woningen mogelijk waardoor het woongenot wordt aangetast. In de achtertuin/achtergevel van deze woningen is geen zicht mogelijk vanuit de nieuw op te richten bebouwing. Verder zal de overlast inherent aan de huidige veevoederbestemming komen te vervallen wat een positief effect zal hebben op het woongenot. Hier staat tegenover dat de nieuwe verkeersbestemming zal zorgen voor een verkeersaantrekkende werking wat leidt tot toenemende verkeersoverlast.

Bij het vorenstaande neemt ondergetekende nog in overweging dat er sprake is van een zogenaamde voorgevel oriëntatie alsmede de ligging van een doorgaande weg tussen het object van aanvrager en het plangebied. Het effect van de hiervoor beschreven planologische nadelen zal zich in een dergelijke situatie minder laten vertalen in een derving van het woongenot dan de situatie waarbij een object met de achtertuin en de achtergevel direct aangrenzend aan het plangebied was gelegen.

2.5. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan “Centrum Den Hoorn” en het ontwerpbestemmingsplan “‘Centrumplan Den Hoorn’ zal er een planologisch nadeligere situatie ontstaan. In de navolgende hoofdstukken zullen wij de omvang van de schade ramen en zullen wij beoordelen in hoeverre deze waardevermindering voor rekening van opdrachtgever behoort te blijven.

3. Toerekening

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico).

3.1. Maatschappelijk risico

Hier ligt de vraag voor in hoeverre sprake is van een waardevermindering van omliggende woningen als gevolg van woningbouw op een centrumlocatie, die voor vergoeding in aanmerking komt.

Schade die behoort tot het normaal maatschappelijk risico moet redelijkerwijs ten laste blijven van de verzoeker om een tegemoetkoming. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen in de uitspraak van 5 december 2012 (zaaknr. 201112232/1/T1/A2) is het in beginsel met het oog op de uniformiteit en de voorspelbaarheid van de eventuele vergoeding van schade aanvaardbaar dat het bestuursorgaan ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico werkt met een vaste drempel. Dat komt de rechtszekerheid ten goede, aangezien de vraag of schade buiten het normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico valt daarmee aanstonds eenvoudig kan worden beantwoord. Het bestuursorgaan zal, als daartoe op grond van de door de benadeelde verschafte gegevens aanleiding bestaat, moeten beoordelen of deze drempel ook onverkort toepassing kan vinden in de omstandigheden van het geval. Naarmate een bestuursorgaan een hoger percentage als drempel hanteert, geldt dat er zwaardere eisen aan de motivering worden gesteld (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 30 mei 2012 in zaak nr. 201104496/1/T1/A2). Uit de uitspraak van de Afdeling van 24 december 2014 (zaaknr. 201402826/1/A2) volgt dat het bestuursorgaan beoordelingsruimte heeft ten aanzien van de vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico. De rechter toetst de motivering en kan de omvang van het normaal maatschappelijk risico vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

De vraag of schade tot het normaal maatschappelijk risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in de zin dat de ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de benadeelde en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Doel van een planschaderisicoanalyse is om een worstcasescenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. Wij sluiten daarom, ondanks voornoemde uitspraken, in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. De drempel van 2% is een minimumforfait, dat geldt voor alle gevallen waarin is verzocht om vergoeding van indirecte planschade in de vorm van waardevermindering, ongeacht de vraag of de schadeveroorzakende planologische maatregel als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

In dit geval is ondergetekende van oordeel dat er redenen zijn om mogelijk een hogere drempel dan 2% te hanteren.

Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een hogere drempel is in dit geval het volgende van belang.

- De planlocatie ligt in het centrum van Den Hoorn. Naast winkels bevinden zich hier ook veel verschillende (centrum)voorzieningen. Het centrum kent een grote mate van functiemenging. Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een bedrijfsbestemming, een kantoorbestemming alsmede een woonbestemming. In de directe omgeving van het plangebied zijn de winkels voornamelijk gevestigd op de begane grond. De ruimte boven de winkels wordt veelal bewoond of is in gebruik als opslagruimte.
- Het voorgenomen bouwplan conform het ontwerpbestemmingsplan past gezien het bovenstaande aldus in het karakter van het centrum van Den Hoorn en sluit aan op de plaatselijke situatie.
- In het vigerende bestemmingsplan “Centrum Den Hoorn” is de planlocatie aangewezen als Wijzigingsgebied – 1. Burgemeester en wethouders zijn hier bevoegd om ter plaatse de bestemming te wijzigingen in 'Wonen - 1', met dien verstande dat:
    a. het aantal toegestane woningen ten hoogste 35 bedraagt;
    b. de goothoogte van grondgebonden woningen ten hoogste 6 m¹ bedraagt;
    c. de goothoogte van gestapelde woningen ten hoogste 9 m¹ bedraagt;
    d. het aantal gestapelde woningen ten hoogste 12 bedraagt;
    e. de dakhelling van kappen van hoofdgebouwen ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt;
    f. er voldaan dient te worden aan de parkeernorm van CROW of zo ver beschikbaar aan de parkeernormen van de gemeente Midden-Delfland ten aanzien van parkeerplaatsen bij woningen.

  Woningbouw op deze centrumlocatie had door omwonenden dus kunnen worden verwacht.
- Ligging in centraal gebied. Bij de taxatie dient rekening gehouden te worden met de ligging van de objecten in een centraal gelegen gebied. Uit jurisprudentie vloeit voort dat voor wat betreft de taxatie rekening moet worden gehouden met de aard van de omliggende objecten. Eer dient aldus rekening mee gehouden te worden dat kopers in het centrum van Den Hoorn willen wonen vanwege de voorhanden zijnde centrumvoorzieningen. Aan een ligging binnen het centrum is onlosmakelijk de nodige hinder verbonden. Een redelijk denkend en handelend koper van een woning/appartement in een centraal stedelijk gebied zal de koopprijs in mindere mate laten beïnvloeden door visuele hinder (uitzicht en inkijk) in vergelijking met een redelijk denkend en handelend koper aan de rand van een dorp (vergelijk een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 januari 2007, LJN AZ6425, nummer 200603549/1.

Ondergetekende verwijst hier nog naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 juli 2015 (201407170/1/A2, waarin een drempel van 5% is geaccepteerd en de uitspraak van de Afdeling van 9 september 2015, waarin een drempel van 3% is geaccepteerd.

Slotsom is dat onder deze omstandigheden de waardevermindering van de beoordeelde objecten in paragraaf 2.4, als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn” d.d. 29 juli 2016, geheel behoort tot het normaal maatschappelijk risico.

3.2. Voorzienbaar

De voorzienbaarheid van de wijziging in het planologische regime, waarop artikel 6.1 Wro van toepassing is, kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade.

Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar is en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval geacht wordt de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard.
Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft[3].

Naar onze mening is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het ontwerpbestemmingsplan ‘Centrumplan Den Hoorn’ als ruimtelijk relevant plan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. Een benadeelde die na dat tijdstip een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

[3] ECLI:NL:RVS:2014:2950

4. Taxatie

Ondergetekende heeft de schade (tegemoetkoming) met inachtname van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden geraamd op volledig vallend binnen het normaal maatschappelijk risico.

Aldus gedaan ter plaatse in de maand september 2016.

Gloudemans,
namens deze de adviseur



J. van der Burgt

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

5. Bijlagen

1. Foto’s

Bijlage 7. Regeling plankosten exploitatieplan 2021,

Centrum Den Hoorn, d.d. december 21-11-2022

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Vragenlijst

Datum	21-11-2022
Gemeente	Midden Delfland
Projectnaam	Centrum den Hoorn
Projectnummer	R. 151610 - 1317 - 06
Datum prijspeil	1-1-2021
Looptijd project in jaren	5
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

info	1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	3	jaren
info	2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?	7.972,00	m2

info 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?
- ○ historisch gebied
- ◉ binnenstedelijke locatie
- ○ inbreidingslocatie
- ○ uitbreidingslocatie
- ○ uitleglocatie

info 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ◉ ja ○ nee

B Inbreng en verwerving

info	5	Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?	16	totaal
	a	aantal onbebouwde percelen	7	stuks
	b	aantal bebouwde percelen	9	stuks
info	6	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?	1	totaal
	a	waarvan onbebouwde percelen	1	stuks
	b	waarvan percelen met woningen	0	stuks
	c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	0	stuks
info	d	waarvan percelen met bijzondere objecten	0	stuks
info	7	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	0	stuks
info	8	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)		
	a	voor hoeveel onroerende zaken ?	0	stuks
	b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	0	stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ○ ja ◉ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	22	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar
commercieel/retail	1.750	m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11	Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?	3.916	m2 uitgeefbaar 49%
		4.056	m2 openbaar 51%

D Stedenbouwkundige planvorming

info 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ○ Ja ◉ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☐ Programma van eisen info
- ☐ Masterplan info
- ☑ Beeldkwaliteitsplan info
- ☑ Stedenbouwkundig plan info
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte info

info E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

info 15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ○ ja ◉ nee

info a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? 0 aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ◉ ja ○ nee

info 17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ○ ja ◉ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ○ ja ◉ nee

info zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info 19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ○ slecht ◉ normaal ○ goed

info **Slopen**

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ◉ ja ○ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 9.000 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ (agrarisch) %

info ☑ overige onroerende zaken 100 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ga door naar vraag 22 ○ ja ◉ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

info Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i	☐ Openbaar	%	☐ Design&construct	i	%
i	☑ Enkelvoudig onderhands	100 %	☐ Turn key	i	%
i	☐ Meervoudig onderhands	%	☐ Europees	i	%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ga door naar vraag 24 ○ ja ◉ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ○ integraal ○ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? b deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? info c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? d m1 info

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ◉ ja ○ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

info Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i	☐ Openbaar	%	☐ Design&construct	i	%
i	☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key	i	%
i	☑ Meervoudig onderhands	100 %	☐ Europees	i	%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ◉ Ja ○ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? 33,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Produkten/activiteitenlijst

Datum	21-11-2022
Gemeente	**Midden Delfland**
Projectnaam	**Centrum den Hoorn**
Projectnummer	**R. 151610 - 1317 - 06**
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd in jaren	5

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit	
	Verwerving	
☑ **1.1**	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☑ **1.2**	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per byzonder object uur per byzonder object in herstructurering
☐ **1.3**	1.3 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ **1.4**	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
	Stedenbouw	
☐ **2.1**	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ **2.2**	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☐ **2.3**	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.4**	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.5**	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☑ **2.6**	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
	Ruimtelijke ordening	
☑ **3.1**	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ **3.2**	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☑ **3.3**	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Produkten/activiteitenlijst

Datum	21-11-2022
Gemeente	**Midden Delfland**
Projectnaam	**Centrum den Hoorn**
Projectnummer	**R. 151610 - 1317 - 06**
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd in jaren	5

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit			
		Civiele en cultuur techniek	
☑ **4.1**	4.1	Planontwikkeling	uur per week
☑ **4.2**	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	
			uren en bedragen slopen
			bedragen ophogen/voorbelasten
			uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
		Landmeten/vastgoedinformatie	
☑ **5.1**	5.1	Kaartmateriaal	uur per week
		Communicatie	
☑ **6.1**	6.1	Omgevingsmanagement	
			uur per week
			kosten gemid per jaar woningbouw
			kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
		Management	
☑ **7.1**	7.1	Projectmanagement	uur per week
☑ **7.2**	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week
		Planeconomie	
☑ **8.1**	8.1	Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Resultaat

	Datum	21-11-2022	**Complexiteit**	**126%**
	Gemeente	**Midden Delfland**		
	Projectnaam	**Centrum den Hoorn**		
	Projectnummer	**R. 151610 - 1317 - 06**	print	
	Datum prijspeil	1-1-2021		
	Looptijd project in jaren	5		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	**euro's in %**
	Verwerving	***88***	***€ 11.296***	***4%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	64	€ 8.224	3%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	24	€ 3.072	1%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***186***	***€ 23.816***	***8%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	26	€ 3.376	1%
2.5	Stedenbouwkundig plan	118	€ 15.096	5%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	42	€ 5.344	2%
	Ruimtelijke Ordening	***436***	***€ 55.808***	***18%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	320	€ 40.960	13%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	116	€ 14.848	5%
	Civiele en cultuur techniek	***1.329***	***€ 153.981***	***49%***
4.1	Planontwikkeling	660	€ 84.536	27%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	669	€ 69.445	22%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***39***	***€ 3.944***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	39	€ 3.944	1%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***312***	***€ 45.614***	***15%***
7.1	Projectmanagement	312	€ 45.614	15%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***156***	***€ 19.995***	***6%***
8.1	Planeconomie	156	€ 19.995	6%
	totaal	***2.547***	***€ 314.455***	***100%***

Bijlage 8. Kostenraming compensatie parkeerplaatsen, d.d. 28-10-2022

CENTRUM DEN HOORN - EXPLOITATIEPLAN | **totale** | **46**
COMPENSATIE PARKEERPLAATSEN | **uitvoeringskosten** | **parkeerplaatsen**
GLOBALE KOSTENOPSTELLING VOOR COMPENSATIE PARKEREN d.d. 28-10-2022 | **€ 108.800** | **€ 2.365 / PP**

Parkeren reconstructie / herstraten - basisprijs Midden-Delfland zonder verdere bijkomende kosten

verwijderen huidige bestrating en (deel) fundering	1	266,25	266,25
leveren & aanbrengen fundering granulaat 20 cm	3	17,04	42,60
everen & aanbrengen fundering zand 20 cm	2,50	21,30	53,25
leveren & aanbrengen gebakken klinkers incl. straatlaag	12,50	74,55	931,88
	basisprijs 1 PP excl. toeslagen		**€ 1.293,98**
Inefficiency door verspreide parkeerplekken a)		20%	1.552,77
aanneemtoeslag		16%	1.801,21

prijspeil 1-1-2023

kosten per Pl	€ 1.810
kosten per m	€ 145

a) nader te bepalen of deze toeslag nodig is (bij uitvoering extra PP gelijktijdig met uitvoering D.O.)

46 parkeerplaatsen op 11 locaties o.b.v. basisprijs + bijkomende kosten € 108.800

9 PP LOOKSINGEL (zuid)

langsparkeren conform andere wegzijde verharde strook (voetgangers?) met bomen verwijderen bomen zijn te groot voor herplaatsen

basisprijs exclusief toeslagen	9	PP	1.293,98	11.645,78
Inefficiency door verspreide parkeerplekken	20%		11.645,78	2.329,16
verwijderen & storten bomen incl. stobben	6	st	266,25	1.597,50
aanvullen plantgat (t.p.v. nieuwe fundering) met zand	18	m3	26,63	479,25
verwijderen deel naastgelegen trottoir voor nieuwe plantgaten	24	m2	5,33	127,80
leveren & aanbrengen bomen 18-20 incl. bodemverbetering	6	st	745,50	4.473,00
overige bijkomende kosten, aanstraten, tijdelijke voorzieningen	1	post	2.662,50	2.662,50
subtotaal				23.314,98
aanneemtoeslag	16,0%		23.314,98	27.045,38
onvoorzien	5,0%		27.045,38	28.397,65
totaal afgerond	100			**€ 28.400**



1 PP HOF VAN DELFTSTRAAT

bestaand trottoir wordt parkeerplaats? alleen bestaande verharding vervangen? vooralsnog raming nieuwe PP o.b.v. basisprijs + toeslagen

basisprijs exclusief toeslagen	1	PP	1.293,98	1.293,98
Inefficiency door verspreide parkeerplekken	20%		1.293,98	258,80
overige bijkomende kosten, aanstraten, tijdelijke voorzieningen	1	post	532,50	532,50
subtotaal				2.085,27
aanneemtoeslag	16,0%		2.085,27	2.418,91
onvoorzien	5,0%		2.418,91	2.539,86
totaal afgerond	100			**€ 2.500**



3 PP LOOKSINGEL (noord)

al bestaand parkeren op weg => geen nieuwe parkeerplaatsen => maar aanpassen rijweg ervoor/erachter (inham maken)? vooralsnog raming nieuwe PP o.b.v. basisprijs + toeslagen

basisprijs exclusief toeslagen	3	PP	1.293,98	3.881,93
Inefficiency door verspreide parkeerplekken	20%		3.881,93	776,39
overige bijkomende kosten, aanstraten, tijdelijke voorzieningen	1	post	1.065,00	1.065,00
subtotaal				5.723,31
aanneemtoeslag	16,0%		5.723,31	6.639,04
onvoorzien	5,0%		6.639,04	6.970,99
totaal afgerond	100			**€ 7.000**





3 PP DIJKSHOORNSEWEG (noor

bestaand trottoir wordt parkeerplaats nu verbreed trottoir met 2 (jonge) bomen nieuw langsparkeren tussen bestaande PP en afvalinzameling

basisprijs exclusief toeslagen	3	PP	1.293,98	3.881,93
Inefficiency door verspreide parkeerplekken	20%		3.881,93	776,39
verwijderen & storten bomen incl. stobben	2	st	133,13	266,25
aanvullen plantgat (t.p.v. nieuwe fundering) met zand	4	m3	26,63	106,50
overige bijkomende kosten, aanstraten, tijdelijke voorzieningen	1	post	532,50	532,50
subtotaal				5.563,56
aanneemtoeslag	16,0%		5.563,56	6.453,73
onvoorzien	5,0%		6.453,73	6.776,42
totaal afgerond	100			**€ 6.800**



1 PP DIJKSHOORNSEWEG (noor

bestaand langsparkeren verlengen nu groenstrook met lichtmast en verkeersbord

basisprijs exclusief toeslagen	1	PP	1.293,98	1.293,98
Inefficiency door verspreide parkeerplekken	20%		1.293,98	258,80
verwijderen groen i.p.v. verharding	2	st	-216,25	-432,50
verplaatsen lichtmast 2 à 3 m	1	post	798,75	798,75
verplaasten verkeersbord	1	post	53,25	53,25
overige bijkomende kosten, aanstraten, tijdelijke voorzieningen	1	post	532,50	532,50
subtotaal				2.504,77
aanneemtoeslag	16,0%		2.504,77	2.905,53
onvoorzien	5,0%		2.905,53	3.050,81
totaal afgerond	100			**€ 3.100**



2 PP DIJKSHOORNSEWEG (zuid)

bestaande rijweg met PP onduidelijk hoe extra PP te maken vooralsnog raming nieuwe PP o.b.v. basisprijs + toeslagen

basisprijs exclusief toeslagen	2	PP	1.293,98	2.587,95
Inefficiency door verspreide parkeerplekken	20%		2.587,95	517,59
overige bijkomende kosten, aanstraten, tijdelijke voorzieningen	1	post	1.065,00	1.065,00
subtotaal				4.170,54
aanneemtoeslag	16,0%		4.170,54	4.837,83
onvoorzien	5,0%		4.837,83	5.079,72
totaal afgerond	100			**€ 5.100**



1 PP Prinses Beatrixstraat

bestaand trottoir / toegang winkel wordt versmald verplaatsen/verwijderen inrichtingselementen, lichtmast is hier wel ruimte voor extra PP?

basisprijs exclusief toeslagen	1	PP	1.293,98	1.293,98



CENTRUM DEN HOORN - EXPLOITATIEPLAN	totale	46
COMPENSATIE PARKEERPLAATSEN	uitvoeringskosten	parkeerplaatsen
GLOBALE KOSTENOPSTELLING VOOR COMPENSATIE PARKEREN d.d. 28-10-2022	€ 108.800	€ 2.365 / PP

Inefficiency door verspreide parkeerplekken	20%			1.293,98	258,80
verwijderen fietsnietjes, elders herplaatsen?	12	st		53,25	639,00
verplaatsen lichtmast 2 à 3 m	1	post		798,75	798,75
inritbanden opschuiven	1	post		106,50	106,50
overige bijkomende kosten, aanstraten, tijdelijke voorzieningen	1	post		1.065,00	1.065,00
subtotaal					4.162,02
aanneemtoeslag			16,0%	4.162,02	4.827,94
onvoorzien			5,0%	4.827,94	5.069,34
totaal afgerond			100		**€ 5.100**



1 PP Prinses Beatrixstraat

bestaand trottoir / toegang woning, bedrijf wordt versmald
verplaatsen/verwijderen inrichtingselementen

basisprijs exclusief toeslagen	1	PP		1.293,98	1.293,98
Inefficiency door verspreide parkeerplekken	20%			1.293,98	258,80
verwijderen plantebak (stort) en boom (stort/verplaatsen?)	1	st		106,50	106,50
verplaatsen fietsbeugels	2	st		106,50	213,00
inritbanden opschuiven	1	post		106,50	106,50
overige bijkomende kosten, aanstraten, tijdelijke voorzieningen	1	post		532,50	532,50
subtotaal					2.511,27
aanneemtoeslag			16,0%	2.511,27	2.913,07
onvoorzien			5,0%	2.913,07	3.058,73
totaal afgerond			100		**€ 3.100**



17 PP Koningin Julianaplein

bestaand verblijfgebied met deels parkeren
invulling PP kan op verschillende manieren/locaties
vooralsnog raming nieuwe PP o.b.v. basisprijs + toeslagen

basisprijs exclusief toeslagen	17	PP		1.293,98	21.997,58
Inefficiency door verspreide parkeerplekken	20%			21.997,58	4.399,52
overige bijkomende kosten, aanstraten, tijdelijke voorzieningen	1	post		2.130,00	2.130,00
subtotaal					28.527,09
aanneemtoeslag			16,0%	28.527,09	33.091,42
onvoorzien			5,0%	33.091,42	34.746,00
totaal afgerond			100		**€ 34.700**



5 PP Prins Bernhardstraat

bestaande rijweg, tussenstrook, voetpad
i.v.m. haaksparkeren overzijde ook de tussenstrook benutten?
=> opschuiven lichtmasten en groenperkjes verwijderen

basisprijs exclusief toeslagen	5	PP		1.293,98	6.469,88
Inefficiency door verspreide parkeerplekken	20%			6.469,88	1.293,98
verwijderen groen al in sloop maaiveld		post		0,00	0,00
verplaatsen lichtmasten 1,5 m	2	post		692,25	1.384,50
verplaatsen bebording, overig	1	post		266,25	266,25
afwatering/kolken handhaven		PM		0,00	0,00
overige bijkomende kosten, aanstraten, tijdelijke voorzieningen	1	post		213,00	213,00
subtotaal					9.627,60
aanneemtoeslag			16,0%	9.627,60	11.168,02
onvoorzien			5,0%	11.168,02	11.726,42
totaal afgerond			100		**€ 11.700**



3 PP Koningin Julianaplein

bestaande rijweg gebakken klinkers, handhaven?
nieuwe PP op bestaand of op rijweg D.O.?
=> vooralsnog minimale kosten gerekend

basisprijs exclusief toeslagen	3	PP			0,00
Inefficiency door verspreide parkeerplekken	20%			0,00	0,00
belijning/markering, opschonen/vervangen gele trottoirbanden	1	post		532,50	532,50
overige bijkomende kosten, aanstraten, tijdelijke voorzieningen	1	post		532,50	532,50
subtotaal					1.065,00
aanneemtoeslag			16,0%	1.065,00	1.235,40
onvoorzien			5,0%	1.235,40	1.297,17
totaal afgerond			100		**€ 1.300**



Bijlage 9. Taxatierapport uitgifteprijs Centrumplan Den Hoorn, De Lorijn, d.d. 13 december 2022

TAXATIERAPPORT

Uitgifteprijs Centrumplan Den Hoorn



▲ Inrichting op hoofdlijnen

De Lorijn raadgevers o.g.

Datum: 13 december 2022

Colofon

Taxatierapport:	Uitgifteprijs Centrumplan Den Hoorn
Opdrachtgevers:	Gemeente Midden-Delfland
Eigenaar:	Diversen
Waardepeildatum:	1 november 2022
Datum opname:	23 november 2022
Rapportdatum concept:	28 november 2022
Rapportdatum definitief:	13 december 2022
Taxateur:	mevrouw mr. ing. J. de Vries RT
Taxateur:	ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT
Doel:	Vaststellen van de uitgifteprijs voor de bouwkavels in het plangebied Centrumplan Den Hoorn

Rapportnummer:	TR22149

T 026 - 3037303
E raadgevers@delorijn.nl

De Lorijn raadgevers o.g.

Handelsregister 10041605
Komkleiland 27, 6666 ME Heteren

Rentmeester NVR

Inhoud

1 Algemene informatie 4

1.1 Opdrachtgever 4
1.2 Taxateurs 4
1.3 Doel van de taxatie 5
1.4 Toepasselijke reglementen 5
1.5 Waardepeildatum 5
1.6 Opname 5
1.7 Gehanteerde valuta 6
1.8 Ontvangen stukken 6
1.9 Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed 6
1.10 Opdrachtvoorwaarden en werkwijze 6
1.11 Onafhankelijkheid taxateurs 6
1.12 Tuchtrecht 6
1.13 Aansprakelijkheid 7
1.14 Dossiervorming 7
1.15 Plausibiliteitsverklaring 7

2 Het te taxeren vastgoed 8

2.1 Omschrijving, plaatselijke en kadastrale aanduiding 8
2.2 Planologie 9
2.3 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan 13
2.4 Milieu 14
2.5 Fiscale aspecten 15

3 Uitgangspunten en onderbouwingen 16

3.1 Gehanteerde waarde 16
3.2 Taxatiebenaderingen 16
3.3 Optimale aanwending (HaBU) 17
3.4 Courantheid 17
3.5 Uitgangspunten en overwegingen 18
3.6 Referenties 18
3.7 Bouwkostenopgave TriaCon 33
3.8 Marktomstandigheden 33
3.9 Gevoeligheidsanalyse 35
3.10 Backtest 36
3.11 Taxatieonzekerheid 36

4 Taxatie 38

Bijlagen

1. Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed
2. Stichtingskosten ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Midden-Delfland, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
Contactpersonen namens opdrachtgever: de heer A. Akkerman, e-mail adres: aakkerman@middendelfland.nl, tel: 015 – 3804111.

1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen).
- De heer ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT495325763, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), ingeschreven als lid van RICS en RICS Registered Valuer, beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Beiden verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., Komkleiland 27, 6666 ME Heteren.

De taxateurs handelen als extern en onafhankelijk taxateur voor en namens De Lorijn raadgevers o.g. en voldoen aan de door de branche gestelde opleidings- en bijscholingseisen, deskundigheid en marktkennis. De taxateurs houden zich aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie en vertrouwelijkheid.

Het adviseren over vastgoed op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen. De taxateurs die het advies opstellen moeten voldoende kennis en kunde hebben om het vastgoed in de specifieke situatie, waaronder de lokale markt, te kunnen waarderen. Wij hebben geconstateerd dat het onderhavig vastgoed valt binnen de omschrijving van de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. Indien de taxateur een advies geeft over vastgoed dat valt onder het toepassingsbereik van een Kamer waarin hij niet is ingeschreven, zal de taxateur in het taxatierapport vermelden op grond waarvan hij van mening is dat de uitvoering van het advies onder zijn competentie valt. In dat geval moet de taxateur overeenkomstig de praktijkhandreiking van de betreffende Kamer handelen. Taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen (mevrouw De Vries) en Bedrijfsmatig Vastgoed (de heer Bijsterbosch) van het NRVT. Daarnaast hebben zij ruime ervaring bij het bepalen van de residuele waarde van vastgoed. Zij zijn derhalve competent om deze taxatie uit te voeren.

1.3 Doel van de taxatie

Deze taxatie wordt opgesteld om de marktwaarde te bepalen van de uit te geven kavels die mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn.

1.4 Toepasselijke reglementen

De taxatie betreft een volledige taxatie (full valuation) en is verricht en gerapporteerd in overeenstemming met de IVS-taxatiestandaarden, het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, het Reglement Kamers van het NRVT en de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT en het RICS Red Book.

In het Reglement Definities van het NRVT wordt onderscheid gemaakt tussen een 'gewone' taxatie en een 'wettelijke' taxatie.

De 'gewone' taxatie betreft een Professionele Taxatie Dienst (PTD) en is als volgt omschreven: *'het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een Vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend'.*

De wettelijke taxatie is als volgt omschreven: *'Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.*

Bij de wettelijke taxatie dwingen wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten.
Een Register-Taxateur kan alleen afwijken – en licht deze afwijking toe – indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

1.5 Waardepeildatum

De taxatie is uitgevoerd per waardepeildatum 1 november 2022.

1.6 Opname

De opname heeft plaatsgevonden op 23 november 2022.
Taxateur De Vries heeft het plangebied bezocht.

Voor zover aan taxateurs bekend hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan na waardepeildatum, maar voor de datum van het uitbrengen van het rapport, welke invloed hebben op de te taxeren waarde van het te taxeren vastgoed.

1.7 Gehanteerde valuta

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn in euro's (€).

1.8 Ontvangen stukken

De taxateurs hebben de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt:

- Bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn, vastgesteld op 17 december 2019.

1.9 Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed

De taxateurs hanteren het Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed (zie bijlage 1).

1.10 Opdrachtvoorwaarden en werkwijze

Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (taxateurs) is een opdrachtbrief opgesteld. De opdrachtbevestiging is op 10 oktober 2022 van opdrachtgever ontvangen.

Er heeft met vertegenwoordigers van de gemeente op 30 augustus 2022 overleg plaatsgevonden, waarin de uitspraak van 10 augustus 2022 is besproken. Nadien zijn gegevens uitgewisseld en hebben twee vervolg overleggen plaatsgevonden, waarin de planning van de oplevering van het inbrengwaarderapport is besproken. In het tweede vervolgoverleg heeft de planeconoom die het exploitatieplan opstelt, de nieuwe exploitatieberekeningen toegelicht.

Na uitwerking is het conceptrapport op 28 november 2022 toegezonden. Het definitieve rapport is opgesteld op 13 december 2022.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxatieactiviteiten van De Lorijn raadgevers o.g. vallen onder het algehele stelsel van richtlijnen waaraan wij ons onderworpen hebben. Dit betekent dat de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van het NRVT. Doelstelling van deze regels is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateurs zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat belangenverstrengeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden.

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij eerdere taxaties van het object dan wel bij transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben.

1.12 Tuchtrecht

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2020 en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVT van toepassing.

1.13 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van De Lorijn raadgevers o.g. mag niets uit dit taxatierapport worden vermenigvuldigd.

1.14 Dossiervorming

De Lorijn raadgevers o.g. volgt de NRVT-definitie en de IVS 102-30 standaard inzake dossiervorming. Uitgangspunt van deze procedure is dat iedere taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een goed beeld kan worden gevormd van de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden. Dit dossier bevat o.a. de opdrachtvestiging, correspondentie, objectinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, gegevens van de opname, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s) en het taxatierapport.

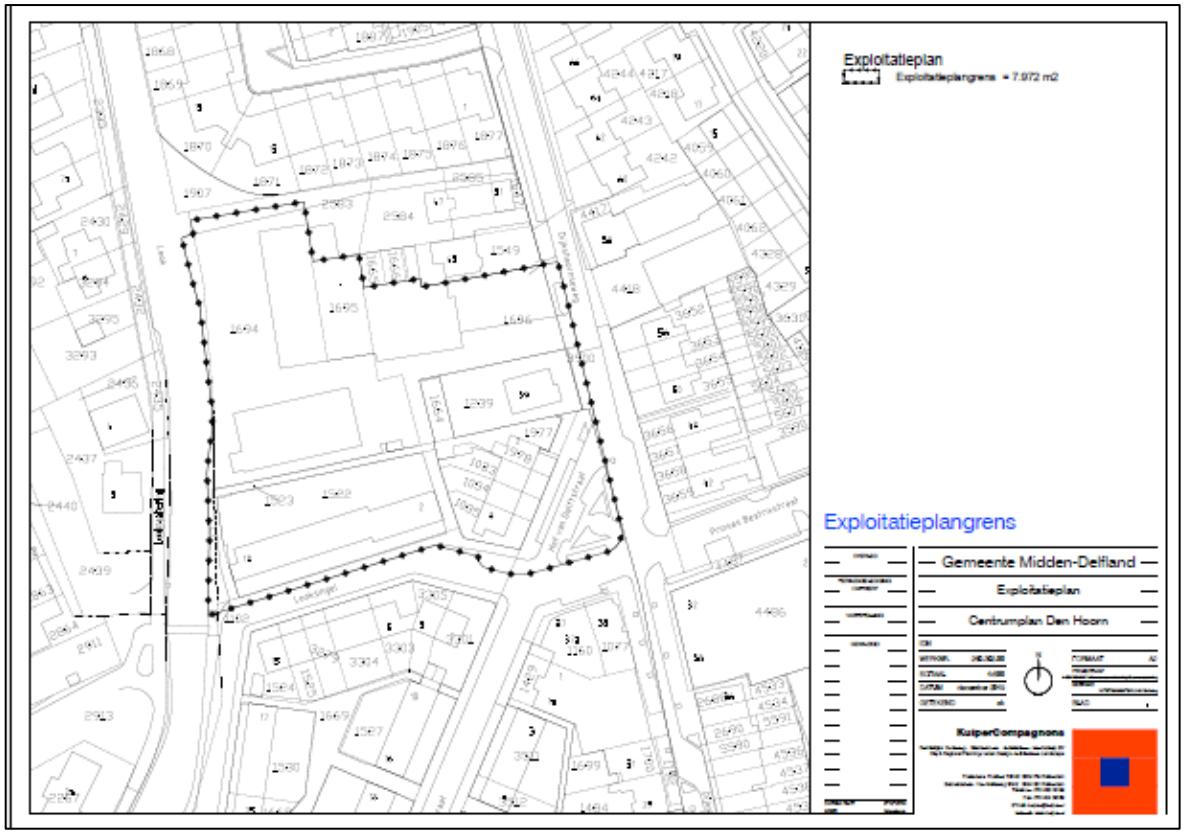
1.15 Plausibiliteitsverklaring

Aangezien het rapport is uitgebracht door 2 of meer taxateurs, wordt een plausibiliteitsverklaring achterwege gelaten.

2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Omschrijving, plaatselijke en kadastrale aanduiding

Het te taxeren vastgoed bestaat uit diverse kadastrale percelen in het gebied van het centrumplan. De begrenzingen van het gebied worden in onderstaande kaart aangegeven:



Het centrumplan voorziet in het volgende bouwprogramma:

Opstallen		bvo		gbo	
a	rijwoningen tussen	120	m²	102	m²
b	rijwoningen eind	120	m²	102	m²
c	tweekapper lookwat.	160	m²	136	m²
d	rijwoning hoek	135	m²	115	m²
e	rijwoning tussen	135	m²	115	m²
f	appartementen	100	m²	80	m²
g	commercieel- supermarkt	1.600	m²		
	inclusief dagwinkel	150	m²		

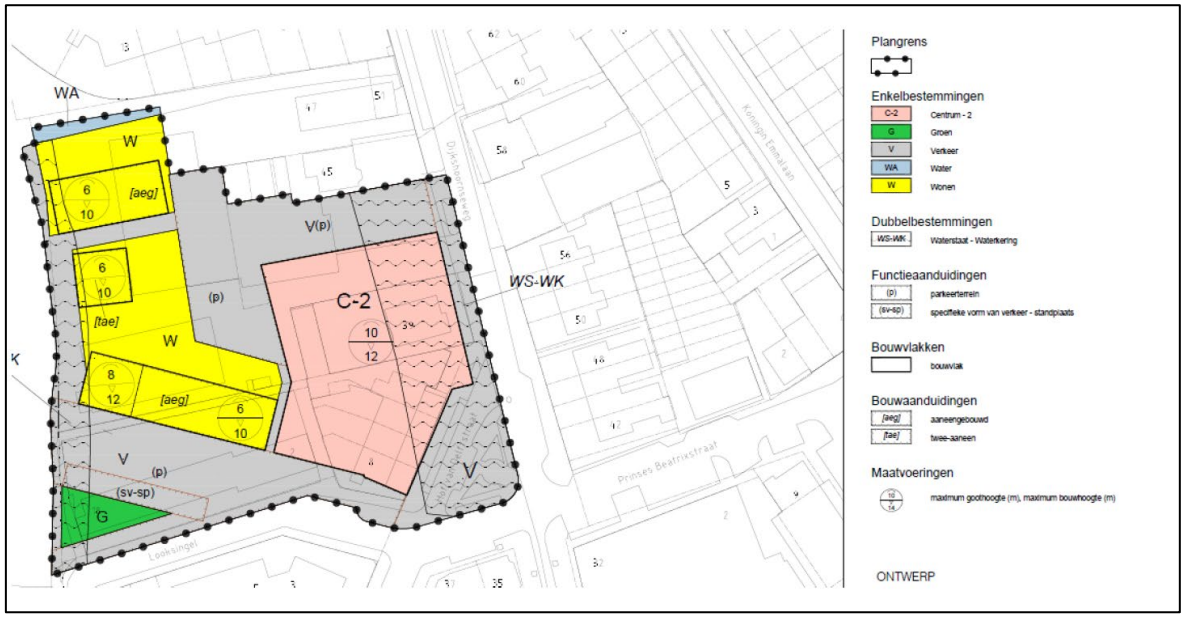
Het inrichtingsplan voorziet in de volgende inrichting:



▲ Inrichting op hoofdlijnen

2.2 Planologie

Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2016’ van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 november 2017 en vervolgens onherroepelijk van kracht geworden. Taxateurs gaan bij de waardering uit van een onherroepelijke bestemming die aansluit bij de voorschriften en planregels uit het vastgestelde bestemmingsplan van
14 november 2017. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer’, ‘Water’, ‘Groen’ en ‘Centrum-2’.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016'

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt als reden voor het bestemmingsplan het volgende aangegeven:

"In Den Hoorn is enkele jaren geleden gestart met de bouw van nieuwe woonwijken, een ontwikkeling die zich de komende jaren ook zal voorzetten. Alhoewel het huidig winkelgebied van Den Hoorn levendig is en een relatief groot aanbod aan voorzieningen heeft, is de ontwikkeling van het centrum de laatste jaren wel sterk achtergebleven bij de (te voorziene) groei van het dorp. Om die reden heeft de gemeente Midden-Delfland de al langer bestaande wens om het centrumgebied uit te breiden en te versterken. Deze wens is ook verder uitgewerkt in de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 en het Masterplan Centrum Den Hoorn."

In de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 wordt ten aanzien van de ontwikkeling het volgende vermeld (p23):

In het herontwikkelingsplan voor het centrum, aan welk plan momenteel wordt gewerkt, is een nieuw centrum van Den Hoorn voorzien, waar een concentratie van winkels moet plaatsvinden. Het nieuwe centrum sluit aan op het dorpse karakter; dit betekent geen massale complexen, maar een divers en wisselend beeld van bebouwing.Ook het nieuwe centrum maakt gebruik van de ligging aan het water. Voor de centrumontwikkeling is een fasering voorzien waarin de eerste fase loopt van 2012-2015 en de vierde fase loopt vanaf 2016.

In tweede instantie richt de ontwikkeling van Den Hoorn zich op een sterkere verbinding met de nieuwbouw aan de overzijde van de Lookwatering. Diezelfde Lookwatering groeit uit tot een belangrijk element binnen de waterstructuur. De zone tussen de Dijkshoornseweg (de dijk van de Lookwatering) en Lookwatering biedt daarbij kansen voor nieuwe woonmilieus die zich sterk richten op het water.

In het Masterplan Centrum Den Hoorn wordt ten aanzien van de locatie het volgende opgemerkt (p 17 e.v.)

Hoofdstuk 3 Potentiële ontwikkelingslocaties

3.1 Rondom het 'Winkelplein'

Het 'Winkelplein' bevindt zich op de kruising van de Looksingel, Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat, aan de noordzijde van het centrum van Den Hoorn. Het plein heeft een strategische ligging in het dorp. In eerste instantie als entree voor bezoekers van het centrum vanuit de noord- en westzijde van het dorp. Daarnaast markeert het plein het begin dan wel het einde van de Dijkshoornseweg en vormt het, samen met de 'Kade', de twee halters van het centrum. Een goede wandelrelatie met de 'Dorpsstraat' is dan ook van groot belang en kan worden bereikt door een goede en aantrekkelijke inrichting van het openbaar gebied.

De nieuwe supermarkt die aan het plein komt te liggen gaat de grote trekker vormen voor een bezoek aan het centrum. Kortom: met het 'Winkelplein' presenteert Den Hoorn zich aan de bezoekers van haar centrum. De supermarkt wordt omzoomd met detailhandel en woningen. Een dorpse uitstraling en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte zijn hier dus van groot belang.





Locatie 1: supermarktlocatie

De locatie voor de supermarkt is een belangrijke deelproject, waarin de gemeente zelf een rol gaat vervullen en die bij voorkeur op kortere termijn opgepakt gaat worden. Het realiseren van een volwaardige nieuwe supermarkt is per slot van rekening de eerste cruciale stap in de opwaardering van het centrum van den Hoorn. Het draagt immers bij aan het verbeteren van het winkelaanbod en de winkelstructuur. Een nieuwe volwaardige supermarkt is nodig in verband met de gestage groei van Den Hoorn in de afgelopen jaren en de geplande groei in de komende jaren. Daarnaast is de supermarkt een publiekstrekker voor de andere winkels en voorzieningen in het centrum. Naast een supermarkt is ruimte voor kleinschalige winkels. Het geheel wordt omzoomd door woningen naast en appartementen boven de detailhandel. Hiermee wordt naast een winkelaanbod een gevarieerd woonaabod aan het centrum toegevoegd en sluit het centrum goed aan op de omliggende woonwijken.

De nieuwe supermarkt zal daarnaast een bijdrage leveren aan het vergroten van het aanbod aan parkeren. Voor de nieuwe supermarkt is het belangrijk om voldoende parkeerplaatsen in de nabijheid te hebben. Door het te verwachten dubbelgebruik met andere winkels en voorzieningen ontstaat daarbij ook meer ruimte voor parkeren voor de rest van het centrum.

De herontwikkeling van deze verouderde en gedeeltelijk leegstaande locatie geeft een belangrijke impuls aan de uitstraling en leefbaarheid van het centrum van Den Hoorn. Zeker gezien de prominente en zichtbare plek die deze locatie inneemt, op de kruising van twee belangrijke doorgaande routes door het centrum.



- programma: een combinatie van een supermarkt met winkels en woningen (eventueel aangevuld met werkruimtes);
- de entree is georiënteerd op de Dijkshoornseweg en prominent gelegen aan het nieuwe 'Winkelplein', met zicht op de winkels aan de Dijkshoornseweg;
- lange gesloten en/of afgeplakte gevels moeten voorkomen worden door af te zomen met kleinschalige winkels (zoomwinkels), entrees van woningen of atelierruimtes;
- dorpse maat, schaal en korrel, maar geen individuele pandjes;
- oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimtes, op hoeksituaties is sprake van een dubbele oriëntatie;
- een eenduidige rooilijn;
- twee lagen met kap, accent in derde bouwlaag met eventuele kap aan de zijde van het 'Winkelplein';

2.2.1 Bestemming ‘Wonen’

Binnen de bestemming ‘Wonen’ mogen maximaal 13 woningen worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen voor twee-onder-één-kapwoningen en aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van deze aanduidingen mogen slechts die typen woningen worden gebouwd. Binnen de bestemming mag gewoond worden en er mogen aan-huis-gebonden beroepen worden uitgeoefend. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij de woonbestemming horende voorzieningen, zoals erven, tuinen, in- en uitritten, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, voetpaden en nutsvoorzieningen.
De goothoogte bedraagt 6 m en de nokhoogte bedraagt maximaal 10 m. Aan de zuidwestzijde van het plangebied mag de goothoogte 8 m en de nokhoogte 12 m bedragen.
Buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m² per woning en een goothoogte van 3 m.

2.2.2 Bestemming ‘Verkeer’

Binnen de bestemming ‘Verkeer’ zijn de gronden bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Bij de aanduiding ‘p’ zijn de gronden ook bestemd voor parkeren. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor (ondergrondse) afvalinzameling, reclame-uitingen, abri’s en water.

2.2.3 Bestemming ‘Centrum-2’

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel (maximaal 1.600 m² b.v.o.) en dienstverlening (maximaal 150 m² b.v.o.), uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat ten hoogste 1 supermarkt is toegestaan. Wonen is, uitsluitend op de verdiepingen toegestaan, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een maximum van 9 woningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangswegen.

2.2.4 Bestemming ‘Groen’

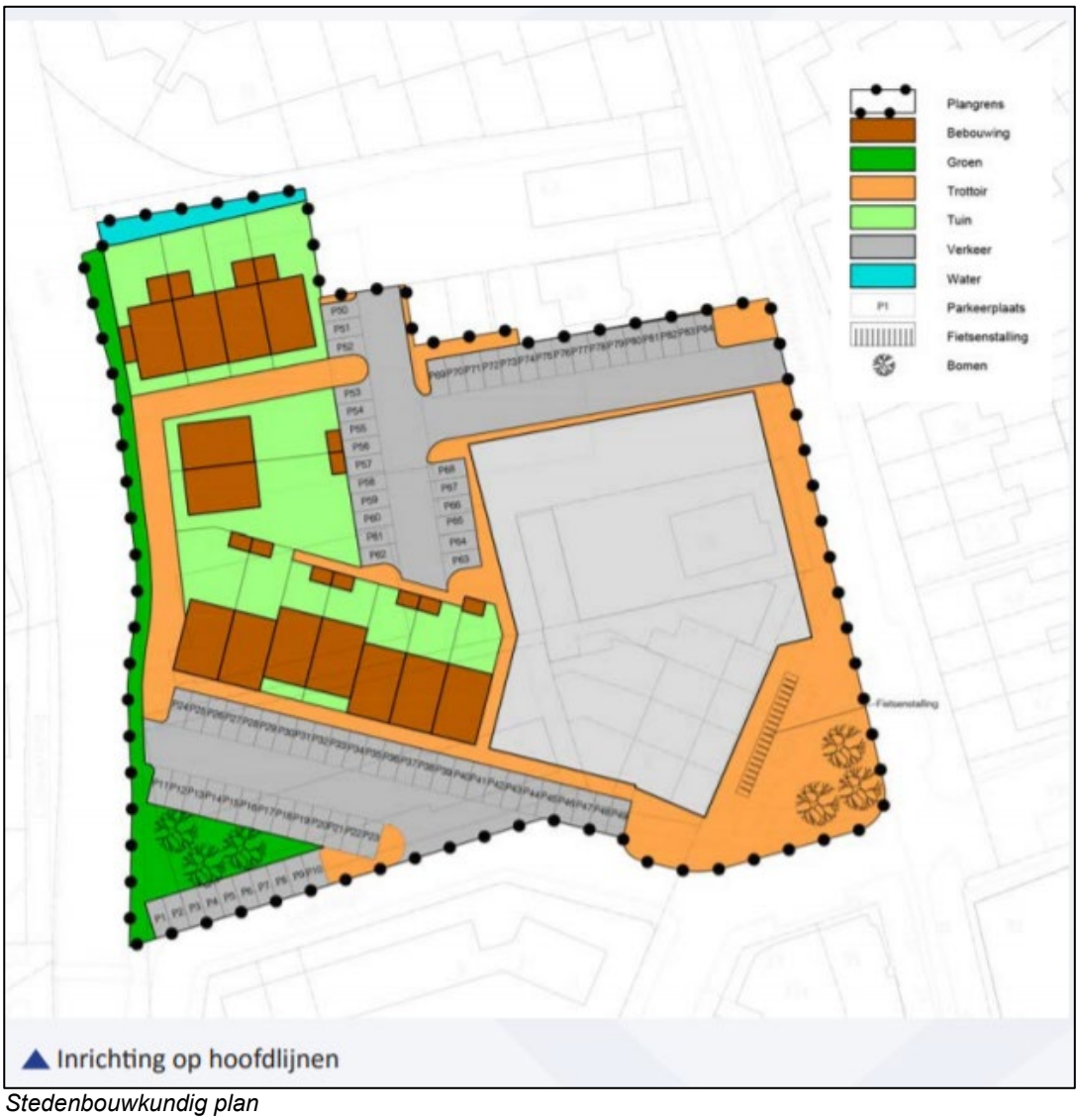
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, plantsoenen, bermen en voet- en fietspaden en bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water.

2.2.5 Bestemming ‘Water’

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer te water, bruggen, natuurvriendelijke oevers en water ten behoeve van de waterhuishouding. Bebouwing is alleen mogelijk met bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte van 3 m.

2.3 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan

De gemeente heeft een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in de ontwikkeling van zeven rijwoningen aan de zuidzijde van het exploitatieplangebied. Met uitzicht op de Look zijn twee halfvrijstaande woningen gepland. Aan de noordzijde van het exploitatieplangebied is een rij van vier rijwoningen voorzien. Ter afronding van het centrumgebied wordt voorzien in een supermarktontwikkeling alsmede 9 bovenwoningen.



Stedenbouwkundig plan

In het beeldkwaliteitsplan dat bij het bestemmingsplan is opgenomen wordt een beeldkwaliteit geschetst voor de supermarktlocatie en de daarachter gelegen woningen. Daarin wordt het volgende vermeld:

Situering
Het plangebied valt feitelijk uiteen in twee deelgebieden: de nieuwe supermarkt met appartementen aan het 'Winkelplein' en het achtergelegen woongebied, dat uit grondgebonden woningen bestaat. De nieuwe supermarkt vormt de afronding (of kop) van het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. De nieuwe bebouwing is primair georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte, waaronder in ieder geval de Dijkhoornseweg en Looksingel. Op hoeksituaties is sprake van een tweezijdige oriëntatie. De bebouwing aan het 'Winkelplein', Dijkhoornseweg en Looksingel mag licht verspringen (ten opzichte van elkaar), een strakke rooilijn aan het 'Winkelplein' is evenwel mogelijk.

In het verlengde van de gevel van de supermarkt aan de zijde van de Looksingel vormt een enigszins gesloten wand met grondgebonden woningen een verdere afronding van het plangebied. Hoewel de bebouwing een duidelijke begeleiding moet vormen van het aangrenzende parkeerterrein, is het nadrukkelijk niet de bedoeling een lange monotone wand te realiseren. Door de korte rijen van 3 tot 4 woningen ieder een eigen karakter mee te geven en tussen de blokken onderling of binnen de blokken de rooilijn licht te laten verspringen, ontstaat een ontspannen en dorps straatbeeld.

Bouwmassa
De nieuwe supermarkt aan het 'Winkelplein' vormt een afronding (of kop) van het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. Dit bouwblok heeft een hoogte van twee tot twee-en-een-halve bouwlaag (al dan niet) met kap, waarbij er incidenteel ruimte is voor een (hoogte)accent, mits de opbouw van de massa passend is binnen het dorpse karakter van Den Hoorn. In maat, schaal en korrel wordt dan ook aangesloten bij de bestaande bebouwing in het winkelgebied rond de Dijkhoornseweg. De bebouwing bestaat dan ook niet uit één grote bouwmassa, maar is opgebouwd uit meerdere kleinere bouwvolumes, waarmee het dorpse karakter wordt gewaarborgd. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van langskappen, teneinde het dorps karakter te benadrukken.

De bebouwing langs de Looksingel bestaan uit korte rijen van 3 tot 4 grondgebonden woningen. Door lichte verspringingen in de rooilijn ontstaat een ontspannen en dorps straatbeeld. De bebouwing langs de Looksingel - in maximaal twee bouwlagen met (langs)kap - vormt een begeleiding van het parkeerterrein. Op de hoek met de Lookwatering kan een kleine kapverhoging, topgevel of verbijzondering in de (zij)gevel zorgen voor een accent.
De bebouwing langs de Lookwatering bestaat uit korte rijen, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen. Hoewel de bebouwing aan de Lookwatering overwegend bestaat uit één laag met kap, wordt aan de 'centrumzijde' van het water twee lagen met kap wenselijk geacht. Ook hier is de toepassing van langskappen wenselijk.

2.4 Milieu

In het kader van deze taxatie is er geen onderzoek gedaan naar verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekende geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Uitgangspunt voor deze taxatie is de afwezigheid van een ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

2.5 Fiscale aspecten

Taxateurs gaan er vanuit dat de kavels projectmatig worden verkocht. Dat betekent dat over de koopsom BTW verschuldigd is. In dit taxatierapport is de uitgifteprijs exclusief BTW genoemd.

3 Uitgangspunten en onderbouwingen

3.1 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren de waarde begrippen ‘marktwaarde’ en ‘markthuur’. Deze begrippen zijn als volgt omschreven:

> *‘Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.’*

> *‘Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.’*

3.2 Taxatiebenaderingen

Er zijn verschillende methoden om de marktwaarde te bepalen. Deze worden ruwweg onderverdeeld in de vergelijkingsbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Tot de comparatieve benadering behoort onder meer de veel gebruikte vergelijkingsmethode. Tot de inkomstenbenadering worden gerekend de huurwaarde kapitalisatie methode en de discounted cashflowmethode. Onderdeel van de kostenbenadering zijn bijvoorbeeld de residuele grondwaarde methode en de gecorrigeerde vervangingswaarde.

3.2.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

3.2.2 Huurwaarde kapitalisatie methode

In de huurwaarde kapitalisatie methode wordt de toekomstige huuropbrengst van het onroerend goed gekapitaliseerd met een bij het onroerend goed passend rendement. Op dit resultaat worden de kosten van verkrijging nog in mindering gebracht.

3.2.3 Discounted cashflow methode

De DCF-methode is een taxatiemethode waarbij de toekomstige geldstromen contant worden gemaakt (verdisconteerd) tegen een gemiddelde disconteringsvoet. Deze geldstromen bestaan bijvoorbeeld uit de exploitatiekosten, bijzondere onderhoudskosten en huuropbrengsten. Deze geldstromen worden in beeld gebracht voor een beschouwingsperiode van meestal 15 jaar waarin met name bijzonder onderhoud en te verwachten schommelingen in de huurstroom een rol spelen. De laatste geldstroom is de verwachte opbrengst van het vastgoed bij verkoop aan het einde van de beschouwingsperiode. Deze opbrengst wordt bepaald aan de hand van een huurwaardekapitalisatie.

3.2.4 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaarde methode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

3.2.5 Keuze taxatiemethode

Voor deze kavels wordt uitgegaan van de vergelijkingsmethode in relatie tot de residuele grondwaarde methode.

3.3 Optimale aanwending (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (Highest and Best Use, HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een toelichting in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

In onderhavige situatie wordt het vastgoed naar het oordeel van taxateurs niet op de meest doeltreffende wijze gebruikt. Als meest doelmatige gebruik van het te taxeren vastgoed zien taxateurs het gebruik van de percelen als bouwkavel. Taxateurs gaan bij de waardebepaling uit van dit gebruik.

3.4 Courantheid

De locatie is gelegen in het centrum van Den Hoorn. Ten westen van de locatie ligt de Look. Ten noorden ligt het centrum van Den Hoorn met de winkelstraat. Aan de oost- en zuidzijde ligt een woongebied. Door de ligging nabij het centrum en de uitvalswegen beoordelen wij de locatie als goed. Er is ook sprake van een binnenstedelijke locatie met veel

verkeersbewegingen in een centrum van een dorp. Het ligt voor de hand om de bouwkavels voor woningbouw projectmatig te verkopen. Voor de locatie voor de supermarkt ligt het voor de hand dat de supermarkt wordt verkocht aan een belegger of de eindgebruiker. De woningen worden projectmatig verkocht. Taxateurs achten de verkoopbaarheid goed.

3.5 Uitgangspunten en overwegingen

In de waardering geeft de taxateur middels de benoeming van bijzondere uitgangspunten en bepalingen (presumpties of veronderstellingen) aan of er ten aanzien van de waardering op marktwaarde sprake is van afwijkingen. Tevens geeft de taxateur een toelichting ten aanzien van de oorzaak van de gehanteerde bijzondere uitgangspunt(en) of beperking(en).

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing.

- De marktwaarde is vastgesteld als ‘kosten koper’.
- Het object is vrij van huur, pacht en in eigen gebruik.
- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de te taxeren onroerende zaak geleverd zal worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd.
- Ten behoeve van deze taxatie heeft een beperkt planologisch onderzoek plaatsgevonden. De van de gemeente en/of ruimtelijkeplannen.nl verkregen planologische informatie wordt als juist verondersteld.
- De door opdrachtgever en/of lokale overheden verstrekte informatie wordt als juist verondersteld.
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken ‘kosten koper’ (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.

3.6 Referenties

3.6.1 Referenties woningbouw

Taxateurs hebben referenties gezocht met betrekking tot verkochte bouwkavels in de omgeving van het plangebied. Op basis daarvan zijn de volgende referenties gevonden:

Taxateurs gaan er vanuit dat er in het exploitatieplangebied rijwoningen in het middensegment, appartementen in het goedkope segment en twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd. Op basis van het stedenbouwkundig plan zal de hoekwoning niet veel afwijken van de rijwoningen, aangezien aan de zijkant van de woningen niet veel meer ruimte over is. Voor de twee-onder-één-kapwoningen geldt dat zij uitzicht hebben op de Look. Dat is voor deze woningen een pré.

De ligging achter de detailhandelsvoorziening wordt door taxateurs beschouwd als een minpunt. Voor de rijwoningen aan de zijde van de Looksingel geldt dat zij uitkijken op het parkeerterrein van de detailhandelsvoorziening, waardoor de woningen in een levendige omgeving staan. Daartegenover staat natuurlijk dat de woningen wel in de directe omgeving van het centrum staan. De appartementen zijn boven de supermarkt gelegen en zullen naar verwachting in het goedkope segment worden gerealiseerd.

Op basis van het stedenbouwkundig plan gaan taxateurs uit van rijwoningen met een woonoppervlak van 102 m² bvo voor de rijwoningen aan de zijde van de Looksingel. De perceeloppervlakte voor deze woningen bedraagt circa 115-130 m². De rijwoningen aan de noordzijde van het exploitatieplangebied hebben een woonoppervlakte van 115 m² en een gemiddelde perceeloppervlakte van 140 m². De appartementen boven de supermarkt hebben een woonoppervlakte van 80 m² gbo.
Taxateurs verrichtten recherche naar referenties van nieuwbouwwoningen in Den Hoorn. Gezien de beschikbare actuele referenties en het beoogde bouwplan zien de taxateurs voldoende aanknopingspunten voor het vaststellen van de marktwaarde per m² gbo.
Taxateurs vonden de volgende referenties:

<u>Grondgebonden woningen, tussenwoningen en hoek(eind)woning</u>
In Den Hoorn zijn geen recente nieuwbouwprojecten aangetroffen. Daarom hebben taxateurs mede gekeken naar het prijsniveau van de bestaande woningen die in de afgelopen 20 jaar zijn gebouwd als ook naar nieuwbouwprojecten in de omgeving van Den Hoorn. Tevens hebben taxateurs vooral gekeken naar woningen met een woonoppervlakte tot circa 140 m². Woningen met een grotere woonoppervlakte zijn niet meer vergelijkbaar met de woningen die worden gebouwd in het Centrumplan Den Hoorn, waardoor deze buiten beschouwing zijn gelaten. Naast bestaande woningen in Den Hoorn is ook gekeken naar nieuwbouwwoningen in Delft. Daarbij tekenen taxateurs wel aan dat het prijsniveau in Delft hoger ligt dan het prijsniveau in Den Hoorn. Taxateurs hebben daarom bij het bepalen van de marktwaarde/m² gbo een afslag toegepast.

De referentiewoningen zijn gezocht in een periode van een jaar vooruitlopend op de peildatum van dit taxatierapport. Op basis van de NVM-indexcijfers zijn de transactieprijzen omgerekend naar transactieprijzen per peildatum.

De volgende passende referenties zijn door taxateurs betrokken bij de marktwaardebepaling per m² gbo van de tussen-, hoek- en eindwoningen.

Oude Veiling 51

2635 GK DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	21-04-2022
Afmelddatum	16-05-2022
Looptijd	25 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	141 m^2
Perceeloppervlakte	159 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	1998
Objectnummer	5379877 (TIARA)
Object GUID	228806b6-5895-4a67-908d-3fc4a0792d9f
Makelaar	Van Daal Makelaardij B.V. DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 575.000 k.k.	€ 570.000 k.k.

Weideland 8

2635 JP DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	05-05-2022
Afmelddatum	02-06-2022
Looptijd	28 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	123 m^2
Perceeloppervlakte	130 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1998
Objectnummer	5394516 (TIARA)
Object GUID	ddffcbbb-6fc9-4d3d-9416-d269917f8ae6
Makelaar	Van Daal Makelaardij B.V. DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 545.000 k.k.	€ 570.570 k.k.

Dokter A.M. van de Poellaan 29

2635 LA DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	30-06-2022
Afmelddatum	25-10-2022
Looptijd	117 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	140 m^2
Perceeloppervlakte	124 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2000
Objectnummer	5457040 (TIARA)
Object GUID	f7d0c803-54c8-4e86-8666-faa415927866
Makelaar	MORRIS NVM makelaars I taxateurs DEN HOORN



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 569.000 k.k.	€ 530.000 k.k.

Oomskind 57

2635 MB DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	22-04-2022
Afmelddatum	07-06-2022
Looptijd	46 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	116 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2009
Objectnummer	5381623 (TIARA)
Object GUID	b2cfd699-bf92-4ecf-8625-00f77c742b1e
Makelaar	MORRIS NVM makelaars I taxateurs DEN HOORN



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 450.000 k.k.	€ 440.000 k.k.

Oomskind 7

2635 MB DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	15-03-2022
Afmelddatum	25-04-2022
Looptijd	41 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	133 m^2
Perceeloppervlakte	148 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	2004
Objectnummer	5341981 (TIARA)
Object GUID	1691c156-d798-48eb-b03c-079eee1ea145
Makelaar	ZO Makelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 600.000 k.k.	€ 650.000 k.k.

Gierzwaluw 0 ong

2627 AK DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	29-07-2021
Afmelddatum	20-12-2021
Looptijd	144 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	124 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5156459 (TIARA)
Object GUID	48b6f095-fb40-4cfb-8b0d-d5adc6f5359a
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 540.000 v.o.n.	€ 540.000 v.o.n.

Vleermuis 0 ong

2627 AK DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	29-07-2021
Afmelddatum	17-12-2021
Looptijd	141 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Woonoppervlakte	140 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5156471 (TIARA)
Object GUID	d11bae1c-1b26-4864-a152-7487544c8e01
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 590.000 v.o.n.	€ 590.000 v.o.n.

Van de hiervoor genoemde transacties zijn de transactieprijzen/m² gbo per peildatum als volgt:

Adres	transactieprijs	Gbo	datum verkoop	index	transactieprijs per peildatum	transactieprijs/m²
Tussen-, hoek- en eindwoningen						
Oude Veiling 51, Den Hoorn	€ 570.000	141	16-5-2022	-5,10%	€ 541.000	€ 3.837
Weideland 8, Den Hoorn	€ 570.570	123	2-6-2022	-5,10%	€ 542.000	€ 4.407
Dokter A.M. van de Poellaan 29, Den Hoorn	€ 530.000	140	25-10-2022	0%	€ 530.000	€ 3.786
Oomskind 57, Den Hoorn	€ 440.000	116	7-6-2022	-5,10%	€ 418.000	€ 3.603
Oomskind 7, Den Hoorn	€ 650.000	133	24-4-2022	-5,10%	€ 616.850	€ 4.638
Porseleinen Hof, Delft	€ 544.000	130	7-10-2021	6,20%	€ 577.728	€ 4.444
Gierzwaluw, Delft	€ 540.000	124	20-12-2020	6,20%	€ 573.480	€ 4.625
Vleermuis, Delft	€ 590.000	140	17-12-2020	6,20%	€ 626.580	€ 4.476

Taxateurs zien dat de bestaande woningen een gbo-prijs hebben tussen de € 3.603,-- en € 4.638,--. Daarnaast zien taxateurs de gbo-prijzen van nieuwbouwwoningen in Delft liggen rond de € 4.500,--. Gezien de ligging van de rijwoningen in een stedelijke omgeving naast een supermarkt en het feit dat het prijsniveau in Delft hoger ligt dan in Den Hoorn komen taxateurs tot de conclusie dat zij voor de tussenwoningen een marktwaarde van € 4.100,--/m² gbo hanteren en voor de hoekwoningen een marktwaarde van € 4.250,--/m² gbo hanteren.

Grondgebonden woningen halfvrijstaande woningen

In Den Hoorn zijn geen recente nieuwbouwprojecten aangetroffen. Daarom hebben taxateurs mede gekeken naar het prijsniveau van de bestaande woningen die in de afgelopen 20 jaar zijn gebouwd als ook naar nieuwbouwprojecten in de omgeving van Den Hoorn. Tevens hebben taxateurs vooral gekeken naar woningen met een woonoppervlakte tot circa 160 m². Woningen met een grotere woonoppervlakte zijn niet meer vergelijkbaar met de woningen die worden gebouwd in het Centrumplan Den Hoorn, waardoor deze buiten beschouwing zijn gelaten. Naast bestaande woningen in Den Hoorn is ook gekeken naar nieuwbouwwoningen in Delft. Daarbij tekenen taxateurs wel aan dat het prijsniveau in Delft hoger ligt dan het prijsniveau in Den Hoorn. Taxateurs hebben daarom bij het bepalen van de marktwaarde/m² gbo een afslag toegepast.

De referentiewoningen zijn gezocht in een periode van een jaar vooruitlopend op de peildatum van dit taxatierapport. Op basis van de NVM-indexcijfers zijn de transactieprijzen omgerekend naar transactieprijzen per peildatum.

De volgende passende referenties zijn door taxateurs betrokken bij de marktwaardebepaling per m² gbo van de twee-onder-éénkapwoningen.

Oude Veiling 44

2635 GJ DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	15-08-2022
Afmelddatum	23-09-2022
Looptijd	39 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	119 m^2
Perceeloppervlakte	155 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1998
Objectnummer	5495006 (TIARA)
Object GUID	84ac64e4-bc0f-4165-b687-fd73df800cc2
Makelaar	Van Daal Makelaardij B.V. DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 565.000 k.k.	€ 500.000 k.k.

Middenpier 15

2635 GL DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	20-05-2022
Afmelddatum	25-06-2022
Looptijd	36 dagen
Soort object	Woonhuis, herenhuis, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	134 m^2
Perceeloppervlakte	173 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1998
Objectnummer	5411094 (TIARA)
Object GUID	ac9c7241-0ad0-4e8e-9c53-723657f62454
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 595.000 k.k.	€ 611.000 k.k.

Middenpier 2

2635 GL DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	12-07-2022
Afmelddatum	18-08-2022
Looptijd	37 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	121 m^2
Perceeloppervlakte	175 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1997
Objectnummer	5470421 (TIARA)
Object GUID	3f94a515-27dd-459f-96d3-1f7204a60d28
Makelaar	MORRIS NVM makelaars I taxateurs DEN HOORN



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 575.000 k.k.	€ 560.000 k.k.

Boomkwekerij 19

2635 KC DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	25-06-2022
Afmelddatum	22-07-2022
Looptijd	27 dagen
Soort object	Woonhuis, herenhuis, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	135 m^2
Perceeloppervlakte	156 m^2
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1993
Objectnummer	5451411 (TIARA)
Object GUID	c69197ab-0025-4cf8-a088-30e043771630
Makelaar	Van Daal Makelaardij B.V. DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 582.500 k.k.	€ 588.000 k.k.

Juttepeer 19

2635 MP DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	18-05-2022
Afmelddatum	18-05-2022
Looptijd	0 dagen
Soort object	Woonhuis, herenhuis, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	177 m^2
Perceeloppervlakte	242 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2009
Objectnummer	5408041 (TIARA)
Object GUID	1cfff89b-5c26-46d7-a100-3d793fbee776
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 850.000 k.k.	€ 853.000 k.k.

Riante twee-onder-een-kapwoningen 0 ong

2628 AA DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	25-04-2022
Afmelddatum	10-06-2022
Looptijd	46 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	159 m^2
Aantal kamers	5
Bouwjaar	2023
Objectnummer	5383404 (TIARA)
Object GUID	fd6a0446-4f06-4050-aae9-3a888d0ad938
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 855.000 v.o.n.	€ 855.000 v.o.n.

Van de hiervoor genoemde transacties zijn de transactieprijzen/m² gbo per peildatum als volgt:

Adres	transactieprijs	Gbo	datum verkoop	index	transactieprijs per peildatum	transactieprijs/m²
Twee-onder-één-kapwoningen						
Oude Veiling 44, Den Hoorn	€ 500.000	119	23-9-2022	0%	€ 500.000	€ 4.202
Middenpier 15, Den Hoorn	€ 611.000	134	25-6-2022	-5,10%	€ 580.000	€ 4.328
Middenpier 2, Den Hoorn	€ 560.000	121	18-8-2022	-1,60%	€ 551.000	€ 4.554
Boomkwekerij 19, Den Hoorn	€ 588.000	135	22-7-2022	-1,60%	€ 579.000	€ 4.289
Juttepeer 19, Den Hoorn	€ 853.000	177	18-5-2022	-5,10%	€ 810.000	€ 4.576
Scheepmakerij, Delft	€ 855.000	159	10-6-2022	-5,10%	€ 811.395	€ 5.103

Taxateurs zien dat de bestaande woningen een gbo-prijs hebben tussen de € 4.202,-- en € 4.576,--. Daarnaast zien taxateurs de gbo-prijzen van nieuwbouwwoningen in Delft liggen rond de € 5.103,--. Gezien de ligging van de woningen in een stedelijke omgeving naast een supermarkt en het feit dat het prijsniveau in Delft hoger ligt dan in Den Hoorn komen taxateurs tot de conclusie dat zij voor de woningen een marktwaarde van € 4.500,--/m² gbo hanteren.

<u>Appartementen boven supermarkt</u>

Molensloot 16

2635 BP DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	19-05-2022
Afmelddatum	08-06-2022
Looptijd	20 dagen
Soort object	Appartement, portiekflat
Woonoppervlakte	85 m²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2021
Objectnummer	5409560 (TIARA)
Object GUID	6dd9e964-e161-4f8e-9f43-89d071f1ccfd
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 375.000 k.k.	€ 395.000 k.k.

Egmondland 142

2635 MW DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	23-02-2022
Afmelddatum	16-04-2022
Looptijd	52 dagen
Soort object	Appartement, portiekflat
Woonoppervlakte	86 m²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2013
Objectnummer	5322945 (TIARA)
Object GUID	2ca48488-92cf-4ade-974f-635a823fb0e9
Makelaar	Van Daal Makelaardij B.V. DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 385.000 k.k.	€ 400.000 k.k.

Egmondland 156

2635 MW DEN HOORN

Status	verkocht
Aanmelddatum	22-07-2022
Afmelddatum	03-08-2022
Looptijd	12 dagen
Soort object	Appartement, portiekflat
Woonoppervlakte	88 m^2
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2014
Objectnummer	5479829 (TIARA)
Object GUID	4e5e6168-eea1-4977-9d44-1577904855e1
Makelaar	MORRIS NVM makelaars I taxateurs DEN HOORN



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 425.000 k.k.	€ 445.000 k.k.

De Bieb type C 0 ong

2611 MJ DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	09-07-2020
Afmelddatum	21-12-2021
Looptijd	530 dagen
Soort object	Appartement, galerijflat
Woonoppervlakte	102 m^2
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2021
Objectnummer	4790379 (TIARA)
Object GUID	0a028604-496a-48e0-a636-91305cdb9c3c
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 492.500 v.o.n.	€ 492.500 v.o.n.

De Bieb type B 0 ong

2611 MJ DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	09-07-2020
Afmelddatum	05-11-2021
Looptijd	484 dagen
Soort object	Appartement, galerijflat
Woonoppervlakte	95 m^2
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2021
Objectnummer	4790374 (TIARA)
Object GUID	b4391276-e9c7-4545-90af-563f55aeee72
Makelaar	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars DELFT



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 450.000 v.o.n.	€ 450.000 v.o.n.

Kopappartementen 0 ong

2614 AV DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	04-03-2022
Afmelddatum	29-04-2022
Looptijd	56 dagen
Soort object	Appartement, bovenwoning
Woonoppervlakte	68 m^2
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5331088 (TIARA)
Object GUID	e76830ee-ec72-4eda-835f-44d7b78c6876
Makelaar	Olsthoorn Makelaars B.V. 'S-GRAVENHAGE



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 267.500 v.o.n.	€ 267.500 v.o.n.

Galerij appartementen 0 ong

2614 AV DELFT

Status	verkocht
Aanmelddatum	04-03-2022
Afmelddatum	09-05-2022
Looptijd	66 dagen
Soort object	Appartement, galerijflat
Woonoppervlakte	87 m²
Aantal kamers	3
Bouwjaar	2022
Objectnummer	5331074 (TIARA)
Object GUID	92186074-0493-41d8-ac3b-e1ed2bc1717a
Makelaar	Olsthoorn Makelaars B.V. 'S-GRAVENHAGE



Vraagprijs	Transactieprijs
€ 355.000 v.o.n.	€ 355.000 v.o.n.

Van de hiervoor genoemde transacties zijn de transactieprijzen/m² gbo per peildatum als volgt:

Adres	transactieprijs	Gbo	datum verkoop	index	transactieprijs per peildatum	transactieprijs/m²
Appartementen						
Molensloot 16, Den Hoorn	€ 395.000	85	8-6-2022	-5,10%	€ 374.855	€ 4.410
Egmondland 142, Den Hoorn	€ 400.000	86	16-4-2022	-5,10%	€ 380.000	€ 4.419
Egmondland 156, Den Hoorn	€ 445.000	88	3-8-2022	-1,60%	€ 437.880	€ 4.976
De Bieb type C, Delft	€ 492.500	102	21-12-2021	6,20%	€ 523.035	€ 5.128
De Bieb type C, Delft	€ 450.000	95	5-11-2021	6,20%	€ 477.900	€ 5.031
Teding van Berkhoutlaan, Delft	€ 267.500	68	29-4-2022	-5,10%	€ 253.858	€ 3.733
Teding van Berkhoutlaan, Delft	€ 355.000	87	9-5-2022	-5,10%	€ 336.895	€ 3.872

Taxateurs constateren dat de ligging van de bestaande appartementen die als referentie zijn opgegeven beter zijn. De te taxeren locatie is een drukke locatie met verschillende functies, terwijl de referentieobjecten allen losstaande appartementencomplexen zijn.
Daarnaast zien taxateurs de gbo-prijzen van twee nieuwbouwcomplexen in Delft fors uiteenlopen. De locatie Teding van Berkhoutlaan is qua afwerkingsniveau redelijk vergelijkbaar, terwijl de locatie De Bieb een hoger kwaliteitsniveau heeft. Al met al komen taxateurs tot de conclusie dat de marktwaarde voor de appartementen boven de supermarkt in Den Hoorn € 4.000,--/m² gbo bedraagt.

3.6.2 Referenties vergelijkbare huurprijzen supermarkt/dagwinkel

Het te taxeren vastgoed heeft gedeeltelijk een bestemming voor detailhandel, dagwinkel en dienstverlening. In casu ten behoeve van de realisatie van een supermarkt ter grootte van 1.600 m² bvo en dagwinkel ter grootte van 150 m² bvo, wat door taxateurs ook als meest gerede invulling wordt gezien. Bij het bepalen van de residuele grondwaarde kan de marktwaarde worden bepaald aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode en een gewenst netto aanvangsrendement. Taxateurs hebben referenties gezocht van vergelijkbare

transacties. Mede gelet op de vertrouwelijkheid van de referenties zijn deze globaal omschreven.

- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Renkum met regionale functie: € 175,-- huurprijs per m² bvo.
- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Utrechtse Heuvelrug met regionale functie: € 185,-- tot € 200,-- per m² bvo.
- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Roermond met regionale functie: € 170,-- per m² bvo.
- Voor dagwinkels troffen taxateurs huurreferenties aan de Martinus Nijhofflaan 474 in Delft aan, waarbij een winkelruimte met een oppervlakte van 314 m² werd verhuurd voor € 225,--/m²/jaar. Ook wordt er te huur aangeboden een winkel met een beperkte oppervlakte van 81 m² aan de Martinus Nijhofflaan 18 voor € 275,--/m²/jaar. In hetzelfde winkelcentrum wordt op nummer 36 een winkel van 90 m² aangeboden voor € 310,--/m²/jaar. Een grotere winkel met showroom, ook in Delft aan de Peperstraat 15 wordt aangeboden voor € 229,--/m²/jaar.
- Taxateurs hebben de Benchmark Supermarkten 2022 (Marshoek BV) geraadpleegd. Gezien de functie, ligging, aantal bvo en omvang van het centrum van Den Hoorn beschouwen de taxateurs de nieuw te realiseren supermarkt als een categorie ‘omzetcategorie B’ supermarkt. De huurprijs is vanwege de peildatum, onderstaande benchmark en bovenstaande referenties vastgesteld op € 185,-- per m² bvo en de dagwinkel op € 225,-- per m² bvo.

In deze benchmark zijn dit jaar de cijfers van in totaal 332 supermarkten meegenomen, verdeeld over de formules: Jumbo, Albert Heijn, PLUS, Coop, SPAR en MCD. In de benchmark zijn alleen supermarkten meegenomen, die zowel volledig 2021 als 2020 hebben gedraaid onder één formule. De supermarkten zijn onderverdeeld in vier omzetcategorieën én vier VVO-categorieën.

Omzetcategorie	Omzet	Aantal winkels
A	< € 50.000 weekomzet	64
B	€ 50.000 - € 175.000 weekomzet	95
C	€ 175.000 - € 300.000 weekomzet	102
D	> € 300.000 weekomzet	71
Totaal		**332**

	Aantal winkels
<500 m² VVO	73
500 - 1.000 m² VVO	103
1.000 - 1.500 m² VVO	117
>1.500 m² VVO	39
Totaal	**332**

6.1.1 HUUR PER M² VVO

In onderstaande tabel wordt de huur in euro's per m² VVO gepresenteerd.

	2020	2021	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€50.000	€ 118	€ 128	108,7
Categorie B: gemiddelde weekomzet €50.000-€175.000	€ 170	€ 176	103,4
Categorie C: gemiddelde weekomzet €175.000-€300.000	€ 216	€ 229	106,0
Categorie D: gemiddelde weekomzet >€300.000	€ 239	€ 253	106,0
Branchetotaal	**€ 214**	**€ 227**	**105,7**

3.7 Bouwkostenopgave TriaCon

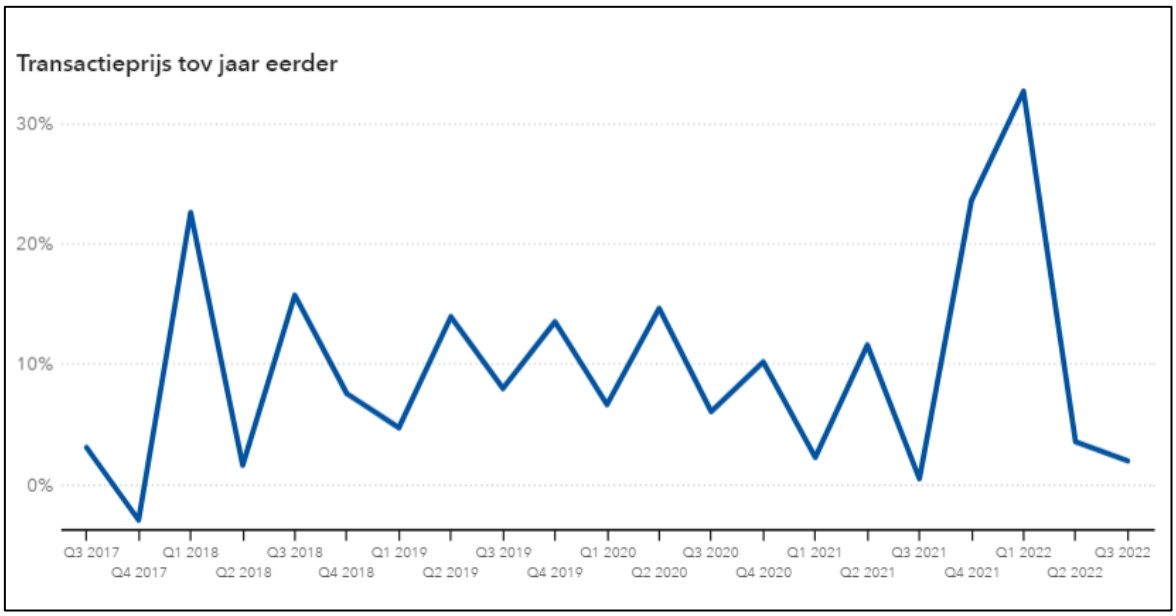
Op basis van de aangeleverde uitgangspunten zijn de bouwkosten van zowel de woningen als de supermarkt/dagwinkel begroot en vastgelegd in de 'Bouwkostenraming Voorlopig ontwerp-fase-begroting Project Den Hoorn, Midden-Delfland' van Bouwkosten adviseur TriaCon B.V. met peildatum 1-12-2022. Taxateurs hebben de totale bouwkosten beschouwd en deskundigen hebben hieruit stichtingskosten gedestilleerd ten behoeve van de residuele grondwaardberekening (bijlage 2).

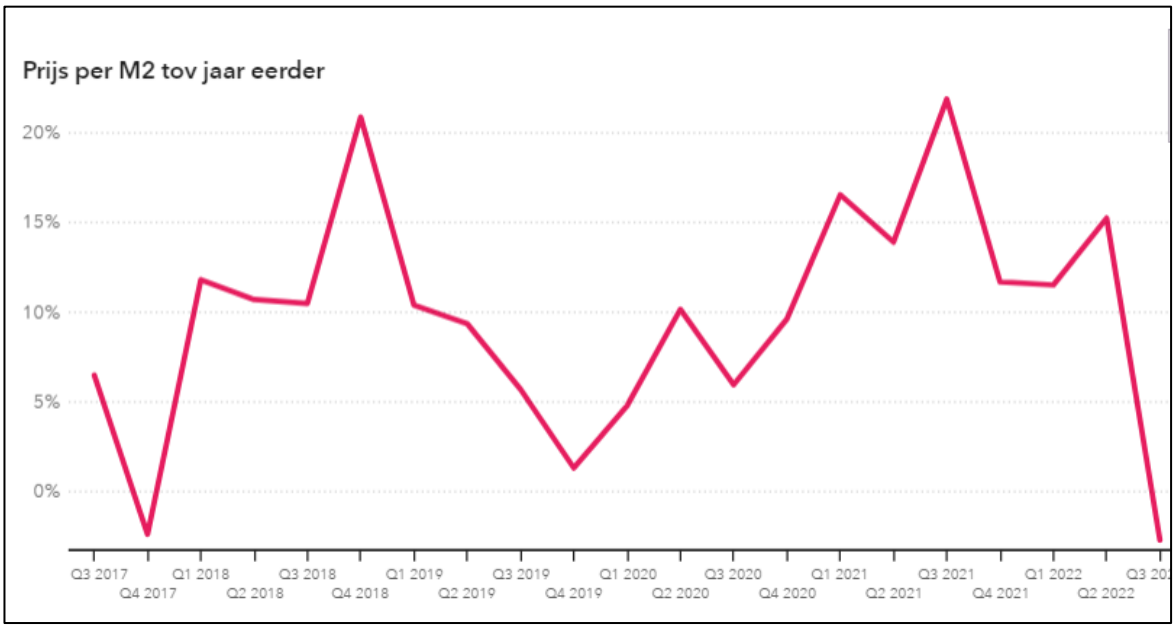
De bouwkosten exclusief bijkomende kosten en algemene kosten, winst en risico bedragen voor de verschillende woningtypen en winkels als volgt:

aantal	factsheet woningbouw	opp. BVO	opp. GO		beukmaat m¹	diepte m¹	aanneemsom	Prijs per m² BVO
5	tus.won	120,2	102,0	85%	5,40	8,90	180.105	1.499
2	tus.won	135,0	115,0	85%	6,00	9,00	190.700	1.413
2	hoek won	120,2	102,0	85%	5,40	8,90	188.990	1.573
2	hoek won	135,0	115,1	85%	6,00	9,00	209.963	1.555
2	2^1 dak	159,8	136,0	85%	6,00	10,65	260.046	1.628
9	app 4k	100,0	80,0	80%	10,00	10,00	171.437	1.714
	factsheet winkels							
1	dagwinkels	150,0	127,5	85%	15,00	10,00	191.959	1.280
1	supermarkt	1600	1360	85%	80,00	20,00	1.498.913	937

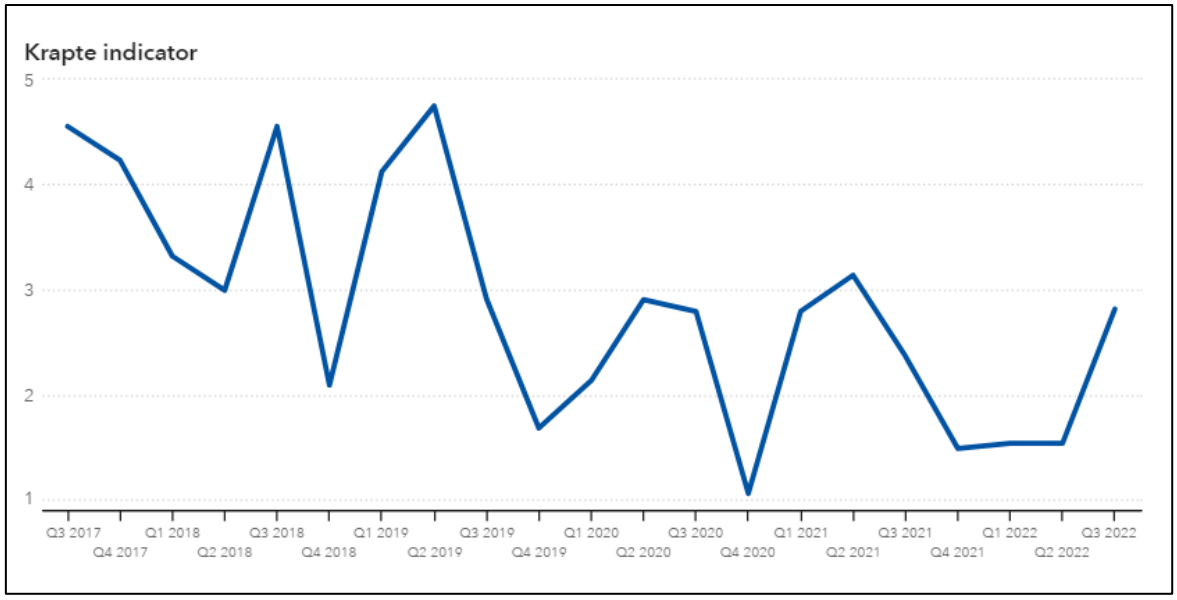
3.8 Marktomstandigheden

In het derde kwartaal van 2022 zijn in de gemeente Midden Delfland 21 woningen verkocht. NVM analyseert de verkoopgegevens van de afgelopen jaren. Op basis daarvan is te zien dat de landelijke trend ook doorwerkt in Midden Delfland. Deze landelijke trend ziet op een piek in de verkoopprijzen in de zomer van 2022, waarbij de transactieprijzen fors stegen. Na de zomer van 2022 zien we dat de stijging van de transactieprijzen weer fors afneemt, naar het prijsstijgingsniveau van december 2021. Taxateurs zien zelfs dat de transactieprijs per m² GBO onder 0% dalen, wat inhoudt een verlaging van de transactieprijzen.

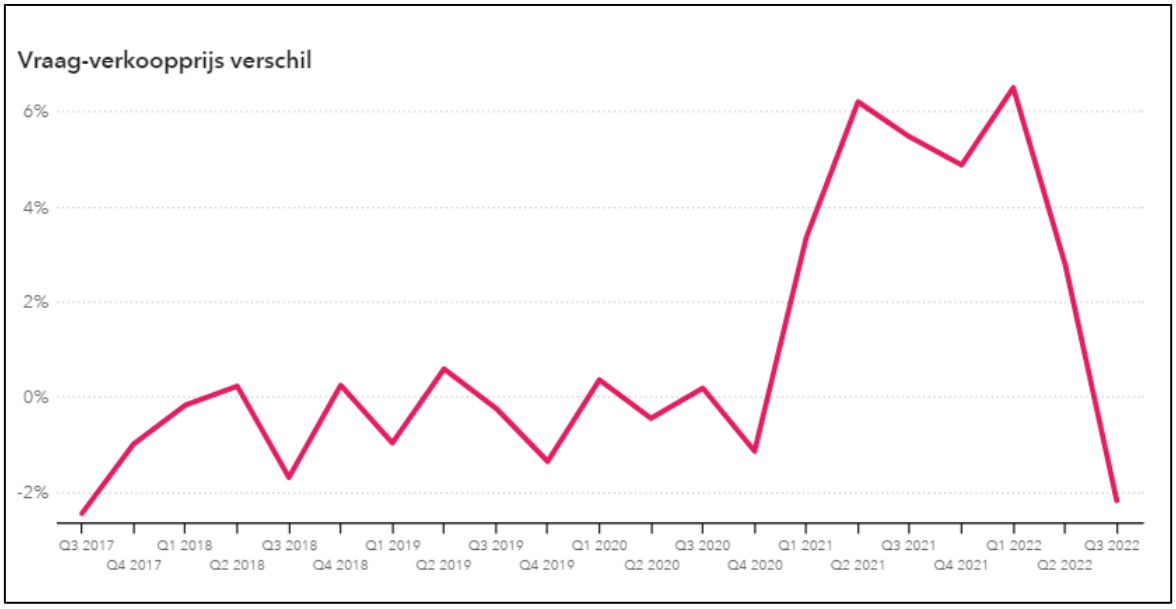




Ook het aantal transacties neemt iets af. Taxateurs zien aan de krapte-indicator dat kopers vanaf Q2 2022 meer keuzemogelijkheden binnen het bestaande aanbod.



Daar waar in de aanloop naar de zomer van 2022 sprake was van een hoog percentage van transacties boven de vraagprijs, neemt het aantal na de zomer van 2022 fors af.



Bron: NVM, kwartaalcijfers nieuwbouw derde kwartaal 2022

Taxateurs zijn derhalve van mening dat er een kentering in de markt plaatsvindt, waarbij de hoge transactieprijzen zullen worden getemperd.

3.9 Gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse beschrijft de sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen van het te taxeren vastgoed.

Noot: sterke en zwakke punten zien meestal op het te taxeren vastgoed. De kansen en bedreigingen hebben veelal van doen met omgevingsfactoren en de maatschappelijke context.

Sterke punten	Zwakke punten
• Ligging van de kavels in het centrum	• Ligging van de kavels in het centrum. • Kavels lenen zich niet voor eigenbouw.
Kansen	**Bedreigingen**
• -	• -

3.10 Backtest

Op 29 januari 2020 is het onderhavige vastgoed door taxateurs getaxeerd in het kader van het bepalen van de inbrengwaarde. Dit betreft een waarde van de zogenaamde ruwe bouwgrond. In deze rapportage taxeren taxateurs de uitgifteprijs. Er is dus sprake van een andere waardegrondslag in het rapport van 29 januari 2020.

Gelijktijdig met dit rapport over de uitgifteprijzen hebben taxateurs op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 augustus 2022 een nieuwe inbrengwaardetaxatie uitgevoerd. In deze inbrengwaardetaxatie wordt de ruwe bouwgrond op basis van een residuele waardemethode bepaald. Als input voor deze residuele waardemethode werd gebruik gemaakt van VON-prijzen van de woningen en winkels en de bouwkosten. Tevens zijn de kosten van juridisch en technisch bouw- en woonrijp maken in dit rapport geraamd.

In dit rapport uitgifteprijs hanteren deskundigen dezelfde informatie als bij het inbrengwaarderapport ten aanzien van VON-prijzen en bouwkosten. Alleen dit rapport ziet op een andere waardegrondslag, namelijk de uitgifteprijs van bouwrijpe bouwkavels.

3.11 Taxatieonzekerheid

Alle taxaties zijn professionele opinies gebaseerd op een vermelde taxatiebasis, gekoppeld met eventuele toepasselijke uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten. Een taxatie is daarmee geen feit maar een schatting. De mate van subjectiviteit zal onvermijdelijk variëren, alsook de mate van zekerheid - dat wil zeggen, de waarschijnlijkheid dat de opinie van de taxateur over de marktwaarde precies overeenkomt met de prijs die bij een feitelijke verkoop op de taxatiedatum gerealiseerd wordt. In de IVS worden vijf oorzaken van taxatieonzekerheid onderscheiden: de taxateur, de reikwijdte van de opdracht, de marktonzekerheid, modelonzekerheid en inputonzekerheid.

In de Praktijkhandreiking van het NRVT is vermeld dat de schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- De informatievoorziening;
- Een gebrek aan marktinformatie;
- Marktomstandigheden;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

De taxateurs betrekken in ieder geval deze omstandigheden in hun waardering en vermelden deze in het rapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is.

4 Taxatie

Op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in dit rapport taxeren deskundigen de marktwaarde van de technisch en juridisch bouwrijpe kavels via de residuele grondwaardemethode op:

Raming uitgifteprijzen

Type vastgoed	BVO	GBO	VON-prijs	Excl BTW	bouwkosten	bijkomende kosten	leges	akw&r	uitgifteprijs excl. BTW
rijwoningen tussen	120 m²	102 m²	€ 418.200	€ 345.620	€ 179.880	€ 21.586	€ 3.598	€ 31.106	€ 109.451
rijwoningen eind	120 m²	102 m²	€ 433.500	€ 358.264	€ 188.760	€ 22.651	€ 3.775	€ 32.244	€ 110.834
tweekapper lookwat.	160 m²	136 m²	€ 612.000	€ 505.785	€ 260.480	€ 31.258	€ 5.210	€ 45.521	€ 163.317
rijwoning hoek	135 m²	115 m²	€ 487.688	€ 403.048	€ 209.925	€ 25.191	€ 4.199	€ 36.274	€ 127.459
rijwoning tussen	135 m²	115 m²	€ 470.475	€ 388.822	€ 190.755	€ 22.891	€ 3.815	€ 34.994	€ 136.368
appartementen	100 m²	80 m²	€ 320.000	€ 264.463	€ 171.400	€ 20.568	€ 3.428	€ 23.802	€ 45.265
							€ -	€ -	
commercieel- supermarkt	1600 m²			€ 3.914.190	€ 1.691.200	€ 202.944	€ 33.824	€ 352.277	€ 1.633.945
commercieel dagwinkel	150 m²								
Totaal uitgifteprijs									

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te Heteren op 13 december 2022.

mevrouw mr. ing. J. de Vries RT

ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT

Bijlage 1

Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed

Normblad taxatierapport commercieel vastgoed (Model 2015)

Inleiding
Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.
Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?
1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

1 Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde
Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

1.1 Inleiding
De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2 Waarde begrip als basis van de waarde
Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting
1.2.1 het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
1.2.2 vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term “object”. Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term “actief” voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van “vastgoed” gelezen worden.
1.2.3 zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
1.2.4 op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
1.2.5 tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
1.2.6 bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een “hypothetische” verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
1.2.6 zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
1.2.7 na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
1.2.8 waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen,

gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.

1.2.9 *niet onder dwang*; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

1.2.10 *Marktwaarde k.k.*; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).
Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.
Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport. Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.
De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 5.4.6).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5 Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6 Transactie kosten

De marktwaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten

worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7 Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen etc.

2 Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1 Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

2.1.1 Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport ,voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.

2.1.2 De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.

2.1.3 De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.

2.1.4 Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

2.2 Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

2.3.1 De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.

2.3.2 De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.

2.4 Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

2.4.1 In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.
2.4.2 Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.

2.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

2.5.1 Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.

2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

2.6.1 De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.
2.6.1 De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.
2.6.2 Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.
2.6.3 De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.
2.6.4 Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.
2.6.5 Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.

2.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

2.7.1 De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.
2.7.2 Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

2.7.3 Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.

2.7.4 Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.

2.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVT.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3 Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.

	Voorwaarden	Opmerkingen
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term ‘executiewaarde’ mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.
De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijk tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.
Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

4 Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings-vergunning, exploitatieplannen etc. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.(zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpondmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste

No	Onderzoeksgebied		
			technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 5.5.2).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte en andere ruimten ex artikel 7:290BW te rekenen met de markthuur, wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 BW procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art 7:303 BW, bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van de huurherziening.

Het vaststellen van de herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn (ROZ) luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

4.5 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.
Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.
Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratiedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.):graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.6 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.7 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingkosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.
De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.8 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).
De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.
Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.
In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.
Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

Marktwaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS, Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.

5 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.
Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.
In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.

4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register …..
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een

		goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsobjecten/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.
In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

5.4 Referentiepanden

Huidige richtlijn ROZ:
De richtlijn luidt om in het taxatierapport minimaal drie referentietransacties op te geven, voor zowel de markthuren (per m²) als de BAR (NAR). Van de referentietransacties moet onderbouwd worden dat dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting).
Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht.
In het taxatierapport dient de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarden nader toe te lichten. De afwijking kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de onroerende zaak qua gebruik afwijkt van de referentieobjecten. Dit dient u per referentieobject aan te geven.

5.5 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.
Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto’s dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

5.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels

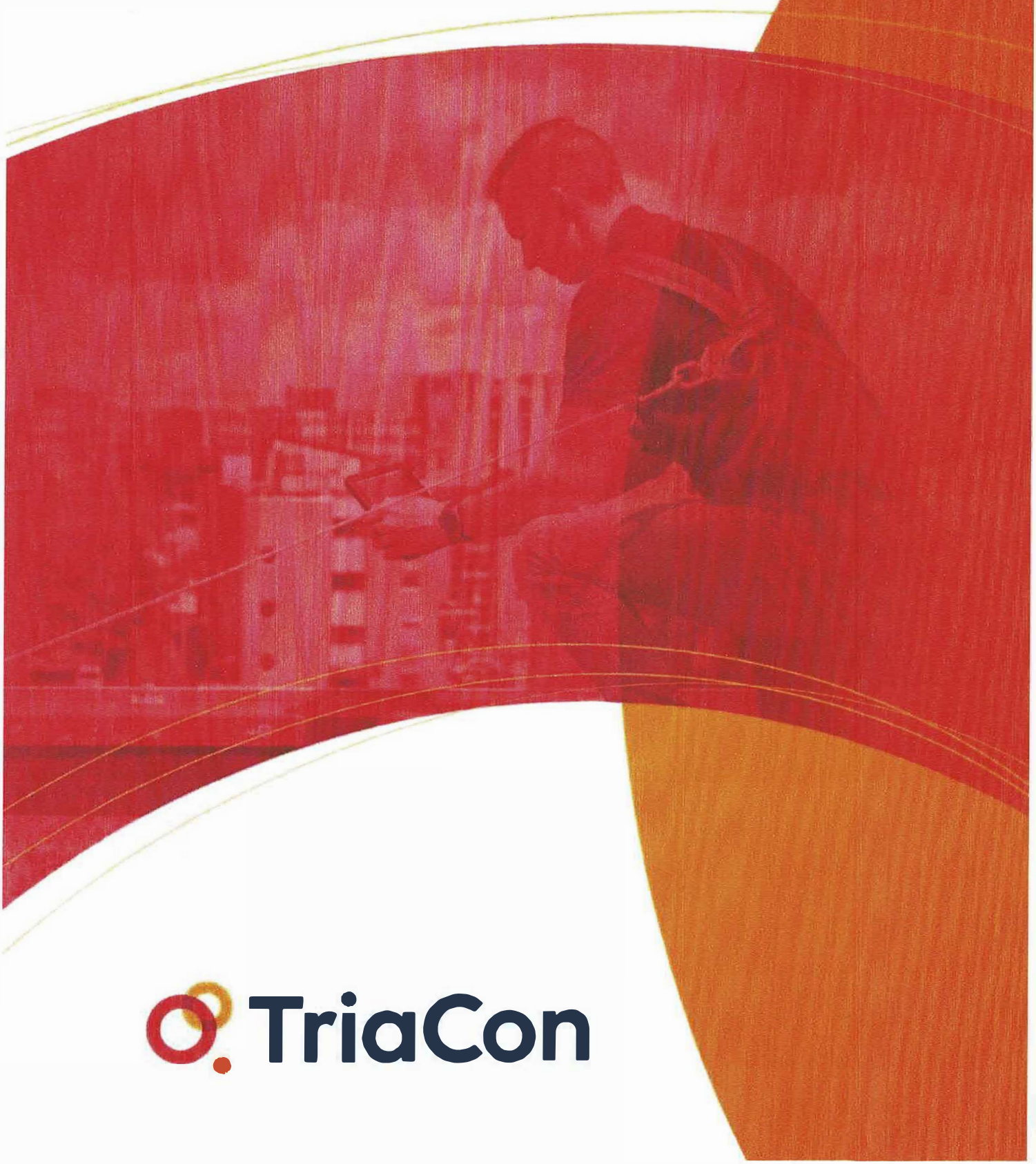
Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte (en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW) te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art. 7:303 bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van huurherziening. Het vaststellen van deze herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

Bijlage 2

Stichtingskosten ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening

Bouwkostenraming – voorlopig
Ontwerp-fase-begroting

Project Den Hoorn, Midden Delfsland



TriaCon

Inhoud

Projectgegevens 4

Opdrachtgever 4

Inleiding 5

Uitgangspunten 6

Basis gegevens gebouw 6

Basis afwerkingen/afmetingen woningen 6

Berekende oppervlakten, inhoud en vormfactoren 6

Constructie soort/opbouw 6

BIJLAGEN 9

..... 11

Projectgegevens

Projectnummer	: P190311
Projectnaam	: factsheet basis begroting projectadres
Projectplaats	: Den Hoorn, gemeente Hoorn
Projectgebied	: Midden Delfsland
Bestandsnaam	:
Peildatum	: 01-12-2019
Gewijzigd	: 10-12-2020
Indexatie	: 01-10-2022
Fase	: Voorlopig Schets Ontwerp
Status	: CONCEPT
Type begroting	: bouwkostenraming Indicatief
Bouwdeel	: woningen, winkels
Oppervlakte (BVO)	: onbekend

Opdrachtgever

De Lorijn
Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Contactpersoon: Mr. ing. J. (Jolande) de Vries

Bouwkostenadviseur: TriaCon BV
Postbus 40064
8004 DB Zwolle
038 333 80 70
A.J.W. (Bert) Bruinsma



Inleiding

Van De Lorijn Makelaars ontving TriaCon de opdracht om in de voorlopige ontwerpfase een indicatieve kostenraming te maken voor een inbreidingslocatie te Hoorn. Het betreft een projectraming van de bouw- en investeringskosten voor het gehele plan. De basisuitgangspunten voor deze begroting hebben wij omschreven in hoofdstuk 4.

Uitgaande van de door De Lorijn verstrekte gegevens heeft TriaCon de indicatieve kosten berekend. Op grond van begrotingen en projecten die wij eerder begeleidt en uitgerekend hebben, is deze begroting opgesteld.

Op verzoek van De Lorijn is door TriaCon BV een indexatieberekening uitgevoerd met peildatum 1 november 2022. Een toelichting op de indexatiegegevens wordt verder in deze rapportage gegeven.

De begroting is gebaseerd op verstrekte vloeroppervlaktes en afbeeldingen. In de bijlagen wordt zoveel mogelijk aangeven waar de kosten zich bevinden.

De definities van de in dit rapport gebruikte termen zoals bruto-vloeroppervlakte (BVO), gebruiksoppervlakte (GO) en bruto-inhoud zijn, gebaseerd op de NEN 2580 (1e druk, mei 2007) en correctieblad C1 van 28-01-2008.

Voor zover niet specifiek genoemd, wordt in de kostenberekening geen rekening gehouden met de kosten van:
- inrichting openbare ruimten
- grondkosten
- bouwrijp maken, infra e.d.

Omschrijving/auteur (niet aanwezig)

Ontwerptekeningen (niet aanwezig)
-zie uitgangspunten begroting

Constructie tekeningen (niet aanwezig)
-zie uitgangspunten begroting

E- en W-installatie tekeningen (niet aanwezig)
-zie uitgangspunten begroting

Overige stukken (niet aanwezig)
-zie uitgangspunten begroting

Visualisatie project (3 illustraties / afbeeldingen van het project)

TriaCon

Uitgangspunten

Basis gegevens gebouw

Omschrijving en aantal

Gebouw deel	woning
Gebouw type	factsheet basis begroting
Aantal koopwoningen	1 stuks
Aantal wooneenheden	1 stuks

Basis afwerkingen/afmetingen woningen

Kavel oppervlakte	0 m²
Aantal bouwlagen	3,00 st
Bruto verdiepingshoogte begane grond	2,90 m¹
Netto verdiepingshoogte begane grond	2,71 m¹
Vrije verdiepingshoogte begane grond	2,68 m¹
Bruto verdiepingshoogte verdiepingen	2,90 m¹
Netto verdiepingshoogte verdiepingen	2,71 m¹
Vrije verdiepingshoogte verdiepingen	2,68 m¹
Beukmaat woning	5,40 m¹
Dikte woningscheiding	0,30 m¹
Bruto woningdiepte	9,54 m¹
Dikte spouwmuur	0,37 m¹
Dikte begane grondvloer	0,40 m¹
Dikte constructieve verdiepingsvloer	0,19 m¹
Dikte constructieve dakvloer platte dak	0,18 m¹
Dikte afwerkvloer begane grond	0,03 m¹
Dikte afwerkvloer verdieping	0,03 m¹
Wandtegelwerk toiletten met spuitwerk boven de	1,20 m¹
Wandtegelwerk badkamers tot plafond betegeld	2,68 m¹
Wandtegelwerk keuken hoogte boven aanrecht	0,60 m¹

Berekende oppervlakten, inhoud en vormfactoren

Zie bijlage 1 en 2.

Constructie soort/opbouw

Type fundatie	Stroken fundatie
Type skelet	Stapel bouw
type dakbedekking	Keramische Panbedekking / bitumen
type gevel	Metselwerk houten kozijnen
type inbouwpakket	Standaard inbouw
type installatie	Standaard installaties
type afwerking terrein	Standaard

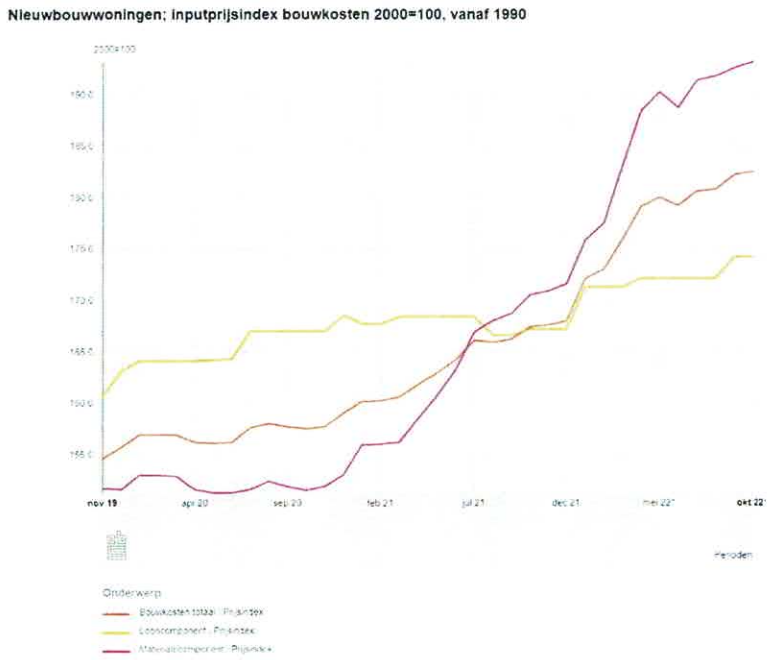
Duurzaamheid / maatregelen tbv epc => bestaand

Energie Prestatie Coëfficiënt doelstelling (EPC)	0,20
Rc-waarde begane grondvloer	>5 m2.K/W
Rc-waarde dak	>6,5 m2.K/W
Rc-waarde spouwmuuurconstructie	>5 m2.K/W
Gevelopeningen, U-waarde	<2 W/(m2K)
Glas, U-waarde HR++ glas	<1,1 W/(m2k)
Lucht/water warmtepomp	
WTW-installatie	
Zonnepanelen	
12 PV-cellen per woning opgenomen	
Geen rekening gehouden met zonwering	

Toelichting indexatie bouwkosten

De afgelopen twintig jaar bedroeg de gemiddelde, structurele indexatie van bouwkosten tussen de 2 en 3% per jaar. In 2021 kreeg de bouwsector te maken met een meer dan een gemiddelde stijging. Door veranderde de situatie in de wereld zijn de bouwkosten gestegen en stijgen de kosten voor bouwmaterialen op alle fronten en op sommige onderdelen exponentieel.
Vanwege schaarste en daarmee gepaard gaande onzekerheden worden risico's niet meer afgedekt en is de leverzekerheid niet gegarandeerd.

Prijsindexatie 01-10-2019 tot en met 01-10-2011 (bron CBS)



Verschillenden indices tot 1 november 2022:
CBS bouwkostenindex : +20%
Bouwkostencompas : +12%

Voor de indexatieberekening in deze casus zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Algemene bouwplaatskosten	9%
Algemene bedrijfskosten	7%
Winst & risico	2%
CAR verzekering	0,03%.
Indexatie bouwkosten	11,5%

Toelichting
Op basis van eigen projectgegevens zien wij een stijging van de bouwkosten van 11,5%, deze stijging ligt in de lijn met de verwachte bouwkostenstijging van Bouwend Nederland en de indexcijfers van Bouwkostencompas.

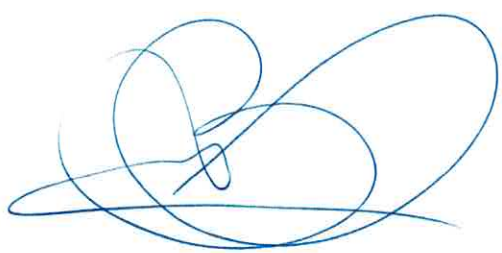
Huidige marktomstandigheden
Op dit moment worden risico's niet of niet geheel afgedekt vanwege de onzekerheid in de bouwketen. Er zal rekening moeten worden gehouden met verhoging van het percentage risico en zijn de CAO loonindexaties voor 2023 ook nog niet voorzien.

BIJLAGEN

TriaCon

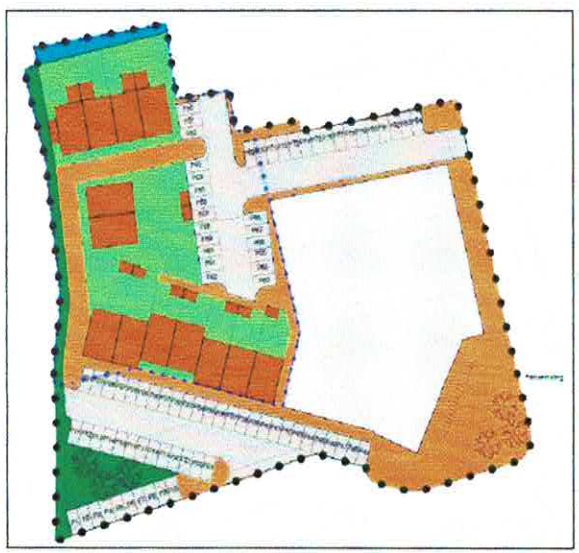
aantal	factsheet woningbouw	opp. BVO	opp. GO		beukmaat m¹	diepte m¹	aanneemsom	Prijs per m² BVO	Prijs per m² GO	bijkomende kosten	EXCL. BTW stichtings kosten	INCL. BTW stichtings kosten	Investeringskosten totalen
5	tus.won	120,2	102,0	85%	5,40	8,90	180.105	1.499	1.766	0	180.105	217.927	1.089.637
2	tus.won	135,0	115,0	85%	6,00	9,00	190.700	1.413	1.658	0	190.700	230.747	461.494
2	hoek won	120,2	102,0	85%	5,40	8,90	188.990	1.573	1.853	0	188.990	228.678	457.355
2	hoek won	135,0	115,1	85%	6,00	9,00	209.963	1.555	1.824	0	209.963	254.055	508.111
2	2^1 dak	159,8	136,0	85%	6,00	10,65	260.046	1.628	1.912	0	260.046	314.655	629.310
9	app 4k	100,0	80,0	80%	10,00	10,00	171.437	1.714	2.143	0	171.437	207.439	1.866.951
	factsheet winkels										EXCL.	INCL. BTW	
1	dagwinkels	150,0	127,5	85%	15,00	10,00	191.959	1.280	1.506	0	191.959	232.271	232.271
1	supermarkt	1600	1360	85%	80,00	20,00	1.498.913	937	1.102	0	1.498.913	1.813.685	1.813.685
													7.058.814

Opmerkingen:
De kostenramingen zijn gebaseerd op actuele bouwkosten en bijkomende kosten. Er zijn geen kosten voor infrastructuur, terreinverhardingen etc. opgenomen. In verband met het ontbreken van gedetailleerde tekeningen en omschrijvingen zijn aannames gedaan. - traditionele bouwwijze; - paalfundering (2 palen per 20m2); - warmtepomp lucht/water; - 12 zonnepanelen per woning: woningen en winkels worden casco uitgevoerd; - geen infra en aanleg buitenruimte opgenomen. er zijn geen liften of overige voorzieningen opgenomen. Er zijn geen rentecompnenten of verrekeningen opgenomen; - prijspeil 1 november 2022.









Concept stedenbouwkundig plan

TriaCon B.V. | Postbus 40064 | 8004 DB | Zwolle | 038-3338070

Bijlage 10. Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn, PAS bv, d.d. 01-12-2022

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever	Gemeente Midden Delfland
Project	**Centrumplan Den Hoorn 2020 (Herstelopdracht nav uitspraak RvS 10-08-2022)**
Projectnummer	151610 - 1317
Variant	**EP-grens plangebied TOTAAL**
Datum	**1 december 2022**

PAS bv | Planeconomie & Gebiedsontwikkeling

1 Uitgangspunten

Renteparameter kosten	0,00%
Renteparameter opbrengsten	0,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	2,80%
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2023
Eindjaar	2025

functie	1 basiseenheid is gelijk aan	
woning	1	st
bedrijven	100	m² bvo
kantoren	100	m² bvo
winkels	100	m² bvo
voorzieningen	100	m² bvo
overige bebouwing	100	m² bvo
…	100	m² bvo

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Sociale sector	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
Marktsector							
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	9	st	9	€ 45.476	0,4136	3,72	€ 409.286
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5	st	5	€ 109.962	1,0000	5,00	€ 549.809
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	st	1	€ 111.351	1,0126	1,01	€ 111.351
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	st	1	€ 111.351	1,0126	1,01	€ 111.351
2^1 kapwoning (midden Look)	2	st	2	€ 164.079	1,4921	2,98	€ 328.158
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2	st	2	€ 137.004	1,2459	2,49	€ 274.009
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2	st	2	€ 128.054	1,1645	2,33	€ 256.108
…	-	st	0	€ -	0,0000	0	€ -
…	-	st	0	€ -	0,0000	0	€ -
Niet-woningbouw							
Bedrijven	-	m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
Kantoren	-	m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
Winkels / horeca	-	m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
Detailhandel / dienstverlening	150	m² bvo	1,50	€ 938	0,8533	1,28	€ 140.754
Supermarkt	1.600	m² bvo	16,0	€ 938	0,8533	13,65	€ 1.501.374
Voorzieningen		m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
Overige bebouwing	-	m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
…	-	m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
Totaal	nvt	nvt	40			33,49	€ 3.682.200

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-23	boekwaarde*	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29
Woningbouw	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Sociale sector	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Marktsector	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	3,84		0	0,00	3,72	0	0	0	0	0
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5,16		0	0,00	5,00	0	0	0	0	0
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1,05		0	0,00	1,01	0	0	0	0	0
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1,05		0	0,00	1,01	0	0	0	0	0
2^1 kapwoning (midden Look)	3,14		0	0	0,00	2,98	0	0	0	0
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2,62		0	0	0,00	2,49	0	0	0	0
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2,45		0	0	0,00	2,33	0	0	0	0
…	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
…	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
Niet-woningbouw	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
Bedrijven	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
Kantoren	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
Winkels / horeca	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
Detailhandel / dienstverlening	1,32		0	0,00	1,28	0	0	0	0	0
Supermarkt	14,09		0	0,00	13,65	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0,00		0	0,00	0,00	0	0	0	0	0
Overige bebouwing	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
…	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	34,70	nvt								

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 2.435.104	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Planschade	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 1	€ 252.209	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 2	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouwrijp maken	€ 582.185	€ -	0%	50%	40%	10%	0%	0%	0%	0%
Woonrijp maken	€ 352.595	€ -	0%	50%	40%	10%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	€ 314.455	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Planstructurele elementen	€ 108.800	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	**€ 4.045.349**	**€ -**	20%	55%	4%	1%	0%	0%	0%	0%

GOED

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29
Woningbouw										
Sociale sector	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Marktsector										
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	€ 409.286	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ 549.809	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ 111.351	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ 111.351	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
2^1 kapwoning (midden Look)	€ 328.158	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Tussenwoningen (achterzijde Look)	€ 274.009	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Hoekwoningen (achterzijde Look)	€ 256.108	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
…	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Niet-woningbouw										
Bedrijven	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Winkels / horeca	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Detailhandel / dienstverlening	€ 140.754	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Supermarkt	€ 1.501.374	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Voorzieningen	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige bebouwing	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
…	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen in exploitatie										
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	**€ 3.682.200**		0%	110%	60%	30%	0%	0%	0%	0%

GOED

4a Overzicht kosten

incl. kostenstijging

	CW 01-01-23	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 2.465.084	€ -	€ 2.435.104	€ -	€ 2.435.104	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planschade	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 1	€ 255.314	€ -	€ 252.209	€ -	€ 252.209	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwrijp maken	€ 596.460	€ -	€ 582.185	€ -	€ 291.093	€ 232.874	€ 58.219	€ -	€ -	€ -	€ -
Woonrijp maken	€ 361.241	€ -	€ 352.595	€ -	€ 176.298	€ 141.038	€ 35.260	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ 318.326	€ -	€ 314.455	€ -	€ 314.455	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planstructurele elementen	€ 110.140	€ -	€ 108.800	€ -	€ 108.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	**€ 4.106.565**	**€ -**	**€ 4.045.349**	**€ -**	**€ 3.577.958**	**€ 373.912**	**€ 93.478**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

4b Overzicht opbrengsten

incl. kostenstijging

	CW 01-01-23	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29
Woningbouw											
Sociale sector	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Marktsector											
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	€ 422.410	€ -	€ 409.286	€ -	€ -	€ 409.286	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ 567.438	€ -	€ 549.809	€ -	€ -	€ 549.809	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ 114.922	€ -	€ 111.351	€ -	€ -	€ 111.351	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ 114.922	€ -	€ 111.351	€ -	€ -	€ 111.351	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2^1 kapwoning (midden Look)	€ 344.773	€ -	€ 328.158	€ -	€ -	€ -	€ 328.158	€ -	€ -	€ -	€ -
Tussenwoningen (achterzijde Look)	€ 287.882	€ -	€ 274.009	€ -	€ -	€ -	€ 274.009	€ -	€ -	€ -	€ -
Hoekwoningen (achterzijde Look)	€ 269.074	€ -	€ 256.108	€ -	€ -	€ -	€ 256.108	€ -	€ -	€ -	€ -
…	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
…	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Niet-woningbouw											
Bedrijven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels / horeca	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Detailhandel / dienstverlening	€ 145.267	€ -	€ 140.754	€ -	€ -	€ 140.754	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Supermarkt	€ 1.549.515	€ -	€ 1.501.374	€ -	€ -	€ 1.501.374	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bebouwing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
…	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen in exploitatie											
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	**€ 3.816.201**	**€ -**	**€ 3.682.200**	**€ -**	**€ -**	**€ 2.823.925**	**€ 858.275**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

5 Berekening exploitatiebijdrage

	CW
Totaal kosten	€ 4.106.565,15
Minus bijdrage …	€ -
Minus bijdrage …	
Minus bijdrage …	
Te verhalen kosten	€ 4.106.565,15
Drempel opbrengsten	€ 3.816.201,39
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 3.816.201,39
Gewogen basiseenheden	34,70
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	**€ 109.961,77**
Saldo project	€ 290.364-

6a Berekening individuele bijdrage op basis van aantal basiseenheden

CW 01-01-23

Particulier 1	contant gewogen eenheden		tarief	totaal	
Bruto exploitatiebijdrage	13,3868		€ 109.962	€ 1.472.034,50	o.b.v. 11 te realiseren woningen
Af: inbrengwaarde eigen gronden		1.692,00	309,22	€ 523.196,51	
Af: zelf te verrichten werkzaamheden					
Af: zelf te verrichten werkzaamheden					
Af: zelf te verrichten werkzaamheden					
Af: zelf te verrichten werkzaamheden					
Af: zelf te verrichten werkzaamheden					
Af: zelf te verrichten werkzaamheden					
Af: zelf te verrichten werkzaamheden					
Af: zelf te verrichten werkzaamheden					
Af: totaal				€ 523.196,51	
Netto exploitatiebijdrage				€ 948.837,99	0

BIJLAGE 10A

Toelichting bij exploitatieopzet Centrumplan Den Hoorn 2020 (Herstelopdracht nav uitspraak RvS 10-08-2022)

(artikelen 6.18, 6.16 en 6.19 Wro)

Aanleiding

De gemeente Midden-Delfland wenst tot ontwikkeling over te (laten) gaan van de locatie Centrumplan Den Hoorn. Het gaat daarbij om een ontwikkeling van een supermarktlocatie met bovenwoningen en grondgebonden woningen aan de Looksingel in Den Hoorn. Niet alle gronden zijn eigendom van de gemeente. In verband daarmee is door de gemeente een exploitatieplan vastgesteld op 23 juni 2020. Tegen de vaststelling van het exploitatieplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State. Op 10 augustus 2022 (202004485/1/R3) deed de Afdeling een tussenuitspraak naar aanleiding van dit beroep. In rechtsoverweging 30 ziet de Afdeling in het belang van een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding om de zogenaamde bestuurlijke lus toe te passen. De Afdeling overweegt daarbij:

<u>Rechtsoverweging 20 – Gewogen basiseenheden</u>
20. Plus en anderen betogen dat de gewogen basiseenheden "contant" zijn gemaakt, maar dat niet duidelijk is wat het belang daarvan is. Wat er staat, is daarom volgens Plus en anderen niet te beoordelen. De wet verplicht volgens Plus en anderen ook niet tot het contant maken van basiseenheden. Daar komt bij dat in de opzet de getallen zijn afgerond zonder decimalen, wat gelijk is aan een bedrag van € 72.228,00.

20.2. In artikel 6.18 van de Wro is neergelegd op welke wijze de exploitatiebijdrage wordt bepaald. Hiertoe behoort het vaststellen van uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichtsfactoren en gewogen eenheden. De exploitatiebijdrage wordt berekend door een verdeling naar uitgiftecategorieën, een basiseenheid per uitgiftecategorie, gewogen eenheden en de gewichtsfactor daarvan. De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgiftecategorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het ruimtegebruik per eigenaar is de basis voor de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie. In tabel 8 van de toelichting bij het exploitatieplan is de berekening van de gewogen basiseenheden op basis van de grondprijzen op nominale waarde weergegeven. Uit tabel 9 van de toelichting bij het exploitatieplan blijkt dat bij de berekening van de exploitatiebijdrage is gerekend met de contante waarde van de gewogen basiseenheden. De raad heeft op de zitting toegelicht dat wanneer terzake niet met contant gemaakte waarden zou zijn gerekend, de verhouding tussen die bedragen en het resultaat daarvan dezelfde zou zijn. Daartoe heeft de raad verwezen naar de berekening in de bijlage bij de nota van zienswijzen. De Afdeling kan echter de juistheid van de stelling van de raad dat de verhouding en het resultaat hetzelfde blijven wanneer niet met contant gemaakte waarden wordt gerekend, niet opmaken uit die door de raad genoemde bijlage. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet deugdelijk gemotiveerd.

Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.18 en 6.16 Wro

Om ook onrendabele delen te kunnen ontwikkelen is er een systematiek ontwikkeld, waarbij er een vereveningsmethodiek wordt toegepast. De kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien.

Artikel 6.18 Wro gaat ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage uit van een vijftal stappen, namelijk:

1. Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (lid 1);
2. Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (lid 2);
3. Het vaststellen van gewogen eenheden, door de basiseenheid te vermenigvuldigen per een vastgestelde gewichtsfactor (lid 3);
4. Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (lid 4);
5. Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

Artikel 6.18 lid 1 Wro: Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan

Artikel 6.18 lid 1 Wro geeft aan dat allereerst de uitgiftecategorieën moeten worden vastgesteld. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de opbrengstpotentie per uitgeefbaar bouwperceel kan verschillen. In het geval van Centrum Den Hoorn zijn er 7 uitgiftcategorieën woningen, een uitgiftecategorie detailhandel (150 m2 bvo)en een uitgiftecategorie supermarkt (1600 m2 bvo vastgesteld. De vastgestelde uitgiftecategorieën die van toepassing zijn, worden bij stap 2 aangegeven.

Artikel 6.18 lid 2 Wro: Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie

Artikel 6.18 lid 2 Wro geeft aan dat per uitgiftecategorie een basiseenheid moet worden vastgesteld. De gemeente heeft ervoor gekozen om, gezien het gedetailleerde bouwplan in het exploitatieplangebied, als basiseenheid de te onderscheiden bouwkavels te nemen. In onderstaande tabel zijn de uitgiftecategorieën opgenomen samen met de basiseenheid per categorie. Hierbij zijn de uitgiftecategorieën detailhandel en supermarkt gelijkgesteld aan een woning door 100 m2 bvo gelijk te stellen aan 1 woning.

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Aantal
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	Woning	9
Rijwoningen (zijde Looksingel)	Woning	5
Hoekwoning (zijde Looksingel)	Woning	1
Hoekwoning (zijde Looksingel)	Woning	1
2^1 kapwoning (midden Look)	Woning	2
Tussenwoningen (achterzijde Look)	Woning	2
Hoekwoningen (achterzijde Look)	Woning	2
Detailhandel	Woning	1,5
Supermarkt	Woning	16

Artikel 6.18 lid 3 Wro Het vaststellen van gewogen eenheden

De derde stap, artikel 6.18 lid 3 Wro, is het vaststellen van gewogen eenheden. Deze gewogen eenheden kunnen eerst worden vastgesteld indien er een gewichtsfactor wordt vastgesteld. Een gewogen eenheid is de vermenigvuldiging van de basiseenheid maal de vastgestelde

gewichtsfactor. Deze gewichtsfactor wordt bepaald door de waarde van de uitgifteprijs per basiseenheid per uitgiftecategorie af te zetten tegen een “basiscategorie”.

In onderhavig exploitatieplan is ervoor gekozen om als “basiscategorie” uitgiftecategorie ‘Rijwoningen (zijde Looksingel)’ te nemen. De gewichtsfactor van deze categorie bedraagt derhalve 1,0000. De andere gewichtsfactoren worden berekend door de waarde van de uitgifteprijs per uitgiftecategorie af te zetten tegen de waarde van de uitgifteprijs ” uitgiftecategorie ‘Rijwoningen (zijde Looksingel)’.

Voorbeeld: de uitgiftecategorie ‘Hoekwoningen (achterzijde Look). De uitgifteprijs van deze categorie bedraagt € 128.054,-. De gewichtsfactor van deze uitgiftecategorie is € 128.054/€ 109.962 = 1,1645.

De gewogen eenheden worden bepaald door de basiseenheid te vermenigvuldigen met de gewichtsfactor. Nu de basiseenheid een woning is, is de gewichtsfactor gelijk aan de gewogen eenheid. Door het totaal aantal bouwkavels te vermenigvuldigen met de berekende gewogen eenheid, wordt het totaal aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. In tabel 2a in de exploitatieopzet zijn de resultaten weergegeven.

De exploitatieopzet laat in tabel 2b de gewogen basiseenheden op contante waarde 1 januari 2023 zien. Dit hangt samen met het feit dat de kosten (tabel 3a) en opbrengsten (tabel 3b) in de berekening zijn uitgezet in de tijd op basis van de aangenomen fasering van de ontwikkeling. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Dit is toegelicht in paragraaf 4.1 van de toelichting van het exploitatieplan.

Aangezien de basiseenheden zijn bepaald op basis van de grondopbrengsten van de woningen heeft de fasering van de opbrengsten ook invloed op deze basiseenheden.

Artikel 6.18 lid 4 Wro : Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied

Artikel 6.18 lid 4 Wro geeft aan dat vervolgens alle gewogen eenheden bij elkaar opgeteld moeten worden. In de voorgaande stap zijn de gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. Door deze bij elkaar op te tellen wordt het totaal aantal gewogen eenheden 33,49 (tabel 2a).

Op contante waarde per 1 januari 2023 is het totaal aantal gewogen eenheden 34,70 (tabel 2b).

Artikel 6.18 lid 5 Wro: Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal gewogen eenheden. In artikel 6.16 Wro wordt aangegeven dat indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, de gemeente die kosten slechts kan verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

Voor onderhavig exploitatieplan is de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid inzichtelijk gemaakt in tabel 5.

Nu de kosten (€ 4.106.565,15) hoger zijn dan de opbrengsten (€ 3.816.201,39) kan de gemeente de niet alle kosten verhalen op de grondeigenaren binnen het exploitatieplangebied. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (zoals bedoeld in artikel 6.18 lid 5) is het totale bedrag aan verhaalbare kosten, zijnde € 3.816.201,39, gedeeld door het totaal aantal

gewogen eenheden, zijnde 34,70. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt € 109.961,77,-.

Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro

In het voorgaande is de toerekening van de kosten besproken. De bepaling van de daadwerkelijke exploitatiebijdrage vindt plaats aan de hand van artikel 6.19 Wro. Als eerste dient de bruto exploitatiebijdrage te worden bepaald aan de hand van de methode die in artikel 6.19 Wro staat aangegeven. Uit artikel 6.19 Wro volgt dat er een tweetal methoden bestaat, namelijk:

1. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toebedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid;
2. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid indien dit tot een hoger aantal gewogen eenheden leidt.

Nu de bruto exploitatiebijdrage kan worden berekend, dient deze nog te worden gecorrigeerd om zodoende de verschuldigde netto exploitatiebijdrage te kunnen bepalen. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat een tweetal zaken op de bruto exploitatiebijdrage in mindering gebracht moeten worden, namelijk:

1. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 onder b Wro beperkt tot door de vergunningaanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten. Er kan dus geen aftrek plaats vinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. Voor dat laatste zal artikel 6.22 Wro moeten worden toegepast, of een posterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

Bruto exploitatiebijdrage particulier 1

In tabel 6a van de exploitatieopzet is de bruto exploitatiebijdrage voor particulier 1 weergegeven. Hierbij is, bij benadering, uitgegaan van een aanvraag omgevingsvergunning voor 11 woningen. In onderstaande tabel is aangegeven om welke woningen het gaat.

Rijwoningen (zijde Looksingel)		1
Rijwoningen (zijde Looksingel)		1
Rijwoningen (zijde Looksingel)		1
Hoekwoning (zijde Looksingel)		1
Hoekwoning (zijde Looksingel)		1
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)		1
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)		1
Tussenwoningen (achterzijde Look)		1
Tussenwoningen (achterzijde Look)		1
Hoekwoningen (achterzijde Look)		1
Hoekwoningen (achterzijde Look)		1

Het totaal contant gewogen basiseenheden voor deze 11 woningen worden bepaald op basis van tabel 2b van de exploitatieopzet en is 13,5179 . Indien deze gewogen basiseenheden worden vermenigvuldigd met de berekende exploitatiebijdrage (tabel 5) resulteert dit in de bruto exploitatiebijdrage: 13,3868 maal € 109.961,77,- is **€ 1.472.034,50.**

Alternatief rekenmodel (bijlage a)

In de bijlage bij deze toelichting is een ander rekenmodel weergegeven voor het berekenen van de exploitatiebijdrage. In dit rekenmodel worden de gewogen basiseenheden niet contant gemaakt door de eenheden met de fasering van de opbrengsten mee te laten lopen, maar worden de gewogen basiseenheden bepaald op basis van contante waarde van de grondprijs per categorie (opbrengsten). Indirect worden de gewogen basiseenheden op deze wijze ook op contante waarde gezet.

Artikel 6.18 lid 3 Wro Het vaststellen van gewogen eenheden

Voor het vaststellen van de gewogen basiseenheden is er in dit model ook voor gekozen om als "basiscategorie" uitgiftecategorie 'Rijwoningen (zijde Looksingel)' te nemen. De gewichtsfactor van deze categorie bedraagt derhalve 1,0000. De andere gewichtsfactoren worden berekend door de **netto contante waarde** van de uitgifteprijs per uitgiftecategorie af te zetten tegen **de netto contante waarde** van de uitgifteprijs " uitgiftecategorie 'Rijwoningen (zijde Looksingel)'.

Voorbeeld: de uitgiftecategorie 'Hoekwoningen (achterzijde Look). De uitgifteprijs van deze categorie op contante waarde bedraagt € 134.537,04. De gewichtsfactor van deze uitgiftecategorie is € 134.537,04/€ 113.487,65 = 1,19.

Uit tabel 1 van dit rekenmodel blijkt dat het totaal gewogen basiseenheden **33,56** is.

Artikel 6.18 lid 5 Wro: Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

In dit rekenmodel is de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid inzichtelijk gemaakt in tabel 2.

Nu de kosten (€ 4.106.565,15) hoger zijn dan de opbrengsten (€ 3.816.201,39) kan de gemeente de niet alle kosten verhalen op de grondeigenaren binnen het exploitatieplangebied. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (zoals bedoeld in artikel 6.18 lid 5) is het totale bedrag aan verhaalbare kosten, zijnde € 3.816.201,39 gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden, zijnde 33,63. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt € 113.487,65.

Bruto exploitatiebijdrage particulier 1

In tabel 5 van dit rekenmodel is de bruto exploitatiebijdrage voor particulier 1 weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een aanvraag omgevingsvergunning voor 11 woningen, zoals weergegeven in tabel 3.

Het totaal contant gewogen basiseenheden voor deze 11 woningen worden bepaald op basis van tabel 4 en is 12,9713 . Indien deze gewogen basiseenheden worden vermenigvuldigd met de berekende exploitatiebijdrage (tabel 2) resulteert dit in de bruto exploitatiebijdrage: 12,9709 maal € 113.487,65,- is **€ 1.472.034,50**.

De bruto exploitatiebijdrage is in dit rekenmodel, ondanks een andere benadering van gewogen basiseenheden, gelijk aan de bruto exploitatiebijdrage in de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan 'Gewijzigde vaststelling exploitatieplan 'Centrumplan Den Hoorn 2020'

Naar aanleiding van uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 augustus 2022, nummer 202004485/1/R3'.

Bijlage a

VARIANT EXPLOITATIEOPZET CENTRUMPLAN DEN HOORN 2020

PAS bv | Planeconomie & Gebiedsontwikkeling

1 **GEWOGEN BASISEENHEDEN**

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 113.487,65	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 113.487,65	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 113.487,65	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 113.487,65	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 113.487,65	1,00	1	1,00
Hoekwoning (zijde Looksingel)	woning	€ 114.921,66	1,013	1	1,013
Hoekwoning (zijde Looksingel)	woning	€ 114.921,66	1,013	1	1,013
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	woning	€ 172.386,30	1,52	1	1,52
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	woning	€ 172.386,30	1,52	1	1,52
Tussenwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 143.940,77	1,27	1	1,27
Tussenwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 143.940,77	1,27	1	1,27
Hoekwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 134.537,04	1,19	1	1,19
Hoekwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 134.537,04	1,19	1	1,19
Appartementen	woning	€ 46.934,41	0,41	1	0,41
Appartementen	woning	€ 46.934,41	0,41	1	0,41
Appartementen	woning	€ 46.934,41	0,41	1	0,41
Appartementen	woning	€ 46.934,41	0,41	1	0,41
Appartementen	woning	€ 46.934,41	0,41	1	0,41
Appartementen	woning	€ 46.934,41	0,41	1	0,41
Appartementen	woning	€ 46.934,41	0,41	1	0,41
Appartementen	woning	€ 46.934,41	0,41	1	0,41
Appartementen	woning	€ 46.934,41	0,41	1	0,41
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	m2 bvo	€ 96.844,68	0,85	18	14,93
Totaal				**40**	**33,63**

2 **Contante waarde van kosten** **€ 4.106.565,15**
Contante waarde van opbrengsten **€ 3.816.201,39**
Macro aftopping: **ja**
Te verhalen bedrag (CW) **€ 3.816.201,39**
Gewogen basiseenheden **33,63**
Bijdrage per gewogen eenheid **€ 113.487,65**

3 **BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR**

UITGIFTE CATEGORIE	Gemeente Midden Delfland	Particulier 1	HHD	Perceel 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1					**1**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1					**1**
Rijwoningen (zijde Looksingel)		1				**1**
Rijwoningen (zijde Looksingel)		1				**1**
Rijwoningen (zijde Looksingel)		1				**1**
Hoekwoning (zijde Looksingel)		1				**1**
Hoekwoning (zijde Looksingel)		1				**1**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)		1				**1**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)		1				**1**
Tussenwoningen (achterzijde Look)		1				**1**
Tussenwoningen (achterzijde Look)		1				**1**
Hoekwoningen (achterzijde Look)		1				**1**
Hoekwoningen (achterzijde Look)		1				**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	18					**18**
Totaal	**29**	**11**	**-**	**-**	**-**	**40**

4 **GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR**

UITGIFTECATEGORIE	Gemeente Midden Delfland	Particulier 1	HHD	Perceel 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1,00	-	-	-	-	**1,00**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1,00	-	-	-	-	**1,00**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	-	1,00	-	-	-	**1,00**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	-	1,00	-	-	-	**1,00**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	-	1,00	-	-	-	**1,00**
Hoekwoning (zijde Looksingel)	-	1,013	-	-	-	**1,01**
Hoekwoning (zijde Looksingel)	-	1,013	-	-	-	**1,01**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	-	1,52	-	-	-	**1,52**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	-	1,52	-	-	-	**1,52**
Tussenwoningen (achterzijde Look)	-	1,27	-	-		**1,27**
Tussenwoningen (achterzijde Look)	-	1,27	-	-		**1,27**
Hoekwoningen (achterzijde Look)	-	1,19	-	-		**1,19**
Hoekwoningen (achterzijde Look)	-	1,19	-	-		**1,19**
Appartementen	0,41	-	-	-		**0,41**
Appartementen	0,41	-	-	-	-	**0,41**
Appartementen	0,41	-	-	-	-	**0,41**
Appartementen	0,41	-	-	-	-	**0,41**
Appartementen	0,41	-	-	-	-	**0,41**
Appartementen	0,41	-	-	-	-	**0,41**
Appartementen	0,41	-	-	-	-	**0,41**
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	14,93	-	-	-	-	**14,93**
Totaal	**20,66**	**12,9709**	**-**	**-**	**-**	**33,63**

5 **EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR**

UITGIFTECATEGORIE	Gemeente Midden Delfland	Particulier 1	HHD	Perceel 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ 113.487,65	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 113.487,65**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ 113.487,65	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 113.487,65**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ -	€ 113.487,65	€ -	€ -	€ -	**€ 113.487,65**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ -	€ 113.487,65	€ -	€ -	€ -	**€ 113.487,65**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ -	€ 113.487,65	€ -	€ -	€ -	**€ 113.487,65**
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ -	€ 114.921,66	€ -	€ -	€ -	**€ 114.921,66**
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ -	€ 114.921,66	€ -	€ -	€ -	**€ 114.921,66**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	€ -	€ 172.386,30	€ -	€ -	€ -	**€ 172.386,30**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	€ -	€ 172.386,30	€ -	€ -	€ -	**€ 172.386,30**
Tussenwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 143.940,77	€ -	€ -	€ -	**€ 143.940,77**
Tussenwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 143.940,77	€ -	€ -	€ -	**€ 143.940,77**
Hoekwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 134.537,04	€ -	€ -	€ -	**€ 134.537,04**
Hoekwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 134.537,04	€ -	€ -	€ -	**€ 134.537,04**
Appartementen	€ 46.934,41	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 46.934,41**
Appartementen	€ 46.934,41	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 46.934,41**
Appartementen	€ 46.934,41	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 46.934,41**
Appartementen	€ 46.934,41	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 46.934,41**
Appartementen	€ 46.934,41	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 46.934,41**
Appartementen	€ 46.934,41	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 46.934,41**
Appartementen	€ 46.934,41	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 46.934,41**
Appartementen	€ 46.934,41	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 46.934,41**
Appartementen	€ 46.934,41	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 46.934,41**
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	€ 1.694.781,85	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 1.694.781,85**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 2.344.166,89**	**€ 1.472.034,50**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 3.816.201,39**
Inbrengwaarde uitgeefbaar (CW)	***€ 603.283,91***	***€ 523.196,51***	***€ -***	***€ -***		***€ 1.126.480,42***
Totaal Netto bijdrage	**€ 1.740.882,98**	**€ 948.837,99**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 2.689.720,97**

NOTITIE BEELDKWALITEIT CENTRUMPLAN DEN HOORN

Inleiding

In het verlengde van de Visie centrum Den Hoorn en diverse stedenbouwkundige verkenningen wordt momenteel een bestemmingsplan opgesteld voor het centrumplan Den Hoorn, waarmee een juridisch-planologische grondslag ontstaat voor de ontwikkeling van een supermarkt, appartementen en grondgebonden woningen in het centrum van Den Hoorn. Het bestemmingsplan schetst de ruimtelijke kaders, de voorliggende notitie over beeldkwaliteit biedt een handvat voor de uitwerking van de openbare ruimte en architectuur. Het gewenste eindbeeld vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke spelregels. De voorliggende notitie voorziet hierin. Het is enerzijds een inspiratiebron waarmee binnen flexibele kaders kan worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete spelregels waaraan moet worden voldaan. Hiermee is de voorliggende notitie voor alle partijen een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van de toekomstige bebouwing.

In het vervolg van deze notitie wordt de gewenste beeldkwaliteit op hoofdlijnen beschreven aan de hand van een viertal aspecten. Hiermee wordt de beeldkwaliteit helder in kaart gebracht. Achtereenvolgens komen de volgende beeldkwaliteitsaspecten aan bod:

- situering;
- bouwmassa;
- gevelopbouw;
- materialisatie en detaillering;

Situering

Het plangebied valt feitelijk uiteen in twee deelgebieden: de nieuwe supermarkt met appartementen aan het ‘Winkelplein’ en het achtergelegen woongebied, dat uit grondgebonden woningen bestaat. De nieuwe supermarkt vormt de afronding (of kop) van het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. De nieuwe bebouwing is primair georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte, waaronder in ieder geval de Dijkhoornseweg en Looksingel. Op hoeksituaties is sprake van een tweezijdige oriëntatie. De bebouwing aan het ‘Winkelplein’, Dijkhoornseweg en Looksingel mag licht verspringen (ten opzichte van elkaar), een strakke rooilijn aan het ‘Winkelplein’ is evenwel mogelijk.

In het verlengde van de gevel van de supermarkt aan de zijde van de Looksingel vormt een enigszins gesloten wand met grondgebonden woningen een verdere afronding van het plangebied. Hoewel de bebouwing een duidelijke begeleiding moet vormen van het aangrenzende parkeerterrein, is het nadrukkelijk niet de bedoeling een lange monotone wand te realiseren. Door de korte rijen van 3 tot 4 woningen ieder een eigen karakter mee te geven en tussen de blokken onderling of binnen de blokken de rooilijn licht te laten verspringen, ontstaat een ontspannen en dorps straatbeeld.

Aan de zijde van de Lookwatering kunnen twee kleine rijen, enkele twee-onder-één-kapwoningen of vrijstaande woningen een passend antwoord geven op de bebouwing aan de overzijde van het water. De woningen zijn bereikbaar via een kade of pad langs het water, maar worden primair vanaf de Dijkshoornseweg ontsloten. Als variant op deze stedenbouwkundige opzet is het denkbaar dat de woningen achter de bestaande woonpercelen aan de Dijkshoornsweg 45, 47 en 51 een kwartslag gedraaid worden. Hierdoor komen ze met de achterzijde aan de watergang haaks op de Lookwatering te liggen. Belangrijker is dat het pad langs de Lookwatering hierdoor afbuigt naar de Dijkshoornseweg, waardoor het parkeerterrein achter de supermarkt meer deel uit maakt van de openbare ruimte, hetgeen de sociale controle in het gebied ten goede komt.



▲ Oriëntatie bebouwing

Randvoorwaarden situering:

- Oriëntatie op de openbare ruimte (Dijkhoornseweg - Looksingel - Lookwatering), bij hoeksituaties tweezijdige oriëntatie.
- (Licht) verspringende rooilijn.

Bouwmassa

De nieuwe supermarkt aan het ‘Winkelplein’ vormt een afronding (of kop) van het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. Dit bouwblok heeft een hoogte van twee tot twee-en-een-halve bouwlaag (al dan niet) met kap, waarbij er incidenteel ruimte is voor een (hoogte)accent, mits de opbouw van de massa passend is binnen het dorpse karakter van Den Hoorn. In maat, schaal en korrel wordt dan ook aangesloten bij de bestaande bebouwing in het winkelgebied rond de Dijkhoornseweg. De bebouwing bestaat dan ook niet uit één grote bouwmassa, maar is opgebouwd uit meerdere kleinere bouwvolumes, waarmee het dorpse karakter wordt gewaarborgd. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van langskappen, teneinde het dorps karakter te benadrukken.

De bebouwing langs de Looksingel bestaan uit korte rijen van 3 tot 4 grondgebonden woningen. Door lichte verspringingen in de rooilijn ontstaat een ontspannen en dorps straatbeeld. De bebouwing langs de Looksingel - in maximaal twee bouwlagen met (langs)kap - vormt een begeleiding van het parkeerterrein. Op de hoek met de Lookwatering kan een kleine kapverhoging, topgevel of verbijzondering in de (zij)gevel zorgen voor een accent.
De bebouwing langs de Lookwatering bestaat uit korte rijen, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen. Hoewel de bebouwing aan de Lookwatering overwegend bestaat uit één laag met kap, wordt aan de ‘centrumzijde’ van het water twee lagen met kap wenselijk geacht. Ook hier is de toepassing van langskappen wenselijk.



▲ Goot- en bouwhoogte bebouwing

Randvoorwaarden bouwmassa

- Dorpse maat, schaal en korrel; geen grove bouwvolumes.
- Twee (tot twee-en-een-halve) laag met overwegend een (langs)kap, met ruimte voor accenten op de hoek Looksingel - Lookwatering en aan het ‘winkelplein’.











▲ Inspiratiebeelden nieuwbouw

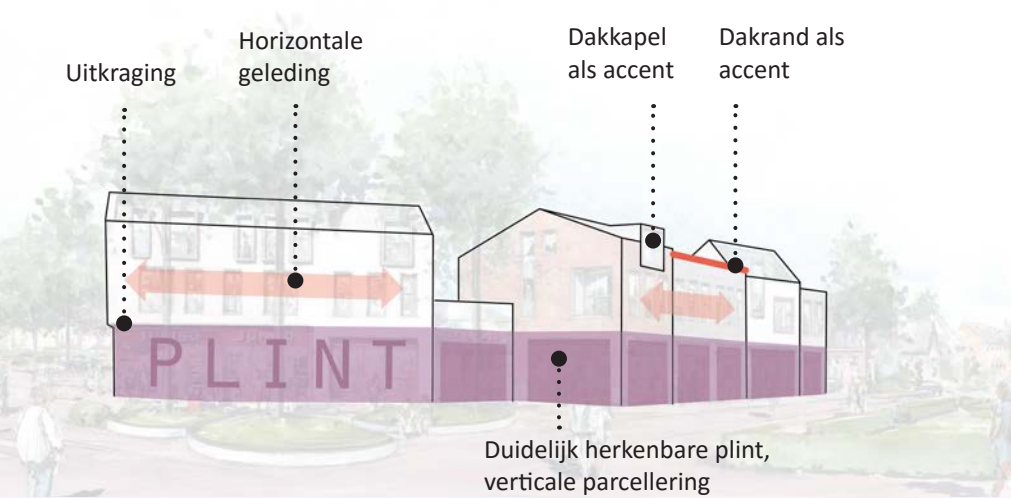
Gevelopbouw

De bebouwing van de supermarkt wordt gekenmerkt door individueel herkenbare bouwvolumes, die in samenhang met elkaar zijn vormgegeven. Er is sprake van een gedeelde architectuur, waardoor een evenwichtig c.q eenduidig gevelbeeld tot stand komt. In de basis is er sprake van een horizontale gevelgeleding, waarbij de plint duidelijk herkenbaar is. Deze heeft niet alleen een belangrijke verbindende functie, maar draagt ook in belangrijke mate bij aan de horizontale geleding van de gevel. Wel is het van belang dat er ook een verticale parcellering wordt aangebracht, de plint maakt dan ook nadrukkelijk onderdeel uit van de afzonderlijke gebouwen. Voorkomen moet worden dat de plinten van de de afzonderlijke gebouwen één geheel vormen. Ook moet voorkomen worden dat er lange gesloten en/of afgeplakte gevels ontstaan. Dit is met name van belang voor de supermarkt. Verbijzonderingen in de gevel kunnen gevonden worden in de toepassing van prominente, of juist ingetogen architectonische accenten zoals dakranden, dakkapellen en/of uitkragingen.

Ook de grondgebonden woningen zijn individueel herkenbaar, maar in samenhang met elkaar vormgegeven. Door de lichte verspringingen in de rooilijn en de gedeelde architectuur ontstaat een evenwichtig, doch afwisselend gevelbeeld. Ook hier geldt dat de gevelgeleding in de basis horizontaal is. Verbijzonderingen kunnen gevonden worden in de toepassing van prominente, of juist ingetogen architectonische accenten als erkers, dakranden en dakkapellen.

Randvoorwaarden gevelopbouw

- Individueel herkenbare bouwvolumes, in samenhang vormgegeven.
- Een horizontale gevel geleding, waarbij de commerciële plint duidelijk herkenbaar is.
- Ruimte voor prominente of ingetogen architectonische accenten zoals erkers, dakranden, dakkapellen en uitkragingen.



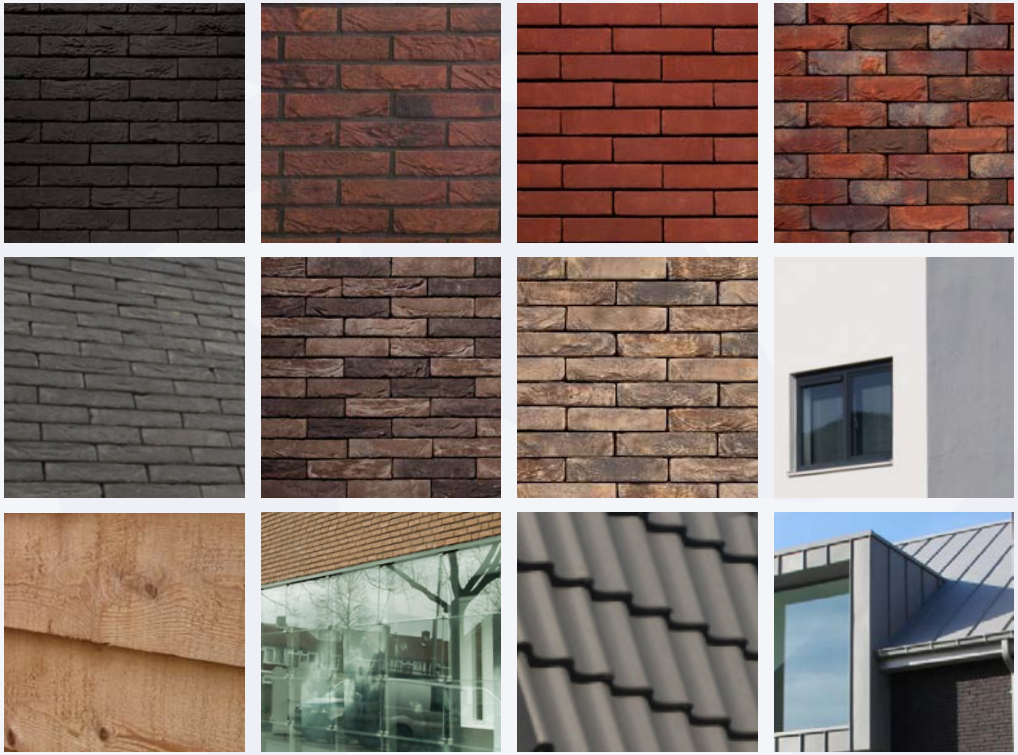
Kleur- en materiaalgebruik

De samenhang wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, binnen de bandbreedte van rood - (donker) bruin - antraciet met eventueel een wit accent (middels wit stucwerk en/of wit gekeimde bakstenen). Om de individualiteit van de verschillende woonblokken herkenbaar te maken is een een zekere variatie binnen dit palet aan kleuren wenselijk. Naast het consequent toepassen van baksteen worden de woningen bij voorkeur afgedekt met donkere (antraciet) gebakken pannen of zink.

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/accenten kunnen afwijkende materialen zoals hout, wit stucwerk en glas worden toegepast, mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal.

Randvoorwaarden kleur- en materiaalgebruik

- Baksteen als hoofdmateriaal.
- Binnen de bandbreedte van rood - (donker)bruin - antraciet met eventueel een wit accent.



▲ kleur- en materiaalgebruik



▲ Inrichting op hoofdlijnen

Openbare ruimte

Naast de beeldkwaliteitrichtlijnen voor de bebouwing wordt hieronder kort ingegaan op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Zowel het bestemmingsplan als de voorliggende beeldkwaliteitsnotitie laten relatief veel ruimte voor de uitwerking van de openbare ruimte.

Door de ligging van het gebied in het centrum van het dorp moet de openbare ruimte enerzijds aansluiting zoeken bij de inrichting van de openbare ruimte in het winkelgebied én anderzijds aansluiten op de omliggende woonstraten c.q. doorgaande routes. Voorkomen moet worden dat de openbare ruimte een verzameling wordt van individuele ruimtes met ieder een eigen afwijkend materiaalgebruik. Een goede uitwerking op basis van ondergenoemde uitgangspunt vormt een belangrijk middel om de noodzakelijke samenhang en kwaliteit te waarborgen.

Aangezien de uitwerking van de openbare ruimte samenhangt met de definitieve bouwplannen, kan de definitieve uitwerking van de openbare ruimte op dit moment niet tot in detail worden vastgelegd. Wel kan een aantal uitgangspunten worden benoemd, waarmee de inrichting van de openbare ruimte in de toekomst per fase kan worden uitgewerkt. Bij voorkeur vindt die uitwerking plaats in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden.

Van belang bij de uitwerking zijn:

- Profielen die aansluiten op het karakter van de weg.
- Aansluiting op/samenhang met het bestaande winkelgebied.
- Uniformiteit en continuïteit van doorgaande wegen.
- Aandacht voor de overgang tussen privé en openbaar.
- Een handhavingsarme inrichting, géén shared space.
- Een goede inpassing van een ‘milieueiland’ of voorzieningen voor (ondergrondse) afvalinzameling.
- Voldoende parkeervoorzieningen (in de vorm van haakse parkeerplaatsen, met een minimale afmeting van 2,5m x 5,0m).
- Voldoende ruimte voor fietsenstallingen.
- Een openbare kade of voetpad langs de Look.
- Zo veel mogelijk behoud van waardevolle bomen op de pleinruimte aan de Dijkshoornseweg
- De inrichting van een nieuwe groenvoorziening tussen de parkeerplaatsen aan de Looksingel.

KuiperCompagnons, augustus 2016

Bijlage 11. Notitie beeldkwaliteit centrumplan Den Hoorn, d.d. augustus 2016

Bijlage 12. Civieltechnische randvoorwaarden

Behorend bij en ten behoeve van het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020, d.d. december 2019

Civieltechnische randvoorwaarden

Behorend bij en ten behoeve van het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020.

Schipluiden, december 2019

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Bouwaanvraag / milieutechnisch bodemonderzoek en sanering . . 3
   2.1 Bouwaanvraag 3
   2.2 Afvoeren eventueel overtollige grond 4
   2.3 Bouwen in waterkering 4
3. Inrichting bouwkavels en openbare ruimte 4
   3.1 Verkeerstechnische aspecten 4
   3.2 Peilen 5
   3.3 Ondergrondse voorzieningen 6
   3.4 Terreininrichting 8
4. Duurzaamheid 8
   4.1 Duurzaam ontwikkelen 8
5. Algemene bepalingen en vergunningen 8
   5.1 Van toepassing zijnde bepalingen 8
   5.2 Ontwatering bouwput 9
6. Voorbereidende werkzaamheden 9
   6.1 bouwterrein 9
   6.2 Uitzetten rooilijnen 9
7. Revisie 9
8. Aanvullende bepalingen uitvoering 9
   8.1 Verkeersmaatregelen 9
9. Begrippenlijst 10

1. Inleiding

Ter plaatse van het exploitatieplangebied is via het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016 woningbouw en detailhandel voorzien. Bij de ontwikkeling en bouw van dit programma en het inrichten van het perceel door de ontwikkelaar/bouwer is het van belang dat afspraken worden vastgelegd over de samenwerking tussen gemeente en de ontwikkelaar voor, tijdens en na de bouwactiviteiten.

In het civieltechnisch document dat voorligt, worden de civieltechnische randvoorwaarden benoemd.

Het document beschrijft op hoofdlijnen de (civiel)technische uitgangspunten en voorwaarden bij:
- het slopen en bouwen van woning(en) en panden;
- het samenspel tussen de ontwikkelaar en de gemeente tijdens de bouw van de woningen;

Voor het plangebied is een bestemmingsplan vastgesteld. Voor een goede ontwikkeling is het van belang dat partijen op de hoogte zijn van de spelregels en inrichtingseisen.

Sommige punten uit dit document zullen in een later stadium nader in overleg met de betrokken partijen moeten worden uitgewerkt en gedetailleerd. Binnen de grenzen van het plangebied van het bouwplan wordt het bouw- en woonrijp maken door en voor rekening van de ontwikkelaar gerealiseerd. Het beheer en onderhoud van de riolering en openbare verlichting zal na realisatie overgaan naar de gemeente Midden-Delfland indien het eigendom van de openbare ruimte aan de gemeente wordt overgedragen. De gemeente heeft de voorkeur dat de openbare ruimte na realisatie wordt overgedragen.

2. Bouwaanvraag / milieutechnisch bodemonderzoek en sanering

2.1 Bouwaanvraag

Voorafgaand aan het bouwrijp maken moet de bodem milieutechnisch onderzocht worden en wanneer nodig gesaneerd worden. De resultaten van de onderzoeken moeten bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden overlegd.

De afdeling LWE, cluster Milieu van de gemeente Midden-Delfland is het bevoegd gezag op het gebied van bodem. Alleen zij is bevoegd om aan te geven of bouwen op het betreffende perceel is toegestaan. Een saneringsplan voor het saneren van de aanwezige verontreiniging wordt op kosten van de ontwikkelaar ter goedkeuring aan de afdeling LWE, cluster Milieu aangeboden.

Wanneer initiatiefnemers tijdens de bouwwerkzaamheden een verontreiniging of ‘verdachte’ grond aantreft, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt door de initiatiefnemers bij het bevoegd gezag. Gelijktijdig worden direct de nodige maatregelen getroffen om verdere verontreiniging van bodem en/of grondwater te voorkomen. Eventuele hieruit volgende saneringskosten komen volledig voor rekening van de initiatiefnemers.

2.2 Afvoeren eventueel overtollige grond

De ontwikkelaar wordt geadviseerd om zoveel mogelijk te werken met een 'gesloten grondbalans', zodat geen grond vanaf de kavel hoeft te worden afgevoerd.

Eventueel van de kavel eventueel vrijkomende grond dient door en op kosten van de ontwikkelaar afgevoerd te worden. De gemeente heeft geen gronddepot, waar dit naar kan worden afgevoerd. Het afvoeren van de grond moet worden aangemeld. Voordat de grond vanaf het project kan worden afgevoerd, is een zgn. partijkeuring (AP04) vereist, waarmee wordt aangetoond tot welke milieukundige categorie de grond behoort en hoe de grond zou kunnen worden hergebruikt.
Nadere informatie is te verkrijgen via de website www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

2.3 Bouwen in waterkering

Het te slopen en de op te richten bouwwerken zijn gelegen binnen de invloedsfeer van de waterkering.
Voor eventuele sloop en de bouw van het programma moet vergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

3. Inrichting bouwkavels en openbare ruimte

3.1 Verkeerstechnische aspecten

3.1.1. Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied en de kavels worden ontsloten voor het bouwverkeer via de A4, Woudseweg en Hof van Delftstraat. Andere routes voor bouwverkeer zijn niet toegestaan.
Hiervoor zijn mogelijk aanpassingen aan de route noodzakelijk. Drie maanden voor de realisatie van het bouwproject dient de ontwikkelaar hiervoor een plan in ter goedkeuring van de gemeente. Uit het plan moet duidelijk blijken:

- welke transportmiddelen worden ingezet;
- welke invloed dit eventueel heeft op ruimtelijke omgeving (scholen) en het verkeer;
- welke eventuele aanpassingen nodig zijn aan wegen, straatmeubilair, groenvoorzieningen en lichtmasten.

De kosten voor het opstellen van het plan en eventuele aanpassingen aan de buitenruimte komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor de start van het project vindt een schouw van de toestand van de wegen plaats. Dit moet worden vastgelegd in een rapport. De kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor het gebruik van deze wegen tijdens de bouwfase geldt:

- al het bouwverkeer rijdt via de vastgestelde route van en naar het bouwterrein. De ontwikkelaar stelt zijn bouwer, leveranciers en (onder)aannemers hiervan op de hoogte en met borden langs de route. Ten aanzien van de tekst, vorm en locatie van deze bebording moet voorafgaand aan de bouw met de gemeente worden overlegd;
- wegen mogen niet zonder toestemming van de gemeente worden opgebroken of afgesloten;
- herstel van schade aan openbare voorzieningen als gevolg van het gebruik van de wegen, is voor rekening van de ontwikkelaar;

- wegen zijn bedoeld als aan- en afvoerroutes en niet als opslag voor de ontwikkelaar en zijn aannemer(s);
- aan- en afvoerwegen naar het bouwplan worden door de koper (zo nodig dagelijks) geveegd op aanwijzing van de gemeente.

3.1.2. Beheer bouwterrein / (bouw)afval

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor inzameling en afvoer van alle (bouw)afval van en op het eigen kavel. Containers voor bouwafval, of hekken daaromheen, krijgen een sticker of bord met de tekst: 'geen particulier afval'. De ontwikkelaar zorgt hiervoor.

Wanneer de gemeente afval of grond constateert in de openbare ruimte, afkomstig van het kavel van de ontwikkelaar, krijgt de ontwikkelaar een (schriftelijke) aanzegging dit zo spoedig mogelijk af te (laten) voeren naar een daartoe geëigend afvalverwerkingsbedrijf.
Wanneer de ontwikkelaar naar het oordeel van de gemeente in gebreke blijft, zal op kosten van de ontwikkelaar/bouwer tot opruiming en afvoer worden overgegaan.

Afval van oplevering van de woning of gereedkomen van de bouw, zoals 'verhuisvuil', moet door de ontwikkelaar op eigen perceel worden ingezameld. Voor het ophalen hiervan kan contact worden opgenomen met het de ophaaldienst Avalex B.V., welke in opdracht van de gemeente de inzameling van huishoudelijk afval verzorgt.

<u>Afval</u>
De gemeente heeft samen met Avalex plannen gemaakt voor een nieuw afvalbeleid in de periode 2016-2022: omgekeerd inzamelen. Bij omgekeerd inzamelen wordt de nadruk gelegd op het inzamelen van grondstoffen (Plastic,metaal en drankverpakkingen). Dat gebeurt met mini containers dichtbij de woning. Het restafval wordt ingezameld met een ondergrondse container. Dat betekent:

- Voor laagbouwwoningen worden per woning drie containers beschikbaar gesteld (GFT, papier en PMD). Voor de buitenruimte rekening te houden met ondergrondse containers voor het inzamelen;
- Voor hoogbouwwoningen te rekenen met inpandige voorzieningen voor de opslag van Plastic, metaal, drankverpakkingen, GFT en papier. Het restafval wordt ingezameld met een ondergrondse container;
- Voor het restafval te rekenen met 1 ondergrondse container per 100 woningen (hoogbouw en laagbouw);
- Vrachtauto's van de afvalinzamelaar rijden niet achteruit. Hierdoor zijn Inzamelplekken in doodlopend straten niet mogelijk. Rekening houden met voldoende ruime bochtstralen.

De ontwikkelaar legt (in overleg met Avalex en gemeente) een opstelplaats aan voor afvalcontainers.

3.2 Peilen

3.2.1. Waterstanden

Het peil van het oppervlakte water wordt door het Hoogheemraadschap gehandhaafd op een, bij peilbesluit, vastgesteld niveau. Voor het boezemwater in De Look is dit 0.40 meter minus N.A.P.

3.2.2. Peilen en afmetingen
Gelet op de nabije ligging van de boezem ligt het vloerpeil van 0,25m boven de wegas.

3.3 Ondergrondse voorzieningen

Waterhuishouding
Door initiatiefnemers wordt een plan opgesteld voor de waterhuishouding. In dit plan is de samenhang tussen riolering en oppervlaktewater in kwalitatieve en kwantitatieve zin aangegeven. Dit plan wordt door initiatiefnemers ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland.

3.3.1 Ontwatering en drainage
In de waterwet is vastgelegd dat de gemeente de zorgplicht heeft ten aanzien van het inzamelen van afvalwater, maar ook de zorgplicht voor afstromende neerslag en grondwater. Om invulling van genoemde zorgplichten te waarborgen, dient door initiatiefnemers aangetoond te worden dat het inrichtingsplan hieraan voldoet.

Aangetoond moet worden dat de waterhuishouding in het plangebied gewaarborgd is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat de ontwikkelingen geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding op naastgelegen percelen. Het ontwerp moet voldoende klimaatbestendig zijn.

Uit onderzoek zal moeten blijken welke drooglegging maximaal haalbaar is. Daarbij is de grondwaterstand, de maaiveldhoogte en het vloerpeil van belang. Uitgangspunt is een droge bodem van de eventuele bodem van de kruipruimte.

De ontwikkelaar wordt geadviseerd op het bouwkavel een drainagestelsel aan te leggen. Het toekomstige onderhoud van de drainage is de verantwoordelijkheid en voor rekening van de ontwikkelaar.
In overleg met de gemeente wordt de drainage door de ontwikkelaar aangesloten op de HWA riolering. Deze wordt onder vrij verval naar het oppervlaktewater afgevoerd. De kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.
De grond binnen de bouwkavel kan tijdens de bouwperiode plaatselijk slecht doorlatend zijn. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen wateroverlast op de kavel/bouwplaats. De te nemen maatregelen bespreekt hij vooraf met de gemeente en komen voor zijn rekening. Wanneer hiervoor vergunningen nodig zijn vraagt hij deze zelf aan.

3.3.1.1 Riolering
Door de ontwikkelaar dient een rioleringsplan te worden opgesteld. De capaciteit van het bestaande stelsel toetst Royal HaskoningDHV. Dit moet door de gemeente worden goedgekeurd. De kosten voor het opstellen van het rioleringsplan en toetsen van de capaciteit zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
Het rioolstelsel moet gescheiden worden aangelegd. Het ’schone’ regenwater (van voornamelijk dakoppervlakten) wordt zoveel mogelijk direct aangesloten op het open water daar waar mogelijk op open water (toetsing Hoogheemraadschap van Delfland eventueel met een zakelijk recht overeenkomst door één van de kavels). Het huishoudelijk afvalwater moet met een verzamelriool op de bestaande riolering te worden aangesloten. Een aansluitplan hiervoor dient bij de gemeente ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. Indien de HWA riolering niet op open water kan worden geloosd en daardoor de te verwachten hoeveelheden afvalwater de capaciteit van de bestaande riolering overschrijden, zijn aanvullende

maatregelen noodzakelijk. De kosten voor deze aanvullende voorzieningen (aanpassen gemaal of vergroten diameters riolering) zijn deze voor rekening van de ontwikkelaar.

Aansluiting op riool
De ontwikkelaar overlegt uiterlijk drie maanden voor start bouw de installatietekeningen voor de riolering, zodat de gemeente een juiste advisering voor aansluitmogelijkheden kan doen. Iedere afvoer vanaf het perceel dient met een aparte leiding aan te sluiten op het hoofdriool.

De huisaansluitingen (DWA en HWA) dienen te zijn voorzien van een zgn. Kanaflex-aansluiting (kunststof slang inwendige diameter 127 mm wanddikte 9 mm fabrikaat Eriks (o.a. verkrijgbaar bij RVM kunststoffen te Sliedrecht) of Dijkaflex diameter 125 mm wanddikte 4 mm en een ontstoppingsvoorziening op ca. 0,5 m voor de perceelsgrens in particulier terrein (zie bijlage A). De ontwikkelaar dient na aanleg van de huisaansluitingen z.s.m. een digitale revisietekening te overleggen aan de gemeente.

Voor het aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel is een aansluitvergunning benodigd. Het aanvraagformulier is te verkrijgen op het gemeentehuis te Schipluiden, of bij voorkeur te downloaden via de website: www.middendelfland.nl
De gemeente verzorgt de uitleggers op het riool tot aan de erfgrens met bouwkavel. De ontwikkelaar sluit hier op aan.
Hij neemt daarbij de volgende punten in acht:
- vuilwater en hemelwater worden gescheiden aangeboden;
- aansluitleidingen van het vuilwater en hemelwater worden respectievelijk uitgevoerd met leidingen in de kleuren bruin en grijs;
- verbindingen op een gebouw (DWA en HWA) worden gemaakt met een zogenaamde Kanaflex-aansluiting;
- de ontwikkelaar zorgt voor een digitale revisietekening van de aansluiting;
- de 'binnenonderkant' van de rioolaansluiting ligt ter hoogte van de erfgrens circa 1,10 meter onder het vloerpeil;
- de rioolaansluiting is uitgevoerd in PVC met een diameter van 125 mm (de stijfheidklasse is minimaal SN8).

3.3.3. Kabels- en leidingen
De aanleg van huisaansluitingen van nutsvoorzieningen, vanaf en ten behoeve van particulier terrein, moeten door en op kosten van de ontwikkelaar tijdig worden aangevraagd bij de betreffende nutsbedrijven.

Het aanleggen van de hoofdkabels en -leidingen en huisaansluitingen gebeurt door de nutsbedrijven onder eigen verantwoording. Het aansluiten van de woningen op de verschillende nutsvoorzieningen valt geheel onder verantwoording van de nutsbedrijven en de ontwikkelaar.

Bouwaansluitingen
Bouwleidingen voor de woningbouw kunnen niet in het normaal dwarsprofiel voor kabels en leidingen worden opgenomen. Voor het realiseren van bouwaansluitingen moet de ontwikkelaar een aanvraag doen bij de nutsbedrijven. Zijn verantwoordelijkheid bestaat onder andere uit:

a. voor de bouwaansluitingen:
- vroegtijdig een aanvraag doen bij de nutsbedrijven voor het verkrijgen van bouwaansluitingen;

- het tijdig plaatsen van meterkast voor de bouwaansluitingen.

b. voor de definitieve hoofdleidingen en huisaansluitingen:
- het tijdig plaatsen van meterkasten conform de specificaties van nutsbedrijven;
- het tijdig laten keuren van de meterkasten;
- het tijdig vrijmaken van het (werk-)terrein voor het leggen van de benodigde kabels en leidingen en het aansluiten van de rioleringen;
- het tijdig aanvragen van offertes;
- het tijdig voldoen van de facturen voor de aansluitkosten.

Openbare verlichting
In het plan moet rekening gehouden worden met openbare verlichting. Het verlichtingsplan moet voldoen aan de ROVL 2011. In het beleid is omschreven is "Ledverlichting voorzien van telemanagement in combinatie met dynamisch dimmen van verlichting". Dat betekent "Licht op maat" intelligente verlichting dat de lichtintensiteit bepaalt gebaseerd op menselijke aanwezigheid. De lampen dimmen wanneer er niemand in de buurt is en zodra activiteit gedetecteerd wordt (voetganger, fietser of auto) wordt de licht intensiteit verhoogt naar een gewenste helderheid of niveau. Hierdoor wordt een veilige omgeving gecreëerd die rekening houdt met het milieu.

3.4 Terreininrichting

Tijdens de bouwfase is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor een deugdelijke afscherming van zijn bouwterrein. Hij levert hiervoor bouwhekken.

4. Duurzaamheid

4.1 Duurzaam ontwikkelen

De gemeente streeft een duurzame ontwikkeling van het gebied na. Dit betekent onder andere: aantasting van het milieu voorkomen door het beperken van emissies, zuinig gebruik van eindige grondstoffen, zorgvuldig omgaan met de ruimte en met de ecosystemen en het bevorderen van de leefbaarheid door de beperking van geluidhinder, stank en vervuiling. Het toepassen van lood, koper, zink en bitumen is niet toegestaan (onderdeel duurzaam bouwen). Bij de inrichting moet rekening worden gehouden met bestaande regelingen, waaronder de vaste maatregelen uit het nationaal pakket duurzaam bouwen voor de GWW.

4.1.1 Richtlijn

Bij de inrichting van de bouwkavel houdt de ontwikkelaar rekening met bestaande regelingen, waaronder de vaste maatregelen uit het nationaal pakket duurzaam bouwen voor de GWW (2002 uitgave van CROW, CUR en het Nationaal Dubo Centrum).

5. Algemene bepalingen en vergunningen

5.1 Van toepassing zijnde bepalingen

- de Standaard RAW Bepalingen 2015 uitgegeven door het CROW, voor zover daar in dit document niet van is afgeweken;
- het Besluit bodemkwaliteit.

5.2 Ontwatering bouwput

Wanneer door bemaling grondwater vrijkomt dan moet rekening worden gehouden met een melding of vergunningaanvraag in het kader van de Wet Verontreiniging van Oppervlaktewater (WVO).

6. Voorbereidende werkzaamheden

6.1 bouwterrein

Voor de inrichting van het bouwterrein, waaronder het plaatsen van keten, opslagplaatsen voor bouwmaterialen, parkeerplaatsen en informatieborden, is toestemming van de gemeente nodig. De ontwikkelaar overlegt met de afdeling LWE, cluster Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Midden-Delfland.

6.2 Uitzetten rooilijnen

De ontwikkelaar zet de rooilijnen en de peilhoogte van de bouw uit op basis van het goedgekeurde bebouwingsplan en levert een vast hoogtemerk aan in het plangebied. Eén en ander in overleg en ter goedkeuring van de gemeente.
De ontwikkelaar levert het matenplan of bebouwingsplan met voldoende maatvoering voor goedkeuring aan de gemeente aan, op een nader te bepalen datum, minimaal 1 maand voor de daadwerkelijke start van de bouw.

6.3 Bouwkundige opname

Voordat er met de werkzaamheden gestart wordt, geven de initiatiefnemers opdracht om de omliggende bebouwing in een straal van 50 meter (gemeten vanaf de kopgevels van de te bouwen woningen) bouwkundig c.q. civieltechnisch op te nemen en vast te leggen. Een kopie van de bouwkundige opname wordt aan de desbetreffende bewoners ter beschikking gesteld. Eén en ander ter goedkeuring van de gemeente.

7. Revisie

Bij het opleveren van de woning overlegt de ontwikkelaar een document (digitaal) aan de gemeente waarin de volgende gegevens zijn opgenomen:

- revisie van de drainage, revisie van de rioolhuisaansluitingen, incl. ontstoppingsvoorziening.

8. Aanvullende bepalingen uitvoering

8.1 Verkeersmaatregelen

Algemeen

Voor het geheel of gedeeltelijk afzetten van de openbare weg is een vergunning van de gemeente noodzakelijk, dit ongeacht de tijdsduur van de afzetting.
Uit de aanvraag moet duidelijk blijken dat de wegafzetting geen invloed heeft op de doorgang van de wegen in de omgeving. Dus uit de aanvraag dient duidelijk te blijken dat overige partijen geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen wegafzetting.

- In de door de gemeente af te geven vergunning wordt opgenomen dat de door de afzetting van de veroorzaakte schade aan de voortgang van projecten van derden, de kosten) zoals bijvoorbeeld stagnatie) voor rekening komen van de opdrachtgever van de bouwactiviteiten.

- De vergunningsaanvraag dient één maand van te voren ingediend te worden. Hierbij dienen aanvangstijdstip van de wegafzetting en tijdsduur vermeld te worden.
- Aanwijzingen van daartoe bevoegde medewerkers van de gemeente en de politie inzake wegafzettingen en in het kader van verkeersveiligheid dienen opgevolgd te worden

Een afschrift van de vergunning dient op het werk aanwezig te zijn.
Het niet aanwezig zijn van de vergunning op het werk kan ertoe leiden dat de wegafzetting onmiddellijk dient te worden weggehaald.

Eisen en uitvoering
Verkeersmaatregelen bij werken worden uitgevoerd volgens de publicatie 96b, Handboek wegafzettingen uitgegeven door het CROW.

Omleidingen
In principe wordt ervan uitgegaan dat geen omleidingen benodigd zijn. Alle bouwactiviteiten vinden in zijn geheel op particuliere percelen plaats.
Wanneer desondanks door de ontwikkelaar tijdelijke omleidingsroutes voor het verkeer noodzakelijk worden geacht, vindt vooraf overleg plaats met de gemeente Midden-Delfland en (eventueel via hen) de Politie Haaglanden. De aanvraag voor een omleidingsroute wordt minimaal één maand voorafgaande aan de instelling omleiding aangevraagd.

9. Begrippenlijst

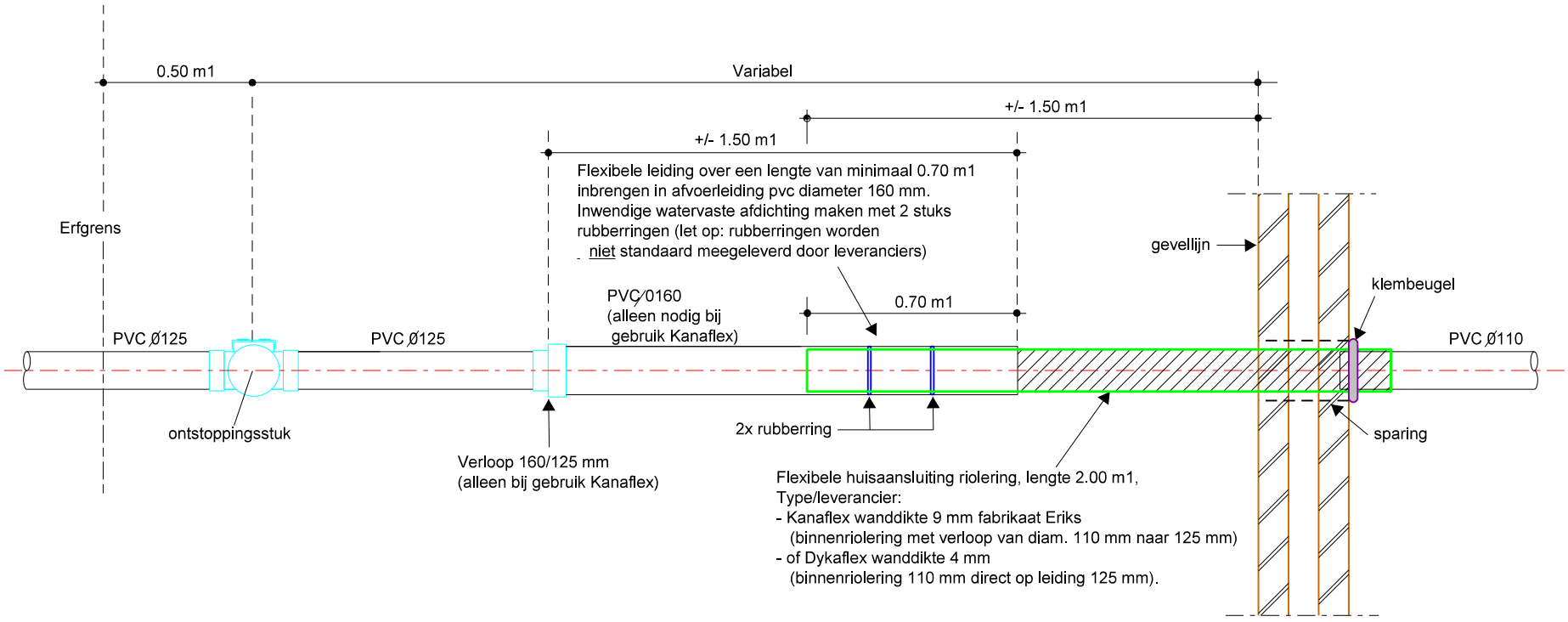
Bouwrijp maken
Onder bouwrijp maken wordt verstaan: een terrein dat geschikt is gemaakt om daarop te bouwen. Activiteiten die onder het bouwrijp maken vallen, zijn: het opruimen van het terrein, de grove grondwerken, het uitvoeren van bodemonderzoek, het saneren van verontreinigingen, het aanleggen van drainage, het aanleggen van rioleringssystemen, het bouwen van kunstwerken, het aanleggen van bouwwegen, het aanleggen van hoofdkabels- en leidingstroken en het graven van waterpartijen.

Bouwrijpe grond
Betreft grond die geschikt is gemaakt voor het aanbrengen van bebouwing.

Woonrijp maken
Onder woonrijp maken wordt verstaan: een terrein dat na het voltooien van het gebouw voor definitief gebruik geschikt is.

Uitgeefbare percelen
Het terrein dat niet voor openbare doeleinden gebruikt wordt.

Bijlage
Bijlage A: huisaansluiting riolering Kanaflex d.d. 13 maart 2015



Datum: 13 maart 2015	
Getekend: J.M.	
Schaal: 1 : 20	
Formaat: A - 4	
Werknr.	Bladnr.
n.v.t.	n.v.t.

Principedetail flexibele huisaansluiting

Gemeente Midden-Delfland
Keenenburgweg 55, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T 015-380 41 11, F 015-380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

Wijziging nr.° 1 _____	00-00-2004
Wijziging nr.° 2 _____	00-00-2004
Wijziging nr.° 3 _____	00-00-2004
Wijziging nr.° 4 _____	00-00-2004

Printdatum: 13-3-2015 Tijd: 11:42:43
Gemeente Midden-Delfland Filename: G:\Openbare Werken\02 PROJECTEN\07 STANDAARDDETAILS\

Bijlage 13. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Midden-Delfland 2014

Gemeente Midden-Delfland

cittaslow

Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Midden-Delfland 2014







Inhoudsopgave

INLEIDING **3**

1. DEFINITIES **6**

2. GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN **7**

3. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN **8**

3.1 Algemeen juridisch kader 8
3.2 Uniforme documenten 8
3.3 Algemene beginselen bij inkoop 9
3.4 Grensoverschrijdend belang 9
3.5 Mandaat en volmacht 9
3.6 Afwijkingsbevoegdheid 9

4. ETHISCHE EN IDEËLE UITGANGSPUNTEN **10**

4.1 Integriteit 10
4.2 Duurzaam inkopen 10
4.3 Innovatie 11

5. ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN **12**

5.1 Product- en marktanalyse 12
5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie 12
5.3 Lokale economie en het midden- en kleinbedrijf (MKB) 12
5.4 Samenwerkingsverbanden 12
5.5 Bepalen van de inkoopprocedure 13
5.6 Economisch meest voordelige inschrijving 13
5.7 Raming en financiële budget 14
5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen 14

6. ORGANISATORISCHE UITGANGSPUNTEN **15**

6.1 Inkoopproces 15
6.2 Inkoop in de organisatie 16
6.3 Verantwoordelijken 16

Inleiding

Inkoop en aanbesteden is een van de belangrijkste processen bij de besteding van de door de raad beschikbaar gestelde financiële middelen. Voor overheden geldt, dat gemeenschapsgelden zo goed mogelijk moeten worden besteed en dat over die besteding verantwoording moet kunnen worden afgelegd. De gemeente Midden-Delfland spant zich daarom in voor een (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk.

De missie en de beleidsspeerpunten van de gemeente zijn de basis voor het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze wordt kort toegelicht.

Missie en beleidsspeerpunten

a. De missie

De ambitie van de gemeente Midden-Delfland is, voor nu en in de toekomst, het waardevolle landschap van Midden-Delfland op een duurzame manier te behouden en de regio een gebied te geven waarin eenieder terecht kan voor de beleving van natuur, ruimte en recreatie. Een open veenweidelandschap met de koe in de wei en veehouders als beheerder staan centraal. Deze opgave, geeft de gemeente een duidelijke positie te midden van buurgemeenten die op stedelijke ontwikkeling en glastuinbouw zijn gericht. Het open Midden-Delflandgebied vervult een belangrijke recreatieve functie voor de regio. De gemeente ziet het als een belangrijke taak om via actief beleid de functies van landbouw, natuurbeheer en recreatie met elkaar in balans te houden.

Alleen een goed functionerende gemeente kan effectief zorg dragen voor het Midden-Delflandgebied. De gemeente Midden-Delfland heeft daarom een verantwoordelijkheid richting haar eigen inwoners. Betrokken en tevreden bewoners zijn onmisbaar voor het uitdragen van de waarde van het gebied van Midden-Delfland naar de regio. De gemeente vormt voor burgers een herkenbaar en toegankelijk bestuur dat aandacht heeft voor het behoud en versterking van de identiteit van de afzonderlijke dorpen en buurtschappen. Levendige vitale dorpen zijn onmisbaar voor een krachtige, goed functionerende gemeente. De zorg voor de leefbaarheid in de dorpen en buurtschappen is daarmee onlosmakelijk verbonden.

b. Beleidsspeerpunten

Gebiedsvisie Midden-Delfland®2025
De gemeente Midden-Delfland is een open groene gemeente in het hart van de metropool Rotterdam- Den Haag. De gemeente maakt onderdeel uit van het landschap van Midden-Delfland, dat groter is dan de gemeentegrenzen. Een groot gedeelte van het buitengebied van Midden-Delfland bestaat uit het agrarisch kerngebied. De glastuinbouw bij met name de dorpen Maasland en Den Hoorn is een belangrijke economische pijler voor de gemeente. Daarnaast is in alle dorpen een stevige basis aanwezig voor het MKB.

De gemeente Midden-Delfland heeft een open en groen gebied dat mogelijkheden biedt voor rust, ruimte en recreatie in een verder verstedelijkte omgeving. Daarbij gaat het om een eeuwenoud agrarisch cultuurlandschap met grote waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie. De kernopgave is het in stand houden en versterken van die functie voor Midden-Delfland® 2025.

Hof van Delfland
De Hof van Delfland is het netwerk van groengebieden en landschappen midden tussen de levendige steden Den Haag, Delft, Zoetermeer en Rotterdam. Kern van het gebied is het beschermde veenweidelandschap van Midden-Delfland en Oude Leede. Er omheen liggen verschillende groene gebieden die stad en land aan elkaar verbinden. Zestien partijen werken samen in de Hof van Delfland Raad, om het kerngebied groen en open te houden en de verbindingen tussen stad en land te verbeteren en te versterken. We hebben samen met betrokken partijen en organisaties in het gebied een Ruimtelijke Visie gemaakt en een Uitvoeringsplan. We werken samen om ervoor te zorgen dat deze plannen ook uitgevoerd worden. Uitvoering van de gebiedsvisie vindt dan ook plaats in overleg met de Hof van Delfland.

Cittaslow
In 2008 is de gemeente de eerste Cittaslow van Nederland geworden. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Een Cittaslow koestert het authentieke en stimuleert de vooruitgang die wordt bereikt door innovatieve technieken. Cittaslow maakt mensen bewust en inspireert hen. Samen met de inwoners en bedrijven werkt de gemeente aan het op een duurzame wijze vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving in de dorpen en het buitengebied. Ambacht, traditie, respect voor de natuur en innovatie zijn daarbij belangrijk.

Toekomstvisie Vitale dorpen
Waar Midden-Delfland®2025 het instrument is voor de instandhouding van een open agrarisch cultuurlandschap is de toekomstvisie Vitale dorpen gericht op de respectvolle ontwikkeling van de historische dorpen met het doel deze aantrekkelijker te maken om in te leven, te ondernemen en te recreëren. 'Behoud door ontwikkeling" is het thema; behoud van het goede, en tegelijkertijd meegaan met de tijd en deze waarden doorontwikkelen.
Vitale dorpen maak je niet alleen, dat doe je met de mensen die in de dorpen en buurtschappen wonen, ondernemen en de dorpen een warm hart toedragen.
De visie is gebaseerd op vijf speerpunten:

1. Wonen voor het leven; de dorpen zijn zo ingericht dat jong en oud een leven lang met veel plezier in Midden-Delfland kan wonen
2. Gezond Midden-Delfland. Inwoners voelen zich goed zowel geestelijk als lichamelijk in het open en groene Midden-Delfland.
3. Midden-Delfland onderneemt. Het ondernemerschap leeft. Ondernemers spelen in op het unieke karakter van de dorpen in een open en groen Midden-Delfland.
4. Gastvrije dorpen. Mensen van buiten Midden-Delfland voelen zich welkom in de dorpen en vermaken zich in Midden-Delfland.
5. Bewust op weg. Het transport in, van en naar Midden-Delfland is veilig, efficiënt en schoon.

De gemeente heeft een stimulerende, regisserende en faciliterende rol bij de uitvoering van de visie. In een uitvoeringsprogramma is aangegeven welke initiatieven op de korte, middellange en lange termijn opgepakt worden. Behoud door ontwikkeling en Cittaslow zijn nauw met elkaar verweven. Door een goede benutting van het keurmerk en uit te bouwen in samenwerking met de inwoners en ondernemers van Midden-Delfland bouwen verder aan Vitale dorpen.

Dienstverlening
Het dienstverleningsmodel is de derde pijler op basis waarvan de gemeentelijke organisatie werkt. Ons dienstverleningsmodel is gebaseerd op het concept Antwoord©, regionale ontwikkelingen en lokale ambities. Uitgangspunt is dat de gemeente de meest nabije overheid is en dat daarbinnen het Klant Contact Centrum het eerste aanspreekpunt is voor onze inwoners en ondernemers. De dienstverlening kenmerkt zich door gastheerschap, een klantgerichte houding en kwaliteit. De inwoner of ondernemer heeft de keuze op welke manier hij contact wenst met de gemeente. Dat kan digitaal, telefonisch, per post of fysiek. De kwaliteit moet op alle kanalen gelijk zijn. Dat vraagt een verdere ontwikkeling op en van de digitale dienstverlening en een houding gericht op maatwerk daar waar nodig.

Inkoop- en aanbestedingsbeleid
Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente is gebaseerd op het VNG Model inkoop- en aanbestedingsbeleid en na consultatie van de lokale ondernemers van de gemeente tot stand gekomen. Aan dit model is een aantal zaken toegevoegd dat betrekking heeft op de gemeente Midden-Delfland, zoals aspecten ter stimulering van de lokale economie en het lokale MKB.

Belangrijke vragen bij het bepalen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn geweest:

- Hoe kan de gemeente, binnen de wettelijke kaders, op een economisch verantwoorde wijze innovatie en duurzaamheid in haar inkoopbeleid opnemen?
- Hoe kan de gemeente, binnen de wettelijke kaders, de lokale economie versterken?

Deze vragen zijn in dit beleid verwerkt.

Dit inkoop- en aanbestedingsbeleid maakt het inkoopproces inzichtelijk en transparant door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen inkoop in de gemeente plaatsvindt. De gemeente leeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, is de gemeente continu bezig met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit beleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de gemeente. Daarnaast gaat de gemeente bij het inkopen van werken, leveringen of diensten uit van:

1. Juridische uitgangspunten: hoe gaat de gemeente om met de relevante regelgeving? (zie verder hoofdstuk 3)
2. Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar inkoopproces? (zie verder hoofdstuk 4)
3. Economische uitgangspunten: hoe gaat de gemeente om met de markt en ondernemers? (zie verder hoofdstuk 5)
4. Organisatorische uitgangspunten: hoe koopt de gemeente in? (zie verder hoofdstuk 6)

1. Definities

In dit inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Aanbesteden	Het proces van inkopen waarbij de opdrachtgever op transparante wijze de opdracht verstrekt aan een opdrachtnemer, die voldoet aan bepaalde eisen en die de beste aanbieding heeft gedaan.
Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in de Aanbestedingswet. Onder diensten vallen alle inkopen die niet onder werken of leveringen vallen.
Gemeente	De gemeente Midden-Delfland, zetelend aan de Anna van Raesfeltstraat 37, te (2636 HX) Schipluiden.
Inkoop/inkopen	(Rechts)handelingen van de gemeente gericht op de verwerving van werken, leveringen of diensten en die een of meerdere facturen van een ondernemer met betrekking tot bedoelde werken, leveringen of diensten tot gevolg hebben.
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	Het beleid met daarin opgenomen doelen, kaders, uitgangspunten, drempelbedragen en randvoorwaarden met betrekking tot de inkoop van werken, leveringen of diensten.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in de Aanbestedingswet. Leveringen omvatten aankoop, lease, huur en huurkoop.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG.
Ondernemer	Een 'aannemer', een 'leverancier' of een 'dienstverlener'.
Werken	Werken als bedoeld in de Aanbestedingswet. Werken betreffen alle bouwkundige en civieltechnische werken. Hieronder valt de bouw van een brug, een kantoorgebouw of de aanleg van een weg. Onderhoudswerkzaamheden voor het in stand houden van het werk en verbouwingswerkzaamheden vallen ook onder werken. In bijlage I van de Richtlijn 2004/18/EG staat een limitatieve lijst van werkzaamheden die onder werken vallen.

2. Gemeentelijke doelstellingen

De gemeente heeft met dit inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen:

a. Rechtmatig en doelmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.
De gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. De gemeente houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor ondernemers tot gemeentelijke opdrachten.

b. Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.
Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met inkoop. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen werken, leveringen en diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de contractant en in wederzijds respect tussen de gemeente en de contractant. De gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.

c. Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijskwaliteit verhouding.
Bij het inkopen van werken, leveringen of diensten kan de gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen werken, leveringen of diensten speelt een belangrijke rol.

d. Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de gemeente
Inkoop moet tenslotte ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de gemeente en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

e. De gemeente stelt een administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor ondernemers voorop.
Zowel de gemeente als ondernemers verrichten vele administratieve handelingen (zoals het opvragen van allerlei bewijsstukken met betrekking tot uitsluitingsgronden en/of geschiktheidseisen) tijdens het inkoopproces. De gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de gemeente hiertoe digitaal inkopen (en aanbesteden). De gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme 'eigen verklaring'.

f. Dit inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de gemeente.
In het bijzonder sluit het beleid aan op het volgende gemeentelijke beleid:
1. Visies Midden-Delfland®2025 en Behoud door ontwikkeling;
2. Economisch beleidskader Midden-Delfland 2012-2016;
3. Gedragscode ambtelijke organisatie gemeente Midden-Delfland;
4. Milieubeleidsplan Midden-Delfland 2011-2014;
5. Uitgangspunten van de filosofie van Cittaslow, waarbij het streven is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van leven. Authenticiteit, duurzaamheid en innovatie zijn hierbij belangrijke waarden.

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

a. De gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.

Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving zullen door de gemeente restrictief worden uitgelegd en toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold. De voor het inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

- **Aanbestedingswet:** dit wettelijke kader implementeert de Europese Richtlijnen 2004/18/EG en 2004/17/EG ('Aanbestedingsrichtlijnen') en Richtlijn 2007/66/EG ('Rechtbeschermingsrichtlijn'). Deze wet biedt één kader voor overheidsopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen.
- **Europese wet- en regelgeving**: wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. De 'Aanbestedingsrichtlijnen' vormen momenteel de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen kan volgen uit Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.
- **Burgerlijk Wetboek:** het wettelijke kader voor overeenkomsten.
- **Gemeentewet**: het wettelijke kader voor gemeenten.
- **Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur:** het wettelijke kader voor de integriteitsbeoordeling door openbaar bestuur met betrekking tot overheidsopdrachten.

3.2 Uniforme documenten

De gemeente streeft er naar om uniforme documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat ondernemers weten waar ze aan toe zijn en landelijk gezien niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. De gemeente past bij de betreffende inkoop in ieder geval toe:

- Aanbestedingsreglement werken 2012 ('ARW 2012'):
  Het ARW 2012 is een reglement voor aanbestedingen van werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten. Het beschrijft zowel de Europese aanbestedingsprocedure als aanbestedingsprocedures onder de Europese drempel. Het hanteren van het ARW 2012 is een verplichting voor opdrachten onder de Europese drempel en kan worden toegepast bij opdrachten boven de Europese drempel;
- Gids Proportionaliteit:
  De naleving van de Gids Proportionaliteit is verplicht voor zowel opdrachten boven de Europese drempel als onder de drempel en geeft handvatten voor een redelijke toepassing van het proportionaliteitsbeginsel. Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de keuzes die de gemeente maakt en de eisen en voorwaarden die zij stelt bij een aanbesteding, in redelijke verhouding dienen te staan tot de aard en omvang van de aan te besteden opdracht;
- Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012):
  De UAV 2012 is het resultaat van samenwerking tussen de bouwsector en de overheid. De UAV 2012 is uitgegroeid tot een standaard regeling. Met het van toepassing verklaren van de UAV 2012 wordt een bestek of aannemingsovereenkomst vereenvoudigd doordat veel administratieve zaken in de bestektekst kunnen worden weggelaten. Bestekken en overeenkomsten zijn bij toepassing van de UAV 2012 meer uniform. Het opstellen van een overeenkomst of een bestek wordt op deze wijze minder arbeidsintensief;
- VNG model Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten met een addendum m.b.t. aansprakelijkheid:
  Het VNG Model voor leveringen en diensten voldoet aan de regels in de Aanbestedingswet. Belangrijk is dat het VNG Model rekening houdt met de belangen van gemeenten en opdrachtnemers. In de VNG voorwaarden wordt echter de aansprakelijkheidsbepaling niet nader ingevuld. Een addendum - met inachtneming van de Gids Proportionaliteit - op de VNG voorwaarden is hierover opgesteld. Hierin wordt gekozen voor de optie uit de toelichting van de VNG voorwaarden met een beperking van de aansprakelijkheid.

3.3 Algemene beginselen bij inkoop

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De gemeente neemt bij overheidsopdrachten en concessie overeenkomsten boven de (Europese) drempelwaarden en bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten onder de (Europese) drempelwaarden met een duidelijk grensoverschrijdend belang de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

- **Gelijke behandeling:** Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
- **Non-discriminatie:** Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
- **Transparantie:** De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
- **Proportionaliteit (evenredigheid):** De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.
- **Wederzijdse erkenning:** Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de gemeente.

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De gemeente neemt bij haar Inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.4 Grensoverschrijdend belang

Voorafgaand aan inkoop vindt een objectieve toets plaats of sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. Bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang past de gemeente de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht toe. Overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten waarbij buiten Nederland gevestigde ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse.

Of een overheidsopdracht of een concessieovereenkomst een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal afhangen van verschillende omstandigheden, zoals de waarde van de opdracht, de aard van de opdracht en de plaats waar de opdracht moet worden uitgevoerd.

Voor overheidsopdrachten of concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang, zal de gemeente een passende mate van openbaarheid in acht nemen. Dit vloeit voort uit het transparantiebeginsel. Een aankondiging van de te verstrekken opdracht zal de gemeente op haar website plaatsen en/of in andere gebruikelijke platforms, zoals dagbladen.

3.5 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van de gemeente. De gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn slechts mogelijk en toegestaan op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

a. De gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.
De gemeente eist dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde Gedragscode ambtelijke organisatie gemeente Midden-Delfland. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

b. De gemeente contracteert enkel met integere ondernemers.
De gemeente wil enkel zaken doen met integere ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van ondernemers is bij inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden, het hanteren van de 'Gedragsverklaring aanbesteden' of een toets in de zin van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB).

4.2 Duurzaam inkopen

a. Bij inkopen neemt de gemeente milieuaspecten in acht.
De gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk duurzaam in te kopen. Duurzaam inkopen is het meenemen van milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt o.a. tot uitdrukking door het volgende:

- Bij de product- en marktanalyse inventariseert de gemeente welke werken, leveringen of diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.
- In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.
- De gemeente kan kiezen om digitaal in te kopen (E-procurement, gebruik van e-mail etc.).
- Op termijn zal de gemeente de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie en de werkwijze.

De gemeente realiseert dit door in het bestek en bij de beoordeling van de aanbestedingen wegingsfactoren voor duurzaamheid toe te kennen. Hierbij kunnen bedrijven zich onderscheiden op basis van circulaire economie, biobased economy en duurzaamheid. Ook wordt bij de criteria rekening gehouden met het verkleinen van de ecologische voetafdruk op basis van reis- en transportafstanden.

Met betrekking tot een aantal 'product- groepen' zijn door Agentschap.nl zogenaamde 'duurzaamheidscriteria' opgesteld. Deze zijn te vinden op www.pianoo.nl.
Het CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft bijvoorbeeld de duurzaamheidscriteria die betrekking hebben op de GWW-sector geschikt gemaakt voor toepassing in RAW-bestekken door middel van het opstellen van de 'RAW-Catalogus Bepalingen – Duurzaam Inkopen'.

b. Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats.
Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie, arbeidsomstandigheden en – indien passend – socialreturn. De gemeente heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom - waar mogelijk en doelmatig - de participatie van arbeidsgehandicapten in het arbeidsproces. Daarnaast worden werken, leveringen en/of diensten geweerd die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen.

De gemeente realiseert dit door in het bestek en bij de beoordeling van de aanbestedingen wegingsfactoren op te nemen voor het in dienst hebben of nemen van mensen met een afstand tot de reguliere arbeidsmarkt. Hierbij gaat het om inschakeling van een sociale werkvoorziening, arbeidsgehandicapten en reïntegratie. Een wegingsfactor is dat in het aanbestedingsdocument een vast bedrag of percentage van de totale prijs niet in beschouwing wordt genomen om de economisch meest voordelige offerte vast te stellen.

4.3 Innovatie

De gemeente moedigt innovatiegericht inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de gemeente ruimte aan de ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe innovatieve oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand 'product'.

De gemeente realiseert dit door bij haar inkoop en aanbestedingen rekening te houden met het doel dat bereikt moet worden. Ondernemers kunnen in hun offerte dit doel als uitgangspunt nemen.

Innovatie is opgenomen als EMVI-criteria, zie ook paragraaf 5.6.

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

a. Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd.
De gemeente acht het van belang om de markt te kennen door – indien mogelijk – een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product' en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Een marktconsultatie met ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

a. De gemeente acht een te grote afhankelijkheid van ondernemers niet wenselijk.
De gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van ondernemers (contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar inkoop (waaronder de keuze van ondernemer(s) en contractant(en)), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

b. De gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.
Gedurende de contractperiode kan bij de contractant afhankelijkheid ontstaan van de gemeente door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, productontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. De kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve ondernemers.

5.3 Lokale economie en het MKB

De gemeente heeft oog voor de lokale economie en het MKB, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van ondernemers leidt.
De gemeente heeft als doel om de lokale economie en het MKB goede kansen te bieden bij inkopen en aanbesteden. Uitgangspunt is wel dat alle ondernemers gelijke kansen moeten krijgen en discriminatie moet worden voorkomen. De gemeente houdt echter bij inkopen de mogelijkheden voor deze groep in het oog. Dit doet de gemeente door:

1. In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, wordt rekening gehouden met de lokale economie en lokale MKB. Dit doet de gemeente in ieder geval door – daar waar mogelijk - bij een meervoudige onderhandse offerteaanvraag minimaal één lokale ondernemer uit te nodigen om een inschrijving te doen. Zie ook paragraaf 5.5;
2. Daar waar mogelijk opdrachten in percelen te verdelen. Zo wordt de mogelijkheid voor de lokale economie en lokale MKB om ook mee te dingen tijdens een aanbesteding groter;
3. Daar waar mogelijk het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming bij opdrachten;
4. Daar waar mogelijk, bij het opstellen van het bestek rekening te houden met het verkleinen van de ecologische voetafdruk op basis van reis- en transportafstanden:
5. Het verminderen van de administratieve lasten door het stellen van proportionele selectiecriteria en dus het voorkomen van onnodig zware selectie- en gunningscriteria. De gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme 'eigen verklaring'. Zie ook hoofdstuk 2 onder e;
6. Het lokale MKB proactief te informeren over de procedures/regels die gehanteerd worden bij aanbestedingen.

5.4 Samenwerkingsverbanden

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoopsamenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving.

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

De gemeente zal – met inachtneming van de Gids Proportionaliteit - bij de onderstaande bedragen de volgende procedures hanteren, tenzij blijkt dat dit niet aansluit bij het type inkoop en het karakter van de markt waarin de ondernemers opereren. In dat laatste geval kan de gemeente ook kiezen voor een andere procedure. De inkoopprocedure wordt dan bepaald aan de hand van de volgende (onderzoeks)criteria:

- Omvang van de opdracht;
- Transactiekosten voor de aanbestedende dienst en de inschrijvers;
- Aantal potentiële inschrijvers;
- Gewenst eindresultaat;
- Complexiteit van de opdracht;
- Type van de opdracht en het karakter van de markt.

	Werken	**Leveringen**	**Diensten**
Enkelvoudig	Tot € 100.000	Tot € 50.000	Tot € 50.000
Meervoudig	Tussen € 100.000 en € 1.500.000	Tussen € 50.000 en € 150.000	Tussen € 50.000 en € 150.000
Nationaal (openbaar)	Tussen € 1.500.000 en € 5.186.000 (=tot Europees drempelbedrag)*	Tussen € 150.000 en € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*	Tussen € 150.000 en € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*
Europees	> € 5.186.000 (=vanaf Europees drempelbedrag)*	> € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*	> € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*

In onderstaande tabel staan de drempelbedragen die gelden voor de gemeente.
De bedragen in deze tabel zijn exclusief BTW.

*Indien deze bedragen wijzigen gelden de gewijzigde bedragen.

Enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag
De gemeente vraagt minimaal aan één ondernemer een offerte.

Meervoudig onderhandse offerteaanvraag
De gemeente vraagt ten minste aan drie ondernemers en ten hoogste aan vijf ondernemers een offerte. Indien mogelijk wordt dan minimaal één lokale ondernemer uitgenodigd voor het uitbrengen van een offerte.

Nationaal aanbesteden
Onder de (Europese) drempelbedragen zal de gemeente nationaal aanbesteden. De gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging (via www.TenderNed.nl) plaatsen.

Europees aanbesteden
Boven de (Europese) drempelbedragen zal de gemeente in beginsel Europees aanbesteden, tenzij dit in een bepaald geval niet nodig is op grond van de geldende wet- en regelgeving. De gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging (via www.TenderNed.nl) plaatsen.

5.6 Economisch meest voordelige inschrijving

Economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) houdt in dat de selectie niet uitsluitend op basis van prijs geschiedt, maar onder meer kwaliteitsaspecten zijn hierbij van belang .

De gemeente gunt een overheidsopdracht op grond van EMVI.

EMVI-criteria kunnen onder andere betreffen (zie ook 2.115 Aanbestedingswet):

a. kwaliteit;
b. prijs;
c. technische waarde;
d. esthetische en functionele kenmerken;
e. milieukenmerken;
f. gebruikskosten;
g. rentabiliteit;
h. klantenservice en technische bijstand;
i. datum van levering;
j. termijn voor de levering of uitvoering;
k. innovatie.

De gemeente motiveert in de aanbestedingstukken als er, in afwijking van vorenstaande, redenen zijn om op grond van de laagste prijs te gunnen.

5.7 Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdracht. De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De gemeente wil immers niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen.

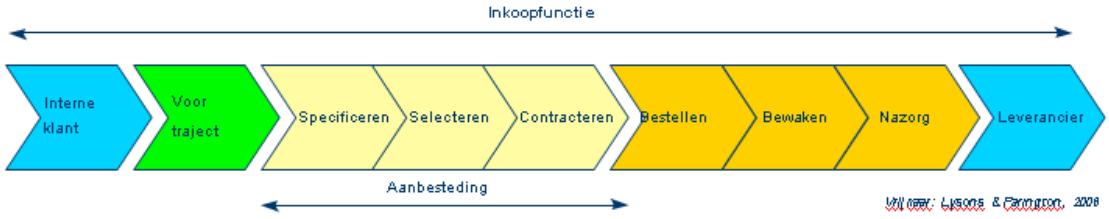
5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

De gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De gemeente wenst geen ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen, startend vanaf het voortraject.



	fase inkoopproce	
1	Voortraject	• Bepalen van inkoopbehoefte • Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse) • Raming en bepalen van het financiële budget • Keuze offerteaanvraag
2	Specificeren	• Opstellen van eisen en wensen • Omschrijven van de opdracht • Opstellen offerteaanvraag • Verwijzen naar eigen Algemene (inkoop)Voorwaarden en die als bijlage toevoegen aan offerteaanvraag (zie SmartDocuments).
3	Selecteren	• Eventuele voorselectie geïnteresseerde ondernemers • Bekendmaking opdracht via verzenden van de offerteaanvraag, de website of Tenderned • Offertes evalueren • Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving) • Gunning aan winnende ondernemer
4	Contracteren	• Tekenen (raam) overeenkomst met (winnende) contractant • Registreren getekende overeenkomst in contractenbank binnen het interne postregistratiesysteem (Corsa) • Informeren afgewezen ondernemers
5	Bestellen	• Uitvoeren van de opdracht • Eventueel met het doen van bestellingen
6	Bewaken	• Bewaken termijnen • Controleren nakoming afgesproken prestaties • Tijdige betaling facturen
7	Nazorg	• Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd • Bijhouden wijzigingen in contractenbank (binnen Corsa) • Evalueren overeenkomst met contractant

6.2 Inkoop in de organisatie

Inkoop is decentraal georganiseerd. Deze decentrale inkoop heeft standaardisatie van het proces nodig. Dit wordt bereikt door standaardformulieren en brieven.

6.3 Verantwoordelijken

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Inkoopprocessen worden uitgevoerd door onder de gemandateerde verantwoordelijkheid van de voor de dienst, de levering of het werk verantwoordelijke vakafdeling.

Bijlage 14. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020, d.d. 18 mei 2020

Nota van beantwoording zienswijzen

ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020

d.d. 18 mei 2020

I. Aanleiding

Voor u ligt de Nota van Beantwoording exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020. Hierin staan de antwoorden op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020.

Dit project bestaat uit de realisatie van een tweede supermarkt en woningbouw in het centrum van Den Hoorn. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat. Aan de zuidzijde vormt de Looksingel de begrenzing en aan de westzijde is de Lookwatering de begrenzing. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de percelen Dijkshoornseweg 45 en 47 en een aftakking van de Lookwatering.

Het ontwerpexploitatieplan ziet toe op het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 januari 2017 en met de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "Afdeling") van 3 oktober 2018 en 20 november 2019 onherroepelijk geworden.

Ten aanzien van het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 januari 2017, heeft de Afdeling met de tussenuitspraak van 3 oktober 2018 de raad opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van de tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" te herstellen. Naar aanleiding van deze tussenuitspraak heeft de raad bij besluit van 26 februari 2019 het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" gewijzigd vastgesteld. Op 20 november 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld over het besluit van 26 februari 2019. In deze uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat, gelet op de in die uitspraak aangehaalde omstandigheden, de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt dat het bij enerzijds de supermarktlocatie en anderzijds de gronden waarop de 13 grondgebonden woningen zijn voorzien, om in ruimtelijk of functioneel opzicht te onderscheiden deelgebieden gaat. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de beroepsgrond tegen de begrenzing van het exploitatieplan gelet hierop gegrond

verklaard, het besluit van 26 februari 2019 tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" vernietigd en de raad opgedragen om een nieuw besluit te nemen

Procedure
Het ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020 heeft met ingang van 14 februari 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is tegen het vastgestelde exploitatieplan beroep ingesteld door:

1. G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V.;
2. PLUS Vastgoed B.V.

Gezamenlijk eigenaar van het perceel Dijkhoornseweg 41, kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694 in het exploitatieplangebied, zoals aangewezen in het exploitatieplan.

Leeswijzer
Daar waar het College van B&W wordt genoemd, betreft dit het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland, tenzij anders vermeld. Daar waar de gemeente wordt genoemd, betreft dit de gemeente Midden-Delfland, tenzij anders vermeld. Daar waar de gemeenteraad wordt genoemd, betreft dit de gemeenteraad van Midden-Deflland, tenzij anders vermeld.

II. Ingekomen zienswijzen en beantwoording

De zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

	Zienswijze tegen exploitatieplan (notitie Overwater)	***Reactie college B&W***	***Wijziging t.o.v. ontwerp***
1./6./28	*pag. 6, 2e alinea, 3/4e regel: hier wordt gesteld dat het bestemmingsplan onherroepelijk is*, Opmerking: feitelijk is het vastgestelde bestemmingsplan geschorst en is de eerdere bedrijvenbestemming (tot categorie 3.1) weer van kracht.	Het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" is op 17 januari 2017 door de raad van de gemeente Midden-Delfland vastgesteld en met de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "Afdeling") van 3 oktober 2018 en 20 november 2019 onherroepelijk geworden.	

		In de tussenuitspraak van 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2019:3927, heeft de Afdeling de beroepen gericht tegen het bestemmingsplan ongegrond verklaard (zie de beslissing, onder III). In de tussenuitspraak van 20 november 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3927) heeft de Afdeling het verzoek om terug te komen op een aantal in de tussenuitspraak van 3 oktober 2018 gegeven oordelen over de beroepsgronden gericht tegen het bestemmingsplan, afgewezen (ro.v. 12 en 12.1). Daarmee staat vast dat het bestemmingsplan in rechte onaantastbaar is. Er is immers geen ruimte meer om (nieuwe) beroepsgronden tegen dit bestemmingsplan naar voren te brengen. Dat het exploitatieplan in de uitspaak van 20 november 2019 is vernietigd, en de raad daarbij is opgedragen om een nieuw exploitatieplan vast te stellen, doet hier niet aan af. In het kader van de procedure met betrekking tot het exploitatieplan zal immers uitsluitend dit nieuwe exploitatieplan ter beoordeling kunnen staan. Het bepaalde in artikel 8.3 lid 3 Wro is daarom niet van toepassing op een eventuele beroepsprocedure gericht tegen het exploitatieplan. Ook overigens kan uit de uitspraak van de Afdeling van 20 november 2019 kan worden afgeleid dat de Afdeling, anders dan Overwater stelt, (ook) van oordeel is dat het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is. In deze uitspraak heeft de Afdeling een voorlopige voorziening getroffen, die inhoudt dat het besluit van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 17 januari 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" wordt geschorst. Hieraan ligt de volgende redenering ten grondslag. Voor de percelen in het bestemmingsplan waarop de supermarkt met appartementen is voorzien is geen exploitatieplan vastgesteld, zodat de aanhoudingsverplichting van art. 3.5 Wabo niet van toepassing is op deze percelen. Voor	

		deze bouwplannen kunnen – in de woorden van de Afdeling - derhalve omgevingsvergunningen voor het bouwen worden verleend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zonder dat hieraan de betaling van een exploitatiebijdrage als voorschrift is verbonden. Hoewel het kostenverhaal voor de percelen in het bestemmingsplan waarop de supermarkt met appartementen is voorzien reeds is verzekerd door middel van de anterieure overeenkomst die met Waaijer en Jumbo is gesloten, heeft de Afdeling in de omstandigheid dat publiekrechtelijk kostenverhaal voor deze bouwplannen niet mogelijk is kennelijk aanleiding gezien om het bestemmingsplan te schorsen. Gelet hierop, en gezien de overweging van de Afdeling dat zonder deze schorsing omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnnen worden verleend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, gaat de Afdeling er dus ook van uit dat het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is. Deze voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe besluit omtrent het exploitatieplan. Nu het exploitatieplan is vernietigd en (het besluit tot vaststelling van) het bestemmingsplan in navolging daarvan is geschorst, kan van realisatie van het bestemmingsplan vooralsnog geen sprake zijn. In de tussentijd mag het bestemmingsplan niet worden uitgevoerd en kan evenmin vervolgbesluitvorming op basis van dit bestemmingsplan plaatsvinden. Dat is pas mogelijk als deze schorsing komt te vervallen en daarvan zal volgens de uitspraak van 20 november 2019 sprake zijn als het nieuwe exploitatieplan in werking is getreden. De schorsing van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" leidt tot de vervolgvraag, welk regime	

		thans van toepassing is. Dat volgt niet uit de uitspraak. Overwater, evenals Plus en Van Leeuwen en de door hen ingeschakelde deskundige mr. J.B. Mus, verbonden aan Mussius advies, gaan er vanuit dat het voorheen geldende bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor gebruik en voor aanvragen voor een omgevingsvergunning (voor bouwen en aanleggen). Aangezien dit niet volledig is uit te sluiten, is in dit geval op 17 december 2019 een voorbereidingsbesluit genomen. Het rechtsgevolg van het voorbereidingsbesluit is dat aanvragen om omgevingsvergunning (voor de activiteiten bouwen en aanleggen) moeten worden aangehouden, gedurende de werking van dit voorbereidingsbesluit (art. 3.3 Wabo), alsmede dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen in een ander gebruik, waaronder ook wordt verstaan een wijziging van gebruik in omvang of intensiteit. Daarbij heeft de gemeente Midden-Delfland ook een redelijk belang, juist om te voorkomen dat de realisatie van het geschorste bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" wordt gefrustreerd. Hierbij moet niet uit het oog worden verloren dat Plus en Van Leeuwen zelf herhaaldelijk hebben gesuggereerd dat zij een bouwplan voor een bedrijfsverzamelgebouw willen indienen op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan. Ook in hun zienswijze gericht tegen het voorliggende ontwerp exploitatieplan hebben zij die suggestie gedaan. Tegen die achtergrond valt niet in te zien waarom het nemen van een voorbereidingsbesluit onrechtmatig zou zijn, nu dit voorbereidingsbesluit volledig beantwoordt aan de doelstellingen van een voorbereidingsbesluit overeenkomstig de Wro en de Wabo. De enkele omstandigheid dat geen nieuw, ander bestemmingsplan wordt voorbereid, doet daar gezien de hiervoor genoemde omstandigheden niet aan af, nu er wel een	

		exploitatieplan wordt voorbereid dat, zodra dat in werking treedt, ertoe leidt dat het bestemmingsplan waarvoor dit exploitatieplan wordt voorbereid, weer van kracht wordt. Daarbij is ook van belang dat een voorbereidingsbesluit op zichzelf niet verplicht tot het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan. Overigens valt niet goed in te zien wat reclamant in het kader van de onderhavige procedure willen nastreven met hun suggestie dat het voorbereidingsbesluit onrechtmatig is. Zelfs indien zij in deze stelling zouden moeten worden gevolgd, heeft dit immers nog geen consequenties voor het voorliggende (ontwerp) exploitatieplan. Indien reclamant het voorbereidingsbesluit in rechte hadden willen aanvechten, dan was de reeds aanhangige civielrechtelijke procedure daarvoor de geëigende weg. Zij hadden in deze procedure immers een reconventionele eis kunnen instellen, waarbij zij hadden kunnen vorderen dat voor recht zou worden verklaard dat het voorbereidingsbesluit onrechtmatig is. Zij hebben dat echter nagelaten, terwijl de kans om een reconventionele vordering in te stellen nu is verstreken.	
2.	*pag. 7, 1e alinea, de ontwikkeling betreft feitelijk de nieuwbouw van een supermarkt (1.600 m2), een (winkel)unit (150 m2)…*		
2a.	de term BVO ontbreekt bij de 'm2' supermarkt en (winkel)unit.	De term BVO zal worden toegevoegd.	Ja
2b	Het is opvallend dat er meer m2 BVO mogelijk zijn (1.969 m2 volgens afbeelding 7 op pagina 20) dan is toegestaan voor supermarkt en winkel. Die m2 zouden kunnen worden gebruikt voor de andere toegestane functies in het bestemmingsplan**.**	Het bouwvlak is op de supermarktlocatie is conform het ruimtegebruik 1.969 m2. Dit is ruimer dan de, in het exploitatieplan opgenomen, 1.750 m2 voor een supermarkt en een dagwinkel en de 9 appartementen boven de supermarkt. De oppervlakte die overblijft is nog 166 m2. Deze ruimte is, zoals reclamant al aangeeft onder punt 13a, nodig voor de entree en het stijgpunt van de woningen (trap, lift inclusief technische ruimte),	

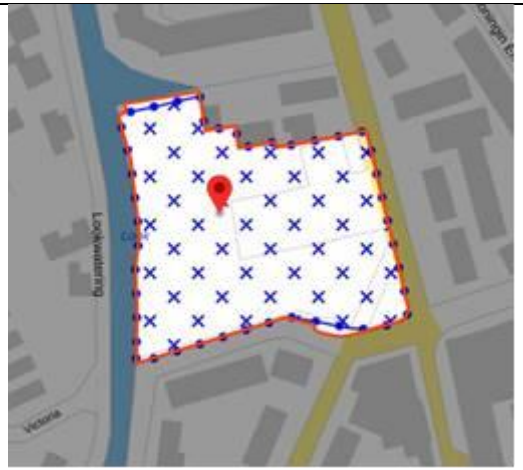
		de bergingen ten behoeve van de appartementen en de nutsvoorziening die geïntegreerd worden zal worden in het gebouw. Hiervan uitgaande is er, uitgaande van het bouwplan van een supermarkt, dagwinkel en 9 appartementen, geen ruimte over voor een andere functie op de begane grond . Zoals de Afdeling recent nog heeft overwogen (ABRvS 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:376) stelt de Wro overigens niet als vereiste dat bij het opstellen van het exploitatieplan en de taxatie die daar deel van uitmaakt van de maximale planologische invulling moet worden uitgegaan. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 1 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839) is de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro een rekenkundig model, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro opleggen van een exploitatiebijdrage door middel van een voorwaarde verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen. In het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020 is voor de invulling van de supermarktlocatie uitgegaan van het bouwplan zoals deze is gegund aan de betrokken marktpartij. Een andere invulling voor de overgebleven vierkante meters binnen het bouwvlak is, gezien het voorgaande, niet mogelijk.	
3.	*pag. 8: Binnen het bestemmingsplangebied zijn drie grondeigenaren betrokken.*		

3a	Een omschrijving van de eigendommen (grond, opstallen (voor zover hiervoor de sloopkosten zijn meegenomen), ligging en ontsluiting), de bestemming volgens het voorgaande bestemmingsplan alsmede de wijze van het gebruik ontbreekt, zowel hier als in de rest van de stukken. Als gevolg daarvan zijn de in het exploitatieplan opgenomen sloopkosten niet te herleiden alsmede de gebruikswaarde van de grond met de (voormalige) opstallen aangekochte en geamoveerde Meelfabriek inclusief saneringskosten en verwijderen ondergrondse tanks lijken hier niet in opgenomen.	De opgenomen sloopkosten in het exploitatieplan zien op de gesloopte woningen Hof v Delftstraat/Looksingel incl. asbestinventarisatie en verwijderen aansluitingen op de gronden van de gemeente. Dit zal in de toelichting van het exploitatieplan worden opgenomen. De aangekochte en geamoveerde Meelfabriek inclusief saneringskosten en verwijderen ondergrondse tanks zijn niet opgenomen in het exploitatieplan. Na onderzoek is geconstateerd dat het perceel van reclamant, ingevolge de leveringsakte, in 2005 (fiscaal) bouwrijp is geleverd aan reclamant, zodat de opstallen bij de levering van het perceel aan reclamant al waren gesloopt. Dit betekent dat de sloop al in 2005 heeft plaatsgevonden en de hiermee samenhangende kosten al in 2005 zijn gemaakt. Deze (sloop)kosten zijn zodanig gedateerd dat deze rederlijkerwijs niet toerekenbaar zijn aan de huidige centrumontwikkeling en derhalve niet hoeven te worden opgenomen in het exploitatieplan. Hierbij neemt de gemeent ook in aanmerking dat door reclamant in mei 2015 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw op het betreffende perceel. Het voorgaande sluit aan bij het aan de Regeling plankosten exploitatieplan ten grondslag liggende uitgangspunt, dat historische kosten niet onbeperkt kunnen worden toegerekend aan een ontwikkeling. In de Regeling gaan de historische plankosten terug tot maximaal 4 jaar. De sloopkosten, zie hiervoor, die wel in het exploitatieplan zijn opgenomen, zijn overigens gemaakt in 2017.	
3b	Voor de gemeente is al langdurig duidelijk dat Van Leeuwen en PLUS ter plaatse bij voorkeur een (tweede)	Het argument dat het realiseren van de grondgebonden woningen, gezien het tekort en de daaruit	

	supermarkt willen realiseren en deze grond als zodanig willen exploiteren (zie ook het allereerste Ontwerp bestemmingsplan/exploitatieplan Centrum Den Hoorn, waarin als compromis met de gemeente (de mogelijkheid voor) twee supermarkten met appartementen waren opgenomen). Het realiseren van 11 grondgebonden woningen (waarvan feitelijk er maar 9 op eigen grond gerealiseerd kunnen worden) zoals is weergegeven onder de vigerende bestemming wordt door Van Leeuwen en PLUS niet volledig uitgesloten maar is feitelijk geen optie, gezien het tekort en de daaruit voortvloeiende macro-aftopping. In die zin zou er anders dan thans het geval is in Ontwerpexploitatieplan uitgegaan moeten worden van onteigening van het gehele perceel noodzakelijk moeten zijn hetgeen ook met zoveel woorden door de gemeente wordt aangegeven in de verschillende stukken en correspondentie met Van Leeuwen en PLUS. Ten onrechte is daarom niet uitgegaan van een volledige schadeloosstelling als inbrengwaarde voor de gronden van Van Leeuwen en PLUS.	voortvloeiende macro-aftopping, feitelijk geen optie is komt vreemd over. Immers, ook in het ontwerpexploitatieplan uit 2015, waar sprake was van 2 supermarkten met appartementen, was er sprake van een tekort en een macro-aftopping. Daarbij komt dat de macro-aftopping in de Wro juist is ingevoerd met het doel om de bouwplannen van zelfrealisatoren in het plangebied rendabel te houden. Dat dit zou betekenen dat er zou moeten worden uitgegaan van onteigening is onduidelijk. Dat er in het exploitatieplan niet is uitgegaan van volledige schadeloosstelling is in de tussenuitspraak van 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2019:3927 aan de orde geweest. De Afdeling heeft hierin aangegeven dat de raad de inbrengwaarde terecht heeft geraamd op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. De keuze om de marktwaarde of de onteigeningsschadeloos-stelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente gevoerde grondverwervingsbeleid. De onteigeningswaarde is van toepassing in het geval waarbij percelen onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven. Hier is vooralsnog (nog altijd) geen sprake van. Daarom is de marktwaarde aangehouden.	
3c	*De gronden van het Hoogheemraadschap blijven eigendom van het Hoogheemraadschap*. Opmerking: Deze gronden liggen in het complex en hiervoor is de complexwaarde opgenomen. Nergens uit het Ontwerpexploitatieplan blijkt dat de inbrengwaarde van deze grond van in totaal C 42.402,- ook aan het Hoogheemraadschap wordt vergoed, bovenstaande zinsnede suggereert het tegenovergestelde. Deze	Reclamant spreekt zichzelf hier tegen. Immers, in beroep tegen het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016 was reclamant van mening dat deze gronden niet correct waren gewaardeerd (nl. tegen € 1,-). In de in de tussenuitspraak van 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2019:3927, r.o. 31.1 *stelt de de Afdeling dat, anders dan in het taxatierapport staat, de bestemming van de gronden van het*	

	kosten, voor zover het de inbrengwaarde van de grond betreft, verhogen de totale kosten in het exploitatieplangebied en daarmee de kosten te verhalen op Van Leeuwen en PLUS. Niet duidelijk is of, en zo ja wanneer, de gemeente deze inbrengwaarde aan het Hoogheemraadschap vergoed en zo ja of deze kostenpost terecht is opgenomen.	*Hoogheemraadschap van Delfland is gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom bij de raming van de inbrengwaarde van deze gronden een uitzondering wordt gemaakt op de in het taxatierapport gevolgde waardering op basis van de gebruikswaarde van gronden dan wel de complexwaarde ervan*. Dat deze kostenpost terecht is opgenomen mag dan ook duidelijk zijn. De vraag of deze inbrengwaarde aan het Hoogheemraad- schap wordt vergoed is voor deze waardering niet relevant.	
4.	*pag. 11, 2e alinea: De gemeente geeft aan met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling alle gronden binnen het bestemmingsplangebied in het exploitatieplangebied/complex te hebben opgenomen.* Er is niet gekeken naar de feitelijke begrenzing van het exploitatieplangebied aan de zijde van de Dijkshoornseweg en het huidige en toekomstige driehoekige groenperk omsloten door de Hof van Delftstraat/Pr. Beatrixstraat/Dijkshoornseweg. Nu hier sprake is van een te handhaven openbare weg en groen dienen deze gronden, die liggen binnen het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016", buiten het complex gelaten te worden. Dit is voor Van Leeuwen en PLUS van belang omdat aan deze gronden een inbrengwaarde is toegekend van C 267,-/m2 en uitgaande van een totale oppervlakte van 600 m2 een kostenpost van totaal C 160.100,-.	Zoals aangegeven in paragraaf 2.3 van het ontwerpexploitatieplan is voor het bepalen van de exploitatieplangrens uitgegaan van het volgende uitgangspunt: *Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een boven wijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen.* Dat er delen in het exploitatieplangebied qua bestemming (deels) niet wijzigen wil niet zeggen dat hier geen werken en werkzaamheden moeten plaatsvinden (en kosten moeten worden gemaakt) in verband met de voorziene ontwikkeling. In de beeldkwaliteitsnotitie, d.d. augustus 2016, wordt duidelijk aangegeven dat de openbare ruimte moet worden aangepast i.v.m. de nieuwbouw.	

		'Door de ligging van het gebied in het centrum van het dorp moet de openbare ruimte enerzijds aansluiting zoeken bij de inrichting van de openbare ruimte in het winkelgebied én anderzijds aansluiten op de omliggende woonstraten c.q. doorgaande routes'…… 'Een goede uitwerking op basis van ondergenoemde uitgangspunt vormt een belangrijk middel om de noodzakelijke samenhangen kwaliteit te waarborgen. In de rechtspraak (uitspraak ABRvS d.d. 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:376) is ook overwogen dat de stedenbouwkundige samenhang in combinatie met de herinrichting van het plangebied een logische planafbakening dient te zijn.	
5.	*pag. 13, 2e alinea: het plangebied is in totaal 7.972 m2 (inclusief eigendom gemeente 5.433 m2),* Opmerking: in het Ontwerpexploitatieplan Centrum Den Hoorn uit 2015 was de oppervlakte van het exploitatie(plan)gebied 7.727 m2 (inclusief eigendom gemeente 5.377 m2). Dit verschil is voor Van Leeuwen en PLUS niet verklaarbaar en wordt ook niet geduid in het Ontwerpexploitatieplan.	Vooropgesteld wordt dat alleen het voorliggende ontwerpexploitatieplan ter beoordeling staat. Het ontwerpexploitatieplan d.d. 20-07-2015 (op ruimtelijkeplannen.nl) is kleiner begrensd dan het nieuwe ontwerp-exploitatieplan. Dit komt omdat de bestemmingsplangrenzen wat gewijzigd zijn bij de vaststelling op 17 januari 2017. Aan de noordzijde van Van Leeuwen is er water bijgekomen. Tegenover de hoekwoningen Looksingel/Hof van Delftstraat wat verkeer. Op onderstaande afbeelding is dat duidelijk te zien. De blauwe bolletjeslijn is de begrenzing uit 2015. De rode lijn is het ontwerp-exploitatieplan uit 2020.	

		 De begrenzingen van het voorliggende ontwerpexploitatieplan zijn in overeenstemming met de begrenzingen van het bestemmingsplangebied.	
6.	*pag. 13, 3e alinea, 3e regel: gesteld wordt dat het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" onherroepelijk is,* Opmerking: dat is de vraag. Zeker is dat het bestemmingsplan is geschorst en het voorheen geldende bestemmingsplan weer van kracht is. Daar doet het onrechtmatig genomen voorbereidingsbesluit niet aan af.	Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de reactie onder punt 1.	
7.	*pag. 13, 2.3 De exploitatieplangrens: "Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een boven wijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil".*		

	Deze opmerking ziet op de kosten die gemaakt worden voor de aanpassing c.q. inrichting van dergelijke gronden. Voor zover deze gronden niet liggen in het complex wordt de inbrengwaarde van deze gronden niet ingebracht in de grondexploitatie. Het maakt dus wel degelijk uit of deze gronden in of buiten het complex liggen. Immers, ingeval ze buiten het complex liggen, dan wordt aan deze gronden niet de complexwaarde toegekend en zijn de te verhalen kosten verkeerd in het Ontwerpexploitatieplan opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld sprake zijn van het buiten het complex realiseren van parkeerplaatsen in thans openbaar gebied (waarvan de kosten uiteraard moeten worden mee genomen), waaraan in de regel een symbolische koopsom van € 1,- de massa wordt toegekend. Zie ook constatering 3 hierboven.	Het klopt dat gronden die buiten het complex zijn gelegen niet worden meegenomen in de inbrengwaarde. Echter, het uitgangspunt is: *Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen.* Door de grens van het exploitatieplangebied gelijk met de grens van het bestemmingsplan te trekken vallen alle onderdelen binnen deze grens. Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 4 is deze begrenzing terecht gekozen.	
8.	*pag. 14, 3.1 Omschrijving bouwrijp maken: In het Ontwerpexploitatieplan is opgenomen dat voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied onder andere opstallen worden verwijderd.* Opmerking: Van belang is of op de peildatum wel of niet sprake is van een onbebouwd gebied. Nu zoals uit het Ontwerpexploitatieplan blijkt dat voor het verwijderen (slopen) van opstallen een kostenpost is opgenomen, is van belang om welke opstallen het gaat. Na verduidelijking van dit punt kan worden ingegaan op de vraag of het opnemen van (alle) sloopkosten gerechtvaardigd is c.q. worden beoordeeld of dat er reeds gemaakte sloopkosten ten onrechte niet zijn mee genomen.	Zoals opgenomen onder punt 3a zien de sloopkosten op de gesloopte woningen en kantoor op gronden van de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het centrum. In de boekwaarde van de sloopkosten die zijn opgevoerd in het exploitatieplan zit de sloop van de woningen Hof v Delftstraat/ Looksingel incl. asbestinventarisatie en verwijderen aansluitingen.	

9a	Ten opzichte van het eerste ontwerpexploitatieplan, dat ook het gehele bestemmingsplan gebied besloeg, zijn zonder nadere motivering in de opsomming verdwenen: - Aanleg ontsluiting plangebied. - Aanleg inritten vanaf de kavels naar openbare weg. Van Leeuwen en PLUS vragen zich af waarom dit zonder nadere onderbouwing gebeurd is.	Reclamant lijkt hier een vergelijking te maken met het ontwerpexploitatieplan uit 2015. Een vergelijking met dit ontwerp is niet relevant. Het huidige ontwerpexploitatieplan betreft een nieuw besluit die ziet op een andere invulling van het plangebied dan in 2015 en dan met name op de gronden van reclamant. Het plangebied zal uiteraard worden voorzien van een deugdelijke ontsluiting. Hiermee is in de kostenraming rekening gehouden.Dat de omschrijving van de werken en werkzaamheden in hoofdstuk 3 van het voorliggende exploitatieplan anders is, maakt dit niet anders.	
9b	In de omschrijving ontbreekt een regel met betrekking tot de aanleg (ter compensatie) van openbare parkeerplaatsen. Zie ook de constateringen met betrekking tot Bijlage 8. De exploitatieopzet, waarin de binnenplans te compenseren parkeerplaatsen ontbreekt.	Ten aanzien van binnenplans te compenseren parkeerplaatsen (11 parkeerplaatsen) die binnen het exploitatiegebied worden aangelegd en die dienen ter compensatie van vervallen parkeerplaatsen binnen het exploitatiegebied, geldt dat de hiermee samenhangende (aanleg)kosten deel uitmaken van de kosten voor het aanleggen van het openbaar gebied, in de exploitatieopzet aangeduid als de kosten voor het woonrijpmaken van het exploitatiegebied, zoals ook in paragraaf 4.5.7 van het ontwerp exploitatieplan is beschreven.	
10.	*pag. 17, hier ontbreekt naar de mening van Van Leeuwen en PLUS een paragraaf 3.4 Omschrijving aanleg buitenplans parkeren*: Opmerking: Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling van 20 november 2019 is in het Ontwerpexploitatieplan het exploitatiegebied gelijk getrokken met het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016". Door het vaststellen van dit bestemmingsplan verdwijnen er ten behoeve van de herontwikkeling meerdere openbare parkeerplaatsen in het exploitatiegebied, waarvan er 46 ter compensatie daarbuiten, in een aanliggende woonwijk dienen te worden aangelegd. Deze aanlegkosten horen naar de mening van Van Leeuwen en	Overwater neemt namens reclamant onder verwijzing naar een notitie van Mussius het standpunt in, dat de aanlegkosten van 46 parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied, volledig aan het exploitatiegbied moeten worden toegerekend en daarom in het exploitatieplan dienen te worden opgenomen. Volgens Mussius volgt dit uit het bepaalde in art. 6.2.4 onder e van het Bro, in samenhang bezien met art. 6.2.4 onder c jo. art. 6.2.5 onder c Bro. Kort samengevat meent Mussius dat door het woord “mede” in art. 6.2.4 onder e Bro, de te verhalen kosten van compensatie ook betrekking hebben op kosten van andere voorzieningen	

	PLUS thuis in de exploitatieopzet. Zie hiervoor de Notitie exploitatieplan: aanlegkosten buitenplans parkeren d.d. 10 maart 2020 met kernmerk MA1901 van Musius Advies BV, die als bijlage 3 aan deze notitie is gevoegd. De bevindingen van Mussius dienen hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.	dan die in dit onderdeel genoemde groen- en watervoorzieningen (zoals bijv. parkeerplaatsen). Wij volgen reclamant niet in deze stellingname. Daarvoor is van belang, dat de 46 parkeerplaatsen niet worden aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte vanwege de functies die in het exploitatiegebied zijn voorzien. Deze parkeerplaatsen beantwoorden uitsluitend aan de parkeervraag vanwege reeds bestaande functies buiten het exploitatiegebied. Nu de parkeerplaatsen niet worden aangelegd om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte vanwege de functies die in het exploitatiegebied zijn voorzien, is het bepaalde in artikel 6.2.4 onder e van het Bro hierop niet van toepassing. Dit artikelonderdeel heeft betrekking op voorzieningen die buiten het exploitatiegebied worden aangelegd, in verband met eisen of verplichtingen binnen het exploitatiegebied. Voor zover de parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied zouden worden aangelegd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de functies die binnen het exploitatiegebied zijn gelegen, zou er aanleiding kunnen zijn om (een gedeelte van) de aanlegkosten met inachtneming van het bepaalde in art. 6.13 lid 6 Wro aan het exploitatiegebied toe te rekenen. Dit is echter niet het geval: de parkeerplaatsen voorzien uitsluitend in de parkeerbehoefte van functies buiten het exploitatiegebied, zodat er geen ruimte is om de hiermee samenhangende kosten op het exploitatiegebied te verhalen. Maar zelfs indien hierover anders zou moeten geoordeeld, in die zin dat het bepaalde in art. 6.2.4 onder e van de Wro in beginsel ook ruimte biedt voor het verhalen van aanlegkosten van buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen die	

		weliswaar dienen ter compensatie van parkeerplaaten die binnen het exploitatiegebied komen te vervallen, maar die uitsluitend voorzien in de parkeerbehoefte vanwege buiten het plan gelegen functies, dan geldt dat gezien het bepaalde in art. 6.13 lid 6 Wro deze kosten volledig moeten worden toegerekend aan de buiten het plan gelegen functies. Daarvoor is van belang, dat de behoefte aan deze parkeerplaatsen uitsluitend voortvloeit uit de buiten het exploitatieplan aanwezige functies, zodat alleen deze functies van deze parkeerplaatsen zullen profiteren. De stelling van Mussius namens reclamant, dat uitsluitend het exploitatieplan tot gevolg heeft dat buitenplans 46 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd doet hieraan niet af, omdat deze stelling er aan voorbij gaat dat het niet de in het exploitatiegebied opgenomen functies, maar de buiten het exploitatiegebied aanwezige functies maken dat deze parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Los van voorgaande heeft het al dan niet toerekenen van deze kosten aan het exploitatieplan geen effect op de exploitatiebijdrage i.v.m. de macro-aftopping.	
11.	*pag. 18/19, 4.2 Parameters: Volgens deze paragraaf van het Exploitatieplan houdt de exploitatieopzet rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarmee gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Daarbij zijn in de exploitatie(plan)opzet de volgende financiële parameters gebruikt: rente: 0,0%, inflatiecijfer kosten: 2,0% en inflatiecijfer opbrengsten: 1,0%.* Opmerking: Allereerst zijn Van Leeuwen en PLUS van mening dat er geen enkele onderbouwing van deze parameters (die identiek zijn aan de parameters uit 2016, terwijl er allerlei markt- en prijsontwikkelingen hebben plaats gevonden) wordt gegeven, bovendien	De parameters die in het Exploitatieplan worden gehanteerd kennen de volgende onderbouwing: <u>Rente</u>: de gemeentelijke omslagrente is conform de regels van het BBV 0%. <u>Kosten inflatie</u>: In tabel 1 is de ontwikkeling van de GWW-index in de afgelopen 10 jaar weergegeven. De prognoses laten zien dat de verwachting voor de GWW-index in 2019 afgerond op 1,8% zit (bouwkostenindex 2019). Dit betreft de aanbestedingsindex, eventuele correcties van aannemers zijn hierin verwerkt. De gemeente sluit (afgerond) aan bij dit langjarig gemiddelde.	

	zoals hierna zal blijken, wijken deze percentages af van de werkelijk gehanteerde percentages.	*Tabel 1. GWW-index (%) 2010-2019* | Jaar	index
---	---
2010	-2,37
2011	-0,56
2012	-0,06
2013	-0,31
2014	1,55
2015	3,29
2016	4,79
2017	4,32
2018	1,87
2019	5,67
10 jrs- gemiddelde	1,82	 <u>Opbrengsten inflatie:</u> De NVM houdt per regio de woningprijsontwikkelingen bij. Voor de regio Westland (waar Midden Delfland onder valt) is dit overzicht hieronder weergegeven. Het langjarig gemiddelde voor de regio Westland is 1,1%. De gemeente heeft bij dit cijfer (afgerond) aangesloten, onder de aanname dat grondprijzen gelijke trend houden met de woningprijzen.	

		Tabel 2. Woningprijsontwikkeling (NVM) jaar | Nederland (%) | Westland (%) 2009 | -7,3 | -12,1 2010 | 3,3 | 2,4 2011 | -2,1 | -3,9 2012 | -7,6 | -3,2 2013 | -2,4 | -7,4 2014 | 3,8 | 3,6 2015 | 3,7 | 0,3 2016 | 7,4 | 9,6 2017 | 9,4 | 8,0 2018 | 10,7 | 13,7 2019 | 8,0 | 1,0 gemiddelde | 2,5 | 1,1	
12.	*pag. 19, 4.3 Ruimtegebruik: Afbeelding 6 Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn*		
12a	Op onderstaande afbeelding 6 is de bebouwing ter plaatse van de supermarkt met bovenwoningen niet opgenomen. Van Leeuwen en Plus vermoeden dat het hier gaat om de verkeerde afbeelding, namelijk afbeelding 5 Inrichtingsplan Den Hoorn 2016 en Bijlage 4. Kaart Inrichtingsplan, d.d. 16 augustus 2016 uit het Ontwerpexploitatieplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016'. Ook BijI.3 bij het Ontwerpexploitatieplan Kaart 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn', werknummer 260.302.01 klopt niet.	De bebouwing van de supermarkt is abusievelijk niet opgenomen in legenda van de kaart 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn', d.d. 16 augustus 2016. Deze kaart (bijlage 3) is aangepast. Er is geen sprake van een verkeerde afbeelding. Het betreft dezelfde afbeelding en kaart (bijlage 3) van het Inrichtingsplan. Hier hebben zich geen wijzigingen voor gedaan, met uizondering dat in het exploitatieplan uit 2016 op de tekening de exploitatieplangrens was aangegeven. Het betreft het Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn, d.d. 16 augustus 2016 met werknr. 260.302.01.	Ja. De kaart in bijlage 3 heeft met deze aanpassing de datum 13 mei 2020 gekregen.
12b	De zinsnede op pag.18, 5e alinea: De exploitatieopzet is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' en het 'Inrichtingsplan Centrum Den Hoorn'	Zoals aangegeven onder 12a is de tekening Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn, d.d. 16	Ja

	klopt dus ook niet. Onduidelijk is nu wat het juiste inrichtingsplan is, waarop de exploitatieopzet berust, de huidige bijlage 3 bij het Ontwerpexploitatieplan is in ieder geval onjuist. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Dit klemt des te meer omdat op pagina 34, in Deel 2 Regels exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn, in artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden wordt verwezen naar de eisen zoals vastgelegd in (o.a.) het Inrichtingsplan d.d. 16 augustus 2016, opgenomen in bijlage 3.	augustus 2016 met werknr. 260.302.01, opgenomen in bijlage 3, de juiste tekening.	
12c	Er is daarnaast sprake van een discrepantie tussen de hoeveelheid groen zoals opgenomen in Afbeelding 6 het Inrichtingsplan (niet alleen de driehoek groen, maar ook een strook groen langs de oostzijde van het plangebied) en Afbeelding 7 Ruimtegebruik exploitatieplangebied (slechts 175 m2 groen voor alleen de driehoek groen).	Zoals aangegeven in de toelichting is op afbeelding 7 het ruimtegebruik gebaseerd op het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016. De strook 'groen' langs de oostzijde heeft hierin de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor: 'verblijfsgebied met een openbaar karakter, met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen'. Deze bestemming laat ook 'groen' toe. Dit in tegenstelling tot de driehoek groen (175 m2). Deze grond heeft de bestemming 'Groen'.	
13.	*pag. 20/21, Afbeelding 7 Ruimtegebruik exploitatieplangebied in relatie tot pag. 21, Tabel 3. Bouwprogramma exploitatieplangebied Centrumplan Den Hoorn 2020:*		
13a	In afbeelding 7 is als uitgeefbaar Centrum (C) een (naar Van Leeuwen en PLUS aannemen) kadastrale oppervlakte van 1.969 m2 voor de supermarkt opgenomen en in Tabel 3 voor de supermarkt 1.600 m2 en Detailhandel/dienstverlening 150 m2, totaal 1.750 m2. Het verschil van 219 m2 is onduidelijk. Verder zal om bovenwoningen/appartementen te kunnen realiseren op de parterre ook een entree moeten worden gerealiseerd.	Voor de verklaring van dit verschil wordt hier volstaan met een verwijzing naar de reactie onder punt 2b. Reclamant geeft in deze zienswijze zelf al de verklaring voor het verschil in oppervlakte tussen het ruimtegebruik en de uiteindelijk invulling van het bouwvlak.	

13b	In diezelfde Tabel 3 op pagina 21 wordt gesproken over 6 rijwoningen, in werkelijkheid zijn dit er 5. Daarnaast wordt gesproken over 1 hoekwoning (zijde Looksingel), dit zijn er 2 en is er een totaal 21 van woningen genoemd. Dit moeten er 22 zijn.	Feitelijk heeft reclamant gelijk dat er sprake is van 5 rijwoningen en 2 hoekwoningen. Echter, de (hoek)woning direct gelegen naast de supermarkt is in de waardering (grondopbrengst) gelijk gesteld aan de rijwoningen op basis van ligging en kaveloppervlakte. Daarom is uitgegaan van 6 rijwoningen. Dit is aangepast in het exploitatieplan. Reclamant heeft gelijk dat er sprake is van in totaal 22 woningen. Dit is aangepast in het exploitatieplan.	Ja
14.	*pag. 22, 4.5.1 Kosten exploitatieplangebied: De totale kosten -/- de inbrengwaarde van de gronden zijn geraamd op C 1.528.900 oftewel C 192,-/m2 exploitatieplangebied ((C 3.655.332 kosten -/- C 2.126.432 inbrengwaarde gronden) / 7.972 m2).*		
14a	De kosten van C 192,-/m2 zijn aanzienlijk meer dan de kosten- post van C 80,-/m2 waarvan in de inbrengwaarderaming is uitgegaan. Deze discrepantie suggereert dat of deze kostenpost aanzienlijk te hoog is of dat de residueel doorgerekende inbrengwaarde veel lager moet worden geraamd.	Reclamant maakt hier een verkeerde vergelijking. De € 80,- p/m2 in het taxatatierapport ziet (alleen) op de kosten bouw-en woonrijp maken. De kosten van € 192,- p/m2 is gebaseerd op alle kosten in het exploitatieplan.	
14b	Opmerkelijk is dat in het eerste ontwerpexploitatieplan de macroaftopping € 5.054.917,- bedroeg, (waarbij de inbrengwaarde van de gronden € 3.535.284,- geraamd) minus C 3.180.972,- is € 1.873.945,-. In het tweede exploitatieplan (halve bestemmingsplan) bedroegen de kosten € 1.149.729,- , de opbrengsten € 868.694,- en de macroaftopping € 281.035,-. In het Ontwerpexploitatieplan bedragen de kosten € 3.655.333,- (inclusief een inbrengwaarde van C 2.126.432,-), opbrengsten van€ 2.911.440,- en een macro aftopping van € 743.893,-. Van Leeuwen en PLUS vragen zich af hoe het mogelijk is dat deze bedragen zo van elkaar verschillen. Hierbij wordt opgemerkt dat in Bijlage 8 Exploitatieopzet Centrumplan Den Hoorn 2020	Zoals opgemerkt onder punt 9a wordt een vergelijking met voorgaande plannen niet relevant geacht. Daarnaast worden er verschillen benoemd die niet vergelijkbaar zijn aangezien het verschillende plannen betreffen, zowel qua invulling als qua exploitatieplangebied. Het ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020 ligt nu voor. Voor wat betreft het berekende tekort in exploitatieopzet (bijlage 8) van € 739.194,-. Dit betreft het tekort op contante waarde. Reclamant is in de berekeningen uitgegaan van nominale bedragen.	

	Pas b.v. d.d.:22 januari 2020 een saldo van min C 739.194,-.		
14c	Ten aanzien van de macro aftopping willen Van Leeuwen en PLUS nog opmerken dat uit gemeentelijke informatie, namelijk de verwachte resultaten van alle lopende projecten slechts rekening wordt gehouden met een verlies voor Centrumontwikkeling Den Hoorn van C 626.000,-. Zie bijlage 4 die als bijlage aan deze notitie is gevoegd. Daarmee wordt het thans voorziene tekort dus niet gedekt door een door de raad goedgekeurde begroting. In diezelfde bijlage staat bovendien het volgende: Tot en met 2015 werden verliezen direct in mindering gebracht op de boekwaarde. Vanaf 2016 wordt er voor (nieuwe) verliezen een voorziening gevormd. De van de boekwaarde afgetrokken verliezen t/m 2015, die niet tot uitdrukking komen in de bovengenoemde cijfers betroffen wat betreft Centrum Den Hoorn C 8.546.000,-. Opmerkelijk is ook dat bij de Toelichting financiële overwegingen onder het kopje Wegen het volgende staat vermeld: Onderschrijding lasten C 1.993.443,-. De voornaamste oorzaak voor deze onderschrijding is dat het extra budget voor de herinrichting centrum Den Hoorn C 1.847.604,- nog niet is uitgegeven. Van Leeuwen en PLUS vragen zich af of in de grondexploitatie van het Ontwerpexploitatieplan hier geen rekening mee zou moeten worden gehouden?	Reclamant verwijst verder naar financiële stukken van de gemeente. De gemeentelijke grondexploitatie 'Centrum Den Hoorn' ziet op een groter gebied dan het gebied dat in dit exploitatieplan is betrokken. Ook andere delen van het centrum van Den Hoorn zijn onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie. De gemeentelijke grondexploitatie loopt ook al (veel) langer dan het onderhavige deelgebied. Planologische maatregelen worden altijd in de gemeentelijke grondexploitatie verwerkt. Reclamant heeft hier overigens geen belang bij. In het exploitatieplan hoeft hier geen rekening mee te worden gehouden. Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 2b is de exploitatieopzet, als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro een rekenkundig model is, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro opleggen van een exploitatiebijdrage door middel van een voorwaarde verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen.	
15.	*pag. 22, 4.5.1 Kosten planschade exploitatiegebied*		
	in Tabel 5 is geen bedrag voor de kostenpost planschade opgenomen Van Leeuwen en PLUS vragen zich af of dit terecht is. Als bijlage 6 is een (verouderde) planschaderisicoanalyse van Gloudemans d.d. september 2016 opgenomen. In deze planschaderisicoanalyse is alleen onderzoek gedaan naar indirecte planschade als gevolg van het (Ontwerp) bestemmingsplan Den Hoorn (zonder wijzigingen die daarop nadien zijn gemaakt). De mogelijk door Van Leeuwen en PLUS te lijden directe	Van directe planschade is sprake wanneer schade wordt geleden in de vorm van een waardevermindering van onroerende zaken als gevolg van een bestemmingswijziging die op die onroerende zaken betrekking heeft. Van directe planschade is geen sprake, omdat de inbrengwaarde uitgaande van de huidige bestemming hoger is dan de waarde op grond van het voorheen geldende planologische regime.	

	planschade als gevolg van het wijzigen van de bestemming van hun perceel is hierin ten onrechte niet mee genomen	Dat de planschaderisicoanalyse dateert van september 2016 maakt, anders dan Overwater lijkt te suggereren, overigens niet dat deze verouderd is, in die zin dat die analyse niet langer bruikbaar zou zijn. In dit kader is van belang, dat de peildatum voor planschade wordt gevormd door de dag waarop het bestemmingsplan in werking treedt. Het bestemmingsplan is op 2 maart 2016, daags na het verstrijken van de beroepstermijn in werking getreden, nu gedurende de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. De peildatum ligt dus relatief kort na het tijdstip waarop de planschaderisicoanalyse door Gloudemans is opgesteld, terwijl gesteld noch gebleken dat zich in de tussentijd relevante wijzigingen hebben voorgedaan.	
16.	*pag. 23, 4.5.3 Sloopwerken (categorie 1):*		
	Hier staat dat er ten behoeve van de ontwikkeling diverse opstallen zijn gesloopt. Genoemd worden een kantoor c.q. bedrijfspand en sociale woningbouw, de bedrijfsopstallen die op het perceel van Van Leeuwen hebben gestaan worden hier ten onrechte niet genoemd. Daarnaast staat vermeld dat de kosten van deze werkzaamheden zijn geraamd op een bedrag van C 174.538,-. Nu alles gesloopt is, kan geen sprake meer zijn van een raming, maar kunnen en moeten werkelijke kosten worden opgenomen.	Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 3a zijn de opstallen op het perceel van reclamant te ver in het verleden geamoveerd om deze kosten op te (kunnen) nemen in het exploitatieplan. Het genoemde bedrag is, nu alles is gesloopt op de gronden van de gemeente, inderdaad een boekwaarde en geen raming. Dit is aangepast in het exploitatieplan.	Ja
17.	pag. 23, 4.5.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1): Opmerking: Van Leeuwen en PLUS hebben ook kosten gemaakt voor onderzoek naar bodemverontreiniging en sanering. Zie onder andere de Kostenbegroting sanerende werkzaamheden aan de Dijkshoornseweg 41 te Den Hoorn d.d. 11-8-2015 uitgebracht door VanderHelm milieubeheer B.V., dat als bijlage 5 aan deze notitie is gevoegd. Deze kosten dienen in het	In het Exploitatieplan wordt rekening gehouden met een totaalsom aan sanering van ca. € 227.000. Deze raming is gebaseerd op een kostenraming (2016) van een gespecialiseerd adviesbureau. De kosten voor sanering op het perceel van reclamant was in het exploitatieplan 2016 geraamd op € 150.000,-. Dit bedrag is in onderhavig exploitatieplan geindexeerd naar 1 januari 2020 wat resulteert in een bedrag van € 163.000,-. Er	

	Ontwerpexploitatieplan mee te worden genomen. Dit is ten onrechte niet het geval en er is door de Gemeente ook geen onderzoek naar gedaan.	is voor de gemeente geen reden om deze kostenraming in twijfel te trekken.	
18.	*pag. 23, 4.5.6 Bouw- en woonrijp maken* Opmerking: In het ontwerpexploitatieplan Centrum Den Hoorn bedroeg deze kostenpost een bedrag van C 651.610,- gebaseerd op de civiele ramingen van de gemeente Midden-Delfland. In Ontwerpexploitatieplan is deze kostenpost met 25% gestegen tot C 816.376,-. De raming is nu gebaseerd op civiele ramingen opgesteld door PAS by, opsteller van zowel het eerste als het (derde) Ontwerpexploitatieplan. Van Leeuwen en PLUS kunnen dit verschil niet verklaren, in beide plannen gaat het om (nagenoeg) dezelfde werkzaamheden. Van Leeuwen en PLUS gaan er daarbij vanuit dat de (buitenplanse) parkeerplaatsen niet in de raming zijn meegenomen.	Reclamant maakt hier een vergelijking met de kosten bouw-en woonrijp maken in het ontwerpexploitatieplan uit 2015. Dit plan zag op de ontwikkeling van 2 supermarkten met daarboven appartementen. Het huidige ontwerpexploitatieplan ziet op de ontwikkeling van een supermarkt met daarachter grondgebonden woningen. Laatstgenoemde ontwikkeling vraagt om een andere invulling van de openbare ruimte en daarmee de kosten voor bouw- en woonrijp maken dan het plan uit 2015. Het door reclamant geconstateerde verschil laat zich hierdoor verklaren. De kosten voor de aanleg van buitenplanse parkeerplaatsen zijn geen onderdeel van de kostenraming. Zie hiervoor ook de beantwoording onder punt 9b en 10.	
19.	*pag. 24, 4.5.7 Plankostenscan*: De peildatum van de plankostenscan is 1 januari 2018, daarom wordt de uitkomst geïndexeerd naar 1 januari 2020 met 2,2% over 2018 en 2,6% over 2019 Opmerking: In paragraaf 4.2 Parameters van zowel dit Ontwerpexploitatieplan als dat van 2016 wordt een inflatiecijfer kosten van 2% genoemd.	Ingevolge de ministriële regeling plankosten wordt het model jaarlijks gactualiseerd naar de salarisontwikkelingen van de ambtenaren. Dit zijn andere maatstaven dan de parameters in de grondexploitatie van de gemeente. Deze actualisatie heeft in 2018 plaatsgevonden, daarna niet meer. De parameters die in het exploitatieplan zijn gehanteerd om de plankostenscan naar het prijspeil 1-1-2020 te brengen zijn gebaseerd op prijsindexcijfers van het CBS (zgn. inflatiecijfers). Deze benaderen de salarisontwikkelingen, naar de mening van de gemeente, het meest.	
20.	*pag. 25, 4.6 Opbrengsten*		

20a	Opmerking: Een onderbouwing van deze opbrengstenraming ontbreekt. Opvallend is echter wel dat deze opbrengsten één op één overeenkomen met de opbrengsten waarvan in de residuele waardering van De Lorijn is uitgegaan. Als ware het een slager die zijn eigen vlees keurt.	De grondprijzen opgenomen in de exploitatieopzet zijn, zoals aangegeven in paragraaf 4.6, bepaald middels een residuele berekening. Dit is conform het grondprijzenbeleid van de gemeente Midden-Delfland.	
20b	Verder is opvallend dat de opbrengst van de supermarkt zowel in het eerste als in het onderhavige Ontwerpexploitatieplan dezelfde opbrengst is opgenomen terwijl er vijf jaar tussen zit en dat woningbouw-opbrengsten van de grondgebonden woningen in het gewijzigd vastgestelde exploitatieplan van december 2018 C 895.016,- bedroegen en ruim een jaar later C 1.048.641,- bedragen, een stijging van 15%.	Zoals hiervoor aangegeven worden de grondprijzen residueel bepaald door de gemeente. De methode kent verschillende variabelen die resulteren in een grondprijs. Gebleken is dat de grondprijs voor de supermarkt gelijk is aan eerdere berekeningen.	
20c	Zoals al eerder opgemerkt gaat het niet om 6 rijwoningen, maar om 5 en niet om 1 hoekwoning, maar om 2.	Hier wordt volstaan met een verwijzing naar reactie 13b.	
21.	*pag. 26, 4.7.1 Gewogen basiseenheden.* Conform de wet wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. Het bepaalde gewicht per uitgiftecategorie vermenigvuldigd met het te realiseren programma resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 40. Deze gewogen basiseenheden dienen nog contant te worden gemaakt. Het resultaat van het contant maken van de gewogen basiseenheden komt terug in tabel 9, namelijk 40,99 gewogen basiseenheden. Opmerking: Overeenkomstig artikel 6.18 van de Wro worden (samengevat) in het exploitatieplan ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage 1) uitgiftecategorieën vastgesteld 2) Per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld 3) Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor gewogen eenheden vastgesteld en 4) de gewogen eenheden bij elkaar	Waarom de gehanteerde werkwijze onduidelijkheid in de hand werkt wordt door reclamant niet nader toegelicht. Ook wordt niet gesteld dat de werkwijze niet juist zou zijn. De Wro geeft in artikel 6.18 aan op welke wijze de gewogen basiseenheden moeten worden bepaald voor een eerlijke verdeling van de kosten. Meer zegt dit artikel niet. De rekensystematiek zoals gehanteerd in de exploitatieopzet voldoet aan artikel 6.18 Wro, zie hiervoor tabel 2a van de exploitatieopzet. Verder worden in de exploitatieopzet de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden	

	opgeteld. De wet bepaalt niet dat de basiseenheden contant moeten worden gemaakt. Los van de vraag of deze werkwijze leidt tot een juiste verrekening van de kosten, werkt deze werkwijze onduidelijkheid in de hand. Zeker nu in de opzet de getallen zijn afgerond op 0 decimalen, wat gelijk is aan een bedrag van € 72.228,- (basiseenheid van € 72.228,- -/- € 1,-).	met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project. Om de uiteindelijke exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid op contante waarde te berekenen waarde worden de gewogen basiseenheden ook contant worden gemaakt. Een andere rekensystematiek is uiteraard mogelijk, maar zal niet leiden tot een andere uitkomst. In bijlage 1 (Variant exploitatieopzet Centrumplan Den Hoorn 2020) bij deze nota is een andere rekensystematiek opgenomen. In deze systematiek zijn de grondprijzen voor het bepalen van de gewogen basiseenheden, in tegenstelling tot tabel 2a van de exploitatieopzet bij het exploitatieplan, meteen op contante waarde gezet. Zoals aangegeven resulteert dit in dezelfde exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid.	
22.	*pag. 27, 4.7.3 Exploitatiebijdrage en omgevings-vergunning* *In tabel 10 is de exploitatiebijdrage van Van Leeuwen en PLUS in het exploitatieplangebiedweergegeven.* Op basis van de opgegeven parameters komen Van Leeuwen en PLUS per 1-1-2020 tot een heel andere berekening: namelijk 9 (hele) in plaats van 11 woningen (NB de benodigde parkeerplaatsen en bijbehorende grond hebben zij ook niet in bezit), dat wil zeggen 10,40 gewogen eenheden x € 72.229,-= € 751.181,60 minus de inbrengwaarde van de grond is 2.380 m2 (het gehele perceel en niet zoals de gemeente doet alleen de uitgeefbare grond) x € 267,-/m2.= € 634.706,- geeft een netto bijdrage van € 116.475,60. Dat is een significant verschil (C 350.105,-) met de door de gemeente onjuist berekende exploitatie-bijdrage van € 467.370,-. Daarbij zijn nog niet eens mee gerekend de	Omdat de huidige eigendomsgrenzen door het beoogde programma snijden, kan het voorkomen dat een toekomstige woning op twee huidige eigendommen ligt. De huidige eigenaren zullen afspraken moeten maken over wie die woning(en) daadwerkelijk gaat ontwikkelen. Reclamant gaat in haar berekening uit van een andere aanname in deze toedeling dan de gemeente. Bij het bepalen van de exploitatiebijdrage behorende bij de omgevingsvergunning zal uiteraard rekening worden gehouden met de woningen die in die omgevingsvergunning zijn betrokken. Voor wat betreft de aftrek van de inbrengwaarde merkt de gemeente op dat in de berekening alleen de inbrengwaarde onder de uitgeefbare kavels zijn meegenomen, omdat de gemeente de gronden voor toekomstige openbare ruimte separaat zou willen verwerven tegen de inbrengwaarde.	

	reeds door Van Leeuwen en PLUS gemaakt sloop- en onderzoekskosten.		
	Zienswijzen tegen taxatierapport		
23.	Het inbrengwaarderapport is opnieuw uitgebracht door De Lorijn raadgevers o.g. als zijnde onafhankelijke taxateurs. Dit verbaast Van Leeuwen en PLUS. In de taxatierapporten behorende zowel bij het (Ontwerp) exploitatieplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' als het gewijzigde (Ontwerp) exploitatieplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' uit december 2018 heeft De Lorijn naar moet worden aangenomen tegen beter weten in, gepersisteerd bij het onjuiste, maar door de gemeente voorgestane uitgangspunt dat het exploitatieplangebied zag op slechts het gedeelte van het bestemmingsplan eigendom van Van Leeuwen PLUS en dat er geen ruimtelijke en functionele samenhang bestond met de rest van het bestemmingsplan. Dit ondanks de zienswijze en het beroep van Van Leeuwen en PLUS en de door de Afdeling gemaakte opmerkingen en toegepaste bestuurlijke lus. Het had de gemeente, mede gelet op de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur, gesierd als zij een andere onafhankelijke taxateur in de arm had genomen om bij de derde poging tot een juist inbrengwaarderapport inclusief onderliggende stukken te komen.	Zoals de Afdeling onder meer heeft overwogen in een uitspraak van 9 februari 2011 dient aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van de inbrengwaarde van percelen in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen (ABRvS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3700). In de uitspraak van 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2771, heeft de Afdeling overwogen dat mr. ing. J. de Vries RT RMT en ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT, verbonden aan De Lorijn, als onafhankelijk taxateurs kunnen worden aangemerkt. Het taxatierapport van 29 januari 2020, waarin de inbrengwaarden ten behoeve van het onderhavige ontwerpexploitatieplan zijn geraamd, is door dezelfde taxateurs opgesteld. Gelet hierop moet als uitgangspunt worden genomen dat voornoemde taxateurs als onafhankelijk zijn aan te merken. De enkele reden dat voornoemde taxateurs in het taxatierapport van 29 januari 2020 van een andere begrenzing van het exploitatiegebied zijn uitgegaan dan zij in het rapport van december 2018 hebben gedaan, geeft geen aanleiding om hier thans anders over te denken. In dit kader is van belang, dat de keuze voor de begrenzing van het exploitatiegebied primair een keuze is van de gemeenteraad waarbij een juridische maatstaf in acht moet worden genomen, die door de Afdeling in de uitspraak van 20 november 2019 nader is geduid. Nu de taxateurs van De Lorijn, gezien deze uitspraak en mede gelet op extern juridisch advies dat zij hebben ingewonnen, gemotiveerd hebben toegelicht waarom er aanleiding is om af te wijken van hun eerdere	

		rapportage, is er geen aanleiding om hun onafhankelijkheid in twijfel te trekken, zodat er voor de gemeente ook geen noodzaak bestond om een andere taxateur in de arm te nemen.	
24.–45.		Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de bij deze nota van beantwoording opgenomen memo van De Lorijn raadgevers o.g., d.d**.** 18 mei 2020 (bijlage 2).	

III. Conclusie en wijzigingen

Gelet op de beantwoording vormen een aantal punten genoemd in de zienswijzen aanleiding om het **ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020** aan te passen. Deze aanpassingen brengen geen inhoudelijke wijzigingen met zich mee. Het betreft de volgende (tekstuele) aanpassingen:

1. Naar aanleiding van zienswijze 2a is in het exploitatieplan, waar nodig, de term BVO toegevoegd.
2. Naar aanleiding van zienswijze 12:
    a. de titel 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn' is consequent doorgevoerd in toelichting en regels;
    b. bijlage 3 (Inrichtingsplan Centrum Den Hoorn, d.d. 16 augustus 2016) is vervangen door nieuwe tekening, inclusief legenda, met daarop aangegeven de bebouwing van de supermarkt incl appartementen;
    c. de datum van de tekening 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn' (bijlage 3) is gewijzigigd in 13 mei 2020. Dit is in de tekst van de toelichting en regels van het exploitatieplan aangepast;
    d. afbeelding 6 in de toelichting is vervangen door nieuwe afbeelding van het inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn, d.d. 13 mei 2020.
3. Naar aanleiding van zienswijze 13b zijn de exploitatieopzet (bijlage 8), tabel 3, tabel 7 en tabel 8 aangepast.
4. Naar aanleiding van zienswijze 16 is paragraaf 4.5.3 in de toelichting aangepast.

Bijlage 1. VARIANT EXPLOITATIEOPZET CENTRUMPLAN DEN HOORN 2020

VARIANT EXPLOITATIEOPZET CENTRUMPLAN DEN HOORN 2020

PAS bv | Planeconomie & Gebiedsontwikkeling

GEWOGEN BASISEENHEDEN

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Hoekwoning (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Hoekwoning (zijde Looksingel)	woning	€ 81.702,31	1,11	1	1,11
Twee-onder-een kapwoning (midden Look	woning	€ 96.365,84	1,31	1	1,31
Twee-onder-een kapwoning (midden Look	woning	€ 96.365,84	1,31	1	1,31
Tussenwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 86.754,96	1,18	1	1,18
Tussenwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 86.754,96	1,18	1	1,18
Hoekwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 90.991,14	1,24	1	1,24
Hoekwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 90.991,14	1,24	1	1,24
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	m2 bvo	€ 83.738,59	1,14	18	19,99
Totaal				**40**	**40,38**

Contante waarde van kosten **€ 3.699.895,16**
Contante waarde van opbrengsten **€ 2.960.574,51**
Macro aftopping: **ja**
Te verhalen bedrag (CW) **€ 2.960.574,51**
Bijdrage per gewogen eenheid **€ 73.313,77**

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTE CATEGORIE	Gemeente Midden Delfland	Particulier 1	HHD	Perceel 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1					**1**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1					**1**
Rijwoningen (zijde Looksingel)		1				**1**
Rijwoningen (zijde Looksingel)		1				**1**
Rijwoningen (zijde Looksingel)		1				**1**
Hoekwoning (zijde Looksingel)		1				**1**
Hoekwoning (zijde Looksingel)		1				**1**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)		1				**1**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)		1				**1**
Tussenwoningen (achterzijde Look)		1				**1**
Tussenwoningen (achterzijde Look)		1				**1**
Hoekwoningen (achterzijde Look)		1				**1**
Hoekwoningen (achterzijde Look)		1				**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Appartementen	1					**1**
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	18					**18**
Totaal	**29**	**11**	**-**	**-**	**-**	**40**

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Gemeente Midden Delfland	Particulier 1	HHD	Perceel 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1,00	-	-	-	-	**1,00**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1,00	-	-	-	-	**1,00**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	-	1,00	-	-	-	**1,00**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	-	1,00	-	-	-	**1,00**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	-	1,00	-	-	-	**1,00**
Hoekwoning (zijde Looksingel)	-	1,00	-	-	-	**1,00**
Hoekwoning (zijde Looksingel)	-	1,11	-	-	-	**1,11**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look	-	1,31	-	-	-	**1,31**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look	-	1,31	-	-	-	**1,31**
Tussenwoningen (achterzijde Look)	-	1,18	-	-		**1,18**
Tussenwoningen (achterzijde Look)	-	1,18	-	-		**1,18**
Hoekwoningen (achterzijde Look)	-	1,24	-	-		**1,24**
Hoekwoningen (achterzijde Look)	-	1,24	-	-		**1,24**
Appartementen	0,64	-	-	-		**0,64**
Appartementen	0,64	-	-	-	-	**0,64**
Appartementen	0,64	-	-	-	-	**0,64**
Appartementen	0,64	-	-	-	-	**0,64**
Appartementen	0,64	-	-	-	-	**0,64**
Appartementen	0,64	-	-	-	-	**0,64**
Appartementen	0,64	-	-	-	-	**0,64**
Appartementen	0,64	-	-	-	-	**0,64**
Appartementen	0,64	-	-	-	-	**0,64**
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	19,99	-	-	-	-	**19,99**
Totaal	**27,79**	**12,5922**	**-**	**-**	**-**	**40,38**

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Gemeente Midden Delfland	Particulier 1	HHD	Perceel 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 73.313,77**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 73.313,77**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ -	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	**€ 73.313,77**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ -	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	**€ 73.313,77**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ -	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	**€ 73.313,77**
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ -	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	**€ 73.313,77**
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ -	€ 81.702,31	€ -	€ -	€ -	**€ 81.702,31**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look	€ -	€ 96.365,84	€ -	€ -	€ -	**€ 96.365,84**
Twee-onder-een kapwoning (midden Look	€ -	€ 96.365,84	€ -	€ -	€ -	**€ 96.365,84**
Tussenwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 86.754,96	€ -	€ -	€ -	**€ 86.754,96**
Tussenwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 86.754,96	€ -	€ -	€ -	**€ 86.754,96**
Hoekwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 90.991,14	€ -	€ -	€ -	**€ 90.991,14**
Hoekwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 90.991,14	€ -	€ -	€ -	**€ 90.991,14**
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 47.260,03**
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 47.260,03**
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 47.260,03**
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 47.260,03**
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 47.260,03**
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 47.260,03**
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 47.260,03**
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 47.260,03**
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 47.260,03**
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	€ 1.465.425,37	€ -	€ -	€ -	€ -	**€ 1.465.425,37**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 2.037.393,23**	**€ 923.181,28462**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 2.960.574,51**
Inbrengwaarde uitgeefbaar (CW)	***€ 525.583,31***	***€ 455.810,84***	***€ -***	***€ -***		***€ 981.394,15***
Totaal Netto bijdrage	**€ 1.511.809,92**	**€ 467.370,44**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 1.979.180,36**

Bijlage 2. Memo ‘Zienswijzeprocedure Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn’, De Lorijn raadgevers o.g., d.d. 18 mei 2020

MEMO

Aan:	Gemeente Midden Delfland, t.a.v. de heer M. Rens
Van:	mevrouw mr. ing. J. de Vries RT en de heer W.A. de Bruin RT
Datum:	18 mei 2020
Onderwerp:	Zienswijzeprocedure Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn

1 Inleiding:

Naar aanleiding van het Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn is een zienswijze ingediend en middels een notitie van bureau Overwater, gedateerd 26 maart 2020 nader becommentarieerd. Onderdeel van het exploitatieplan is de taxatie van de inbrengwaarde. In deze memo geven deskundigen een gebundelde reactie op de gemaakte opmerkingen ten aanzien van de taxatie van de inbrengwaarde.

2 Gehanteerd waarde begrip: “ Marktwaarde”

Opmerking: 24, 33, 34, 35

De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de werkelijke waarde van de grond. Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. In de Onteigeningswet is sprake van het begrip “werkelijke waarde”. Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaarde en de werkelijke waarde. De term marktwaarde is niet ten onrechte toegepast.

3 Erfdienstbaarheden

Opmerking: 26, 36, 41

De taxateurs hebben in de rapportage melding gemaakt van de twee erfdienstbaarheden van weg opgenomen in de notariële aktes, die het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694 ontsluiten naar de openbare weg. De ene

erfdienstbaarheid ligt vanaf het perceel richting de Dijkshoornseweg. De andere ligt vanaf het perceel richting de Looksingel.

Indien en zover er al sprake zou zijn van een zelfstandige waarde van de betreffende erfdienstbaarheden, vertegenwoordigt deze naar oordeel van deskundigen geen hogere waarde dan de vastgestelde complexprijs. Reden voor taxateurs om hier niet expliciet bij stil te staan. De notitie van Overwater voorziet overigens niet van een onderbouwing dat hier sprake is van een zelfstandige waarde.

4 Hogere gebruikswaarde oude planologie

Opmerking: 27, 32, 36, 38, 44

Uit de rechtspraak van de Afdeling blijkt dat voor de raming van de inbrengwaarden in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan dient te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarden in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie, voor zover die onder het overgangsrecht is toegestaan, kan bij de bepaling van de inbrengwaarden worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang. Zie ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2055 en ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1338. Aangezien er geen sprake is van gebruik of bebouwing overeenkomstig het voormalige bestemmingsplan, kan het voorheen geldende planologische regime niet meer betrokken worden bij de raming van de inbrengwaarden. Conform mededeling gemeente maakt de omstandigheid dat het huidige bestemmingsplan in de uitspraak van 20 november 2019 is geschorst dit niet anders, omdat die schorsing mede gezien het voorbereidingsbesluit er niet toe kan leiden dat de mogelijkheden onder het voormalige bestemmingsplan alsnog zullen (kunnen) worden benut.

Taxateurs hebben op peildatum geconstateerd dat er sprake is van een braakliggend terrein en dat er geen sprake is van huidig gebruik dat middels de overgangsrechtelijke bepalingen beschermd dient te worden. De – in het verleden aanwezige – opstallen zijn reeds geamoveerd. Bij het bepalen van de marktwaarde hebben deskundigen desalniettemin overwogen of en in hoeverre de gebruikswaarde onder het oude planologische regiem nog beoordeelt dient te worden. Mede gelet op voorgaande is deze conclusie niet nader beschouwd en beargumenteerd. De notitie van Overwater voorziet overigens niet in een onderbouwing waaruit zou moeten blijken dat er sprake kan zijn van een hogere

gebruikswaarde op basis van de oude planologie. De adviseur doet naar oordeel van deskundigen een suggestie.

5 Complexafbakening

Opmerking: 37

Overwater stelt dat er sprake is van een onjuiste afbakening van het complex aan de zijde van Dijkhoornseweg en de huidige en toekomstige driehoekige groenperk omsloten door Hof van Delftstraat/Pr. Beatrixstraat/ Dijkshoornseweg.

Taxateurs stellen vast dat onder het voorgaande bestemmingsplan Centrum Den Hoorn (2013) sprake is van de bestemming ‘Verkeer’, ‘Archeologie 1’ en ‘Waterkering’. Het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016 voorziet in de bestemmingen ‘Centrum-2’, ‘Verkeer’ en ‘Waterstaat-waterkering’. Daar sprake is van een gewijzigde bestemming hebben deskundigen aangesloten bij de overwegingen van de afdeling in relatie tot de inbrengwaarde van de gronden van het Hoogheemraadschap, zie overwegingen 31 en 31.1 uitspraak ABRvS, 3 oktober 2018 ECLI:NL:RVS:2018:3227. Hetgeen Plus en anderen in deze genoemde procedure onderschrijven.

Deskundigen merken tevens op dat er nadrukkelijk sprake is van een stedenbouwkundige samenhang tussen de betreffende driehoek en de gewenste uitstraling van de toekomstige ontwikkeling. Blijkens de ‘Notitie beeldkwaliteitsplan Centrumplan Den Hoorn’, d.d. augustus 2016 van Kuiper Compagnons is er middels diverse sfeerimpressie duidelijk gemaakt dat er sprake is van een noodzakelijke herinrichting. Het accent van de herinrichting ligt op het behoud van de waardevolle boomstructuur, het creëren van een ‘pleinruimte’ en de realisatie van een fietsenstaling.





Ook zullen er verschillende werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals het opschonen en egaliseren van het terrein en het aanbrengen van nieuwe beplanting en bestrating. Deze

toekomstige belevingswaarde en uitstraling van het plein na herinrichting is onlosmakelijk verbonden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en maakt onderdeel uit van het vastgestelde bestemmingsplan. Deskundigen verwijzen in dit kader naar de uitspraak ABRvS d.d. 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:376 waar nadrukkelijk door de afdeling is overwogen dat de stedenbouwkundige samenhang in combinatie met de herinrichting van het plangebied een logische planafbakening dient te zijn.

Deskundige constateren dat er een duidelijke ruimtelijke en functionele samenhang aanwezig is en zien in dit kader geen motivering om af te wijken van de gekozen complexafbakening.

6 Uitgangspunten taxatie

Opmerking: 14, 29, 31, 40, 42

Deskundigen hebben zowel de residuele- als de comparatieve waarderingsmethodiek in haar taxatierapport gebruikt. De input van de residuele berekening is op basis van comparatieve referentietransacties vastgesteld.

Voor wat betreft de het beoogde bouwprogramma hebben deskundigen in overleg met de gemeente een bij de markt passende invulling vastgesteld. Deze is gebruikt ter onderbouwing van de opbrengsten van de appartementen. In de al eerder aangehaalde uitspraak ABRvS d.d. 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:376 heeft de afdeling overwogen dat er in basis geen sprake dient te zijn van benutting van de maximale bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, maar van een representatieve invulling. Bij het bepalen van deze representatieve invulling heeft de gemeenteraad bewegingsvrijheid, mits zij dit in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing overweegt. Deskundigen constateren dat het beoogde aanbod van appartementen bijdraagt aan de betaalbaarheid van koopwoningen in Den Hoorn en goed aansluit bij een woningtypologie dat redelijkerwijs verwacht mag worden boven een toekomstige supermarkt en centrumlocatie. Bijkomend voordeel kan zich uiten in een mogelijk betere doorstroming vanuit de (sociale) huursector naar de betaalbare koopsector. Ter illustratie: van de 68 appartement transacties binnen de gemeente Midden-Delfland sinds 1 januari 2019 tot peildatum zijn slechts 6 transacties tot € 230.000,- tot stand gekomen. Het overige is of in de huursector of in een hoger prijssegment gerealiseerd. Het toekomstig aanbod zal dus complementair zijn aan de bestaande huurappartementen en koopappartementen aan de Dijkshoornseweg / Leeuwenberg variërend in woonoppervlakte van circa 70 m² en 110 m². De appartementen dienen qua omvang (woonoppervlakte) beperkt te worden, zodat aangesloten kan worden bij een betaalbare prijsrange tot € 230.000 v.o.n.. Naar oordeel van deskundigen is het beoogde bouwprogramma als zodanig marktconform, passend bij wonen boven een supermarkt en complementair aan de bestaande woningvoorraad.

In reactie op de stelling dat er volgens Overwater sprake is van te kleine woningen merken deskundigen op dat het uitgangspunt niet 80 m² bruto vloeroppervlakte betreft, maar 100 m² bruto vloeroppervlakte en 80 m² gebruiksoppervlakte. Dat Overwater een andere mening is toegedaan in relatie tot de opbrengsten nemen deskundigen voor kennisgeving aan en benadrukken dat de vastgestelde waarden een objectief standpunt betreft die uitzonderlijke (hoge) biedingen en/ of koopsommen afzet tegen een reële marktwaarde.

Deskundigen hanteren het wettelijke uitgangspunt dat de feitelijke situatie op peildatum leidend is bij het bepalen van de inbrengwaarde. Bij het bepalen van de raming van de diverse kostenposten is ‘slechts’ nog sprake van het bouw- en woonrijp maken van het bouwterrein en wordt geen rekening gehouden met historische kostenposten zoals sloopkosten. Het exploitatieplan houdt tevens rekening met deze historische kosten zoals sloop, sanering en plankosten etc.

De bouwkosten zijn door een extern deskundig bouwkostenbureau vastgesteld en niet onderbouwd ter discussie gesteld, anders dan een algemene opmerking over de invloed van andere aannames.

Tot slot merken deskundigen ten overvloede op dat alle gehanteerde parameters die ten grondslag liggen aan de residuele berekening op peildatum op marktconformiteit zijn getoetst.

Bijlage 15. Staat van wijzigingen t.o.v. Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020, d.d. vaststelling 23 juni 2020

Staat van wijzigingen

‘Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020’, vastgesteld 23 juni 2020 vs ‘Gewijzigde vaststelling exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020’, naar aanleiding van uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 augustus 2022, nummer 202004485/1/R3.

- **Hoofdstuk 1 Inleiding**

  - Paragraaf 1.4
    Rechtsoverwegingen uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 augustus 2022, nummer 202004485/1/R3 toegevoegd

Er is beroep ingediend naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad, d.d. 23 juni 2020, tot vaststelling van het exploitatieplan ‘Centrumplan Den Hoorn 2020’. Op 10 augustus 2022 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak op dit beroep. In deze tussenuitspraak is een aantal beroepsgronden gericht tegen het exploitatieplan gegrond verklaard. De hiernavolgende voor het exploitatieplan van belang zijnde punten (relevante tekstgedeelten uit de uitspraak zijn hieronder opgenomen) zijn volgens de Afdeling onvoldoende gemotiveerd en dienen te worden hersteld:

Rechtsoverweging 11 - sloopkosten
Plus en anderen voeren aan dat de sloopkosten van de woningen die voor de hier gehanteerde peildatum al waren gesloopt, ten onrechte niet zijn meegenomen in de raming van de inbrengwaarde van de gronden, terwijl die kosten wel zijn meegenomen in de exploitatiebegroting. Verder zijn volgens Plus en anderen ten onrechte de sloopkosten voor de meelfabriek niet meegenomen.

11.3. In paragraaf 4.5.3 van de toelichting bij het exploitatieplan staat dat in het plangebied ten behoeve van de ontwikkeling diverse opstallen zijn gesloopt, onder andere een kantoor/bedrijfspand en sociale woningbouw op gronden van de gemeente Midden-Delfland. De kosten voor deze werkzaamheden bedragen € 174.538,- (nominaal). Plus en anderen betwisten niet zozeer dat deze kosten zijn gemaakt, maar zij vinden dat ook andere sloopkosten hadden moeten worden meegenomen, namelijk de kosten die verband houden met de sloop van de meelfabriek. Ook hadden volgens Plus en anderen deze kosten betrokken moeten worden bij de raming van de inbrengwaarden. In het taxatierapport waarop de inbrengwaarde van de gronden zijn gebaseerd, staat over de sloopkosten dat die niet zijn meegenomen in het taxatierapport, omdat de kosten van de sloop van de voorheen aanwezige bebouwing al zijn opgenomen in de kostenbegroting in het exploitatieplan. In het taxatierapport is ervan uitgegaan dat op de peildatum geen bebouwing meer aanwezig is.

11.4. Gelet op het voorgaande zijn de sloopkosten niet meegenomen bij de raming van de inbrengwaarden, maar zijn deze als afzonderlijke kosten opgenomen in de exploitatieopzet. Dit is naar het oordeel van de Afdeling niet in overeenstemming met de artikelen 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste en ten tweede, van de Wro en 6.2.3 en 6.2.4 van het Bro. De ramingen van de kosten van sloop van opstallen zijn namelijk in artikel 6.2.3, aanhef en onder d, van het Bro expliciet genoemd als kosten die behoren tot de inbrengwaarde van de gronden. Dat is ongeacht of de gebruikswaarde of de complexwaarde van de betrokken gronden de hoogste waarde vertegenwoordigt. Dus ook nu de raad in dit geval van de complexwaarde is uitgegaan, moeten de sloopkosten worden meegenomen bij de raming van de inbrengwaarde. Blijkens de aanhef van artikel 6.2.3 behoeven bedoelde sloopkosten niet te worden meegenomen bij de raming van de inbrengwaarde van de gronden voor zover ze redelijkerwijs daaraan niet zijn toe te rekenen. De raad heeft echter niet deugdelijk gemotiveerd waarom de sloopkosten, met uitzondering van de sloopkosten van de meelfabriek, redelijkerwijs niet toerekenbaar zijn aan de inbrengwaarden. In zoverre is het exploitatieplan vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb.
Het betoog slaagt in zoverre.

<u>Rechtsoverweging 14 – Parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied</u>
14. Plus en anderen voeren aan dat de kosten van de buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen ten onrechte niet zijn meegenomen in de exploitatieopzet. Volgens Plus en anderen gaat het om 46 parkeerplaatsen die moeten worden aangelegd ter compensatie van parkeerplaatsen die verloren gaan in het exploitatiegebied. Dit zijn volgens Plus en anderen kosten als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten tweede, van de Wro in samenhang gelezen met artikel 6.2.4, aanhef en onder c en e, en artikel 6.2.5, aanhef en onder c, van het Bro. Ook stelt de raad volgens Plus en anderen ten onrechte dat alleen het gebied buiten het exploitatiegebied profijt heeft van deze parkeerplaatsen. Volgens Plus en anderen zijn de kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied kosten die volledig zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied. Het is volgens hen uitsluitend de in het exploitatiegebied voorziene ontwikkeling die veroorzaakt dat ter compensatie buitenplans 46 parkeerplaatsen op maaiveldniveau moeten worden gerealiseerd om de parkeerdruk ter plaatse gelijk te houden of te compenseren. Verder betekent de omstandigheid dat de macro-aftopping met zich brengt dat niet meer kosten kunnen worden verhaald dan er opbrengsten zijn, niet dat deze kosten niet inzichtelijk hoeven te worden gemaakt.

14.4. Tussen partijen is niet in geschil dat er 46 parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied moeten worden gecompenseerd. Deze parkeerplaatsen zijn niet nodig om te kunnen voldoen aan de parkeervraag van de in het exploitatieplan voorziene ontwikkelingen. De parkeerplaatsen voorzien uitsluitend in de parkeerbehoefte van bestaande functies in de vorm van buiten het exploitatiegebied aanwezige winkelvoorzieningen en woningen. Als gevolg van de realisering van de in het exploitatieplan en het annexe bestemmingsplan in het exploitatiegebied voorziene ontwikkelingen moeten die bestaande parkeerplaatsen in het exploitatiegebied verdwijnen.

In geschil is of de kosten van deze op gronden buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen voor functies buiten het exploitatiegebied zijn aan te merken als kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, aanhef en onder e, van het Bro. En als dat zo is, of die kosten, in het kader van de toetsing aan de criteria profijt, toerekenbaarheid

en evenredigheid, zoals die toetsing een regeling heeft gevonden in artikel 6.13, zesde lid, van de Wro, verhaald kunnen worden via het exploitatieplan.

14.5. De tekst van artikel 6.2.4, aanhef en onder e, van het Bro luidt als volgt:

"Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend ramingen van: e. de in artikel 6.2.3 en onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen."

14.6. In artikel 6.2.4, aanhef en onder e, van het Bro zijn ook als verhaalbare kosten vermeld: kosten met betrekking tot gronden die buiten het exploitatiegebied liggen. Het gaat daarbij blijkens het eerste deel van dat artikelonderdeel om op buiten het exploitatiegebied gemaakte kosten als bedoeld in artikel 6.2.3 en onder a tot en met d en g tot en met n van artikel 6.2.4 van het Bro. In artikel 6.2.5, onder c van het Bro, waarnaar in artikel 6.2.4, onder c van het Bro wordt verwezen, worden als kosten van voorzieningen onder meer vermeld de kosten van ongebouwde openbare parkeergelegenheden. De aan de orde zijnde parkeerplaatsen zijn als zulke ongebouwde openbare parkeergelegenheden te beschouwen. Dus zijn de kosten ervan aan te merken als kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied als bedoeld in artikel 6.2.4, onder e, van het Bro.

De aan de orde zijnde buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen zijn noodzakelijk ter compensatie van binnen het exploitatiegebied verloren gegane parkeerplaatsen. Het tweede deel van artikel 6.2.4, onder e van het Bro ziet op de kosten van zo'n noodzakelijke compensatie. De vraag rijst of daarin geen beletsel is gelegen om de kosten van de aan de orde zijnde parkeerplaatsen als verhaalbare kosten aan te merken.

Daartoe wijst de Afdeling er allereerst op dat de in artikel 6.2.4, onder e, van het Bro opgenomen woorden "waaronder mede begrepen" eerder in de richting van een uitbreiding van de op basis van dat artikelonderdeel verhaalbare kosten wijzen, dan op een beperking van die kosten.

In het tweede deel van artikel 6.2.4, onder e, van het Bro staan de kosten van een noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen vermeld. De kosten van een noodzakelijke compensatie van parkeerplaatsen worden daarin niet genoemd. De Afdeling is van oordeel dat in het tweede deel van artikel 6.2.4, onder e, van het Bro niet besloten ligt dat tot de kosten van een noodzakelijke compensatie van binnen het exploitatiegebied verloren gegane waarden of voorzieningen alleen de kosten behoren die in dat tweede deel uitdrukkelijk staan opgesomd, te weten die van natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen. Uit de memorie van toelichting op de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake grondexploitatie (Kamerstukken II, 2004/2005, 30218, nr. 3, blz. 23) blijkt dat het hier een niet-limitatieve opsomming betreft van buiten het exploitatiegebied te compenseren waarden en voorzieningen die in het exploitatiegebied verloren gaan. Daarin staat: "Ook buiten het exploitatiegebied zullen vaak voorzieningen getroffen moeten worden die ten dienste staan van het exploitatiegebied en die geheel of gedeeltelijk toe te rekenen zijn aan de exploitatie. Onderscheiden kan worden tussen de volgende bovenwijkse kostenposten:

- door gemeente te maken kosten van werken en werkzaamheden buiten het gebied (mede) ten behoeve van het gebied; bijvoorbeeld kosten aanleg ontsluitingsweg en brug, aanleg parkeervoorzieningen, aanleg onbebouwde recreatie- en groenvoorzieningen;

- compensatie buiten het gebied van verloren gegane waarden in het gebied; bijvoorbeeld: natuurwaarden, verplaatsing van monumenten, compensatie van collectieve functies (groenvoorzieningen, watervoorzieningen en dergelijke), meestal bestaande uit de kosten van het aanleggen of de verplaatsing naar elders; […]"

Ook de kosten van verplaatsing van monumenten en een compensatie van collectieve functies buiten het exploitatiegebied worden dus door de wetgever beschouwd als kosten die geheel of gedeeltelijk zijn toe te rekenen aan de exploitatie. Daarin vindt de Afdeling een bevestiging van het standpunt dat de expliciete aanduiding van de kosten van noodzakelijkerwijs te compenseren waarden en voorzieningen die in het exploitatiegebied verloren gaan, als opgenomen in het tweede deel van artikel 6.2.4, onder e, van het Bro, niet limitatief is. Ook de kosten van de aan de orde zijnde buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen, die dienen ter compensatie van het verloren gaan van de in het exploitatiegebied gelegen parkeerplaatsen, kunnen daartoe worden gerekend.

Anders dan de raad is de Afdeling dan ook van oordeel dat in het tweede deel van artikel 6.2.4, onder e, van het Bro geen beletsel is gelegen om de kosten van de op gronden buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen, die dienen ter compensatie van het verloren gaan van de in het exploitatiegebied gelegen parkeerplaatsen, op de voet van artikel 6.2.4, aanhef onder e, van het Bro als verhaalbare kosten aan te merken.

<u>Rechtsoverweging 17 - Plankosten</u>

17. Plus en anderen voeren aan dat de raad inmiddels zoveel aanpassingen heeft gedaan met betrekking tot de plankostenindexering dat die niet meer te beoordelen valt. Het is volgens hen de vraag of nog wel sprake is van een goed samenhangend geheel. Zij voeren aan dat de peildatum van de plankostenscan 1 januari 2018 is en dat het resultaat is geïndexeerd naar 1januari 2020. Bij deze indexering zijn volgens Plus en anderen andere percentages gebruikt dan die in paragraaf 4.2 van de toelichting bij het exploitatieplan staan vermeld.

17.4. De raad heeft in dit geval het hiervoor bedoelde rekenmodel toegepast en de stukken daarvan als bijlage 7 bij het exploitatieplan gevoegd. De peildatum van het door de raad gehanteerde model is 1 januari 2018. De Afdeling ziet zich voor de vraag gesteld of de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan ruimte geeft aan de raad om het resultaat uit de plankostenscan te indexeren. Daarover overweegt de Afdeling het volgende. Uit artikel 6.2.6 van het Bro in samenhang gelezen met artikel 3, eerste lid, van de regeling maakt de Afdeling op dat de plankostenscan is bedoeld als hulpmiddel om de bovengrens van de maximaal te verhalen kosten te bepalen. Uit artikel 3, eerste lid, van de regeling volgt dat het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, een optelsom is van de kosten van de in de bijlage genoemde producten of activiteiten, voor zover die bij het exploitatieplan van toepassing zijn. De ten hoogste te verhalen kosten per product of activiteit worden bepaald aan de hand van de bijlage, zo staat in artikel 3, eerste lid, van de regeling. Volgens de toelichting bij de regeling worden de uurtarieven waar nodig aangepast. Artikel 9 van de regeling voorziet ook in een dergelijke indexatie. Op de zitting is besproken dat er inmiddels een nieuwe versie van de plankostenscan beschikbaar is waarin de tarieven zijn verwerkt van de cao gemeenten die loopt van 1 januari 2020 tot 1 januari 2021. De Afdeling gaat ervan uit dat deze versie op het moment van het nemen van het bestreden besluit nog niet beschikbaar was. De raad heeft door het resultaat van de plankostenscan te indexeren naar de peildatum van 1 januari 2020 in feite hogere tarieven gehanteerd dan die staan vermeld in de bijlage bij de regeling. Daarmee heeft

de raad meer kosten verhaald dan is berekend met het rekenmodel bij de Regeling plankosten exploitatieplan. Dit acht de Afdeling, gelet op het voorgaande, niet toelaatbaar. De raad heeft daarom het exploitatieplan als het gaat om de plankosten in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Overigens heeft de raad ook niet geïndexeerd naar de uurtarieven in de cao voor gemeenteambtenaren, maar aangesloten bij prijsindexcijfers van het CBS.

Rechtsoverweging 19 - Opbrengsten

19. Plus en anderen betogen dat de opbrengstenraming niet is onderbouwd, zodat de marktconformiteit van de geraamde opbrengsten niet is na te gaan. Zij voeren aan dat zij geen inzage hebben in het grondprijzenbeleid van de gemeente. Het grondprijzenbeleid in de in 2015 aangekondigde nota grondprijzenbeleid van de gemeente is niet aangetroffen op internet. Verder voeren zij aan dat in het ontwerpexploitatieplan van 5 jaar geleden dezelfde raming van de opbrengst van de supermarkt was opgenomen als in het exploitatieplan, terwijl de opbrengst voor de mogelijk gemaakte grondgebonden woningen in 5 jaar met 15% is gestegen.

19.1. De raad stelt dat de grondprijzen overeenkomstig gemeentelijk beleid residueel zijn bepaald. Daarbij is volgens de raad gebleken dat de grondprijs voor de supermarkt gelijk is aan de eerdere berekeningen.
19.2. In paragraaf 4.6 van de toelichting bij het exploitatieplan staat dat de opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op de residuele grondwaardeberekeningen. Op de zitting is besproken dat de gemeente geen aparte nota grondprijzenbeleid heeft vastgesteld, waarin de te hanteren grondprijzen of een methode van prijsberekening zijn opgenomen. De reden hiervoor is dat de gemeente geen grote aantallen gronduitgiften voor gelijke doeleinden kent.
Dit betekent dat per individueel geval de grondprijs wordt bepaald. De raad heeft grondprijzen weergegeven in de exploitatieopzet. Maar niet duidelijk is hoe deze grondprijzen tot stand zijn gekomen, zodat niet kan worden beoordeeld of de opbrengsten zijn geraamd met de vereiste zorgvuldigheid. Omdat dit niet inzichtelijk is gemaakt, is het exploitatieplan in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Rechtsoverweging 20 – Gewogen basiseenheden

20. Plus en anderen betogen dat de gewogen basiseenheden "contant" zijn gemaakt, maar dat niet duidelijk is wat het belang daarvan is. Wat er staat, is daarom volgens Plus en anderen niet te beoordelen. De wet verplicht volgens Plus en anderen ook niet tot het contant maken van basiseenheden. Daar komt bij dat in de opzet de getallen zijn afgerond zonder decimalen, wat gelijk is aan een bedrag van € 72.228,00.

20.2. In artikel 6.18 van de Wro is neergelegd op welke wijze de exploitatiebijdrage wordt bepaald. Hiertoe behoort het vaststellen van uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichtsfactoren en gewogen eenheden. De exploitatiebijdrage wordt berekend door een verdeling naar uitgiftecategorieën, een basiseenheid per uitgiftecategorie, gewogen eenheden en de gewichtsfactor daarvan. De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgiftecategorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het ruimtegebruik per eigenaar is de basis voor de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie. In tabel 8 van de toelichting bij het exploitatieplan is de berekening van de gewogen basiseenheden op basis van de grondprijzen op nominale waarde weergegeven. Uit tabel 9 van de

toelichting bij het exploitatieplan blijkt dat bij de berekening van de exploitatiebijdrage is gerekend met de contante waarde van de gewogen basiseenheden. De raad heeft op de zitting toegelicht dat wanneer terzake niet met contant gemaakte waarden zou zijn gerekend, de verhouding tussen die bedragen en het resultaat daarvan dezelfde zou zijn. Daartoe heeft de raad verwezen naar de berekening in de bijlage bij de nota van zienswijzen. De Afdeling kan echter de juistheid van de stelling van de raad dat de verhouding en het resultaat hetzelfde blijven wanneer niet met contant gemaakte waarden wordt gerekend, niet opmaken uit die door de raad genoemde bijlage. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet deugdelijk gemotiveerd.

<u>Rechtsoverweging 23 - Erfdienstbaarheden</u>
23. Plus en anderen voeren aan dat het taxatierapport eraan voorbij gaat dat sprake is van erfdienstbaarheden die opgeheven moeten worden, die van invloed zijn op de taxatie.

23.1. In paragraaf 4.4. van het taxatierapport is melding gemaakt van de bestaande erfdienstbaarheden. Zo staat er dat er twee erfdienstbaarheden van weg zijn opgenomen in de notariële aktes, die het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694 ontsluiten naar de openbare weg. De ene erfdienstbaarheid ligt vanaf dat perceel richting de Dijkshoornseweg. De andere ligt vanaf dat perceel richting de Looksingel. Op grond van artikel 6.2.3, onder c, van het Bro moeten kosten van het opheffen van erfdienstbaarheden worden gerekend tot de inbrengwaarden van de betreffende gronden, voor zover die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarden van de betrokken gronden. In het taxatierapport is weliswaar melding gemaakt van de erfdienstbaarheden, maar is niet gemotiveerd ingegaan 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. De stelling van de raad dat er geen sprake is van een zelfstandige waarde van de erfdienstbaarheden en de erfdienstbaarheden geen hogere waarde dan de vastgestelde complexwaarde vertegenwoordigen, is niet nader gemotiveerd en neemt dat gebrek niet weg. Gelet hierop is het taxatierapport in zoverre gebrekkig en zijn de inbrengwaarden van de gronden in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid geraamd.

In dit exploitatieplan zijn de door de Raad van State benoemde motiveringsgebreken ten aanzien van de gekozen exploitatieplangrens hersteld.

Tenslotte is, mede in verband met de herijking van de prijspeildatum van de taxatie inbrengwaarde van de gronden, de prijspeildatum voor dit exploitatieplan op 1 januari 2019 gezet.

De wijzigingen in dit exploitatieplan ten opzichte van het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016, d.d. 17 januari 2017, zijn weergegeven in de Staat van wijzigingen. Deze is opgenomen in bijlage 11.

- Paragraaf 1.4 is gewijzigd in paragraaf 1.5

- **<u>Hoofdstuk 4 De exploitatieopzet</u>**

  - <u>Paragraaf 4.1 Algemeen, vijfde alinea, eerste zin</u>

De tekst

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2020.

is vervangen door

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2023.

➢ Paragraaf 4.2 Parameters, opsomming

- rente : 0,0%
- inflatiecijfer kosten : *2,0%*
- inflatiecijfer opbrengsten : 1,0%
- prijspeildatum : 1 januari 2020

is vervangen door:

- rente : 0,0%
- inflatiecijfer kosten : 2022-2023: *2,5%,* 2024 ev: *2,0%*
- inflatiecijfer opbrengsten : : 2022-2023: 2,8%, 2024 ev: 1,8%
- prijspeildatum : 1 januari 2023

➢ Paragraaf 4.5.1

Tabel 5 Specificering kosten exploitatieplangebied

Omschrijving	**Bedragen in € (nominaal))**
Inbrengwaarde gronden	2.126.432
Sloopwerken	174.538
Planschade	--
Onderzoekskosten en sanering	226.927
Bouw- en woonrijp maken	816.376
Plankosten	311.059
Planstructurele elementen	--
Niet-verrekenbare B.T.W.	--
Rentekosten	--
Totaal	**3.655.333**

Is vervangen door:

Tabel 5 Specificering kosten exploitatieplangebied

Omschrijving	**Bedragen in € (nominaal))**
Inbrengwaarde gronden	2.435.104
Sloopwerken	--
Planschade	--
Onderzoekskosten en sanering	252.209
Bouw- en woonrijp maken	934.780

Plankosten	314.455
Planstructurele elementen	108.800
Niet-verrekenbare B.T.W.	--
Rentekosten	--
Totaal	**4.045.349**

- Paragraaf 4.5.2 Inbrengwaarden gronden

Alinea 1, laatste zin:

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is getaxeerd op € 2.126.432,=, prijspeildatum 1 januari 2020.

Is vervangen door:

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is getaxeerd op € 2.425.000=, prijspeildatum 1 november 2022.

De tekst (2e alinea):

Het rapport Taxatie inbrengwaarde 'Centrumplan Den Hoorn', gemeente Midden-Delfland, d.d. 29 januari 2020, is opgenomen in bijlage 5.

is vervangen door:

Het rapport Taxatie inbrengwaarde 'Centrumplan Den Hoorn', gemeente Midden-Delfland, d.d. 13 december 2022, is opgenomen in bijlage 5.

Aangezien de prijspeildatum van het taxatierapport 1 november 2022 is zijn de getaxeerde uitgifteprijzen voor de laatste twee maanden van 2022 geindexeerd om deze op prijspeil 1 januari 2023 te zetten. Voor deze indexering is uitgegaan van de kostenstijging van 2,5% (paragraaf 4.2).

- Paragraaf 4.5.3

Toegevoegd (2e alinea):

De kosten sloopwerken zijn, op basis van artikel 6.2.3, aanhef en onder d Bro, meegenomen bij het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden en daarom hier als kostenpost buiten beschouwing gelaten.

- Paragraaf 4.5.4 t/m 4.5.6

Alle genoemde bedragen van de opgenomen kosten zijn aangepast in verband met de indexering naar prijspeil 1 januari 2023.

- Paragraaf 4.5.7

Tabel 6. Overzicht plankosten

Plankostenpost	**Bedragen in € (nominaal)**
Verwerving	10.678
Stedenbouw	22.514

Ruimtelijke ordening	52.756
Civiele techniek	145.327
Landmeten / vastgoedinformatie	3.671
Communicatie	-
Management	42.803
Planeconomie	18.902
Totaal (01-01-2018)	**296.650**
Totaal (01-01-2020)	**311.059**

Is vervangen door:

Tabel 6. Resultaat plankostenscan 2021

Plankostenpost	**Bedragen in € (nominaal)**
Verwerving	11.296
Stedenbouw	23.816
Ruimtelijke ordening	55.808
Civiele techniek	153.981
Landmeten / vastgoedinformatie	3.944
Communicatie	--
Management	45.614
Planeconomie	19.955
Totaal (01-01-2021)	**314.455**

Toegevoegd:

De berekende plankosten in overeenstemming met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 10 augustus 2022, ECLI:NL:RVS: 2022:2301 (ro.v. 17) niet geindexeerd naar i.c. 1 januari 2023.

- Paragraaf 4.5.8 Planstructurele elementen

Toegevoegd paragraaf: 4.5.8.2 Parkeerplaatsen buiten exploitatieplangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling en het voldoen aan de parkeernorm van deze ontwikkeling, dienen er bestaande parkeerplaatsen binnen het exploitatieplangebied te verdwijnen. Deze bestaande parkeerplaatsen voorzien in de parkeerbehoefte van bestaande winkelvoorzieningen en woningen en dienen, op basis van artikel 6.2.4, aanhef en onder e van het Bro, daarom te worden gecompenseerd.

De kosten zijn op basis van de toetsingscriteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit in overeenstemming met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 10 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2301 (ro.v. 14) volledig toegerekend aan het exploitatieplangebied, aangezien de ontwikkeling binnen het exploitatieplangebied niet gerealiseerd kan worden zonder het verplaatsen van de bestaande parkeerplaatsen.

De kosten voor het realiseren van de 46 (compensatie)parkeerplaatsen zijn geraamd op € 108.800,=. De raming is opgenomen in bijlage 8.

➢ Paragraaf 4.6 Opbrengsten

De tekst alinea 2:

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De gehanteerde grondprijzen zijn, conform het grondprijsbeleid van de gemeente Midden-Delfland, gebaseerd op residuele grondwaardeberekeningen.

Is vervangen door:

Gezien rechtoverweging 19 van uitspraak van de Afdeling bestuurs- rechtspraak van 10 augustus 2022, ECLI:NL:RVS: 2022:2301, zijn de grondprijzen getaxeerd door het bureau De Lorijn Raadgevers o.g. Het taxatierapport 'Taxatierapport uitgifteprijs Centrumplan Den Hoorn', d.d. 13 december 2022, is opgenomen in bijlage 9.

Aangezien de prijspeildatum van het taxatierapport 1 november 2022 is zijn de getaxeerde uitgifteprijzen voor de laatste twee maanden van 2022 geindexeerd om deze op prijspeil 1 januari 2023 te zetten. Voor deze indexering is uitgegaan van de opbrengstenstijging 2,8% in het exploitatieplan (paragraaf 4.2).

➢ Paragraaf 4.6 Opbrengsten

Tabel 7. Geraamde opbrengsten (nominaal)

Functie	**Aantal**		**Grondprijs in €**	**Bedrag in € (nominaal)**
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5		72.229	361.147
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1		72.229	72.229
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1		80.494	80.494
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	2		94.001	188.002
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2		84.626	169.252
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2		88.758	177.517
Appartementen	9		46.561	419.049
Supermarkt	1.600	m²	825	1.320.000
Detailhandel/dienstverlening	150	m²	825	123.750
TOTAAL				**2.911.440**

Is vervangen door:

Tabel 7. Geraamde opbrengsten (nominaal)

Functie	Aantal		Grondprijs in €	Bedrag in € (nominaal)
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5		109.962	549.809
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1		111.153	111.153
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1		111.153	111.153
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	2		164.079	328.158
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2		137.004	274.009
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2		128.054	256.108
Appartementen	9		45.476	409.286
Supermarkt	1.600	m²	938	1.501.374
Detailhandel/dienstverlening	150	m²	938	140.754
TOTAAL				**3.682.200**

➢ Paragraaf 4.7.1 Gewogen basiseenheden Opbrengsten,

Tabel 8. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Soort	Aantal	Grond-prijs (€)	Gewicht	Gew. Basis ehd
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5	72.229	1,00	5
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	72.229	1,00	1
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	80.494	1,11	1,11
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	2	94.001	1,30	2,60
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2	84.626	1,17	2,34
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2	88.758	1,23	2,46
Appartementen	9	46.561	0,64	5,80
Supermarkt	1.600 m² BVO	825	1,14	18,28
Detailhandel/dienst-verlening	150 m² BVO	825	1,14	1,71
Totaal				**40,31**

Is vervangen door:

Tabel 8. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Soort	Aantal woningen	Grond-prijs (€)	Gewicht	Gew. Basis ehd
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5	109.962	1,0000	5,00
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	111.351	1,0126	1,01
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	111.351	1,0126	1,01
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	2	164.079	1,4921	2,98
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2	137.004	1,2459	2,49
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2	128.054	1,1645	2,33
Appartementen	9	45.476	0,4136	3,72
Supermarkt	1.600 m² BVO	938	0,8533	13,65
Detailhandel/dienst-verlening	150 m² BVO	938	0,8533	1,28
Totaal				**33,49**

De bedragen en de gewogen basiseenheden in tabel 8 zijn nominaal. In tabel 2b van de bijgevoegde exploitatieopzet (bijlage 10) zijn de gewogen basiseenheden contant gemaakt. Het totaal van gewogen basiseenheden (33,49) is contant op 1 januari 2023: 34,70 gewogen basis eenheden (zie ook tabel 9) .

- Paragraaf 4.7.2

Tekst alinea 1, laatste 2 zinnen:

Uit tabel 9 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde kosten de geraamde opbrengsten, op contante waarde met € 739.194,= (€ 3.699.759,= minus € 2.960.575,=) overtreffen. Derhalve is er sprake van een macro-aftopping en zijn niet alle kosten te verhalen.

Is vervangen door:

Uit tabel 9 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde kosten de geraamde opbrengsten, op contante waarde met € 290.364,= (€ 4.106.565,15,= minus € 3.816.201,39,=) overtreffen. Derhalve is er sprake van een macro-aftopping en zijn niet alle kosten te verhalen.

Tekst alinea 2, laatste zin:

Uitgaande van het programma in het exploitatieplangebied (tabel 8) bedraagt de bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid **€ 72.229,=** op contante waarde 1 januari 2020.

Is vervangen door:

Uitgaande van het programma in het exploitatieplangebied (tabel 8) bedraagt de bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid € 109.961,77,= op contante waarde 1 januari 2023.

Tabel 9. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2020 (€)
Te verhalen kosten	3.699.769
Minus subsidies en/of bijdragen	--
Netto te verhalen kosten	3.699.769
Totale opbrengsten(drempel)	2.960.575
Mogelijke te verhalen kosten	2.960.575
Aantal gewogen basiseenheden	40,99
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	**72.229**

Is vervangen door:

Tabel 9. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2023 (€)
Te verhalen kosten	4.106.565,15
Minus subsidies en/of bijdragen	--
Netto te verhalen kosten	4.106.565,15
Totale opbrengsten(drempel)	3.816.201,39
Mogelijke te verhalen kosten	3.816.201,39
Aantal gewogen basiseenheden	34,70
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	**109.961,77**

- Paragraaf 4.7.3

Tekst alinea 2, na eerste zin:

Op basis van tabel 2b van de exploitatieopzet zijn dit 12,8 contant gewogen basiseenheden. De bruto-exploitatiebijdrage bedraagt dan € 923.181,= (12,8 maal € 72.229,=). Op deze exploitatiebijdrage kan de inbrengwaarde van de gronden, die uitgeefbaar zijn, in mindering worden gebracht. Dit betreft een oppervlakte van 1.692m² (zie kaart Ruimtegebruik-privaat eigendom). De inbrengwaarde voor deze grond is op basis van het taxatierapport € 455.811,=.

Is vervangen door:

Op basis van tabel 2b van de exploitatieopzet zijn dit 13,3868 contant gewogen basiseenheden. De bruto-exploitatiebijdrage bedraagt dan € 1.472.034,50 (13,3868 maal € 109.961,77). Op deze exploitatiebijdrage kan de inbrengwaarde van de gronden, die uitgeefbaar zijn, in mindering worden gebracht. Dit betreft een oppervlakte van 1.692m² (zie kaart Ruimtegebruik-privaat eigendom). De inbrengwaarde voor deze grond is op basis van het taxatierapport € 523.196,51,=.

Tabel 10 Exploitatiebijdrage particulier (perceelnummer 1694)

		Contante waarde 01-01-2020 (€)
Bruto exploitatiebijdrage		923.181
Minus inbrengwaarde gronden uitgeefbaar		455.811
Minus eigen gemaakte kosten	-	-
Totaal in mindering		455.811
Netto exploitatiebijdrage		**467.370**

Is vervangen door:

Tabel 10 Exploitatiebijdrage particulier (perceelnummer 1694)

		Contante waarde (€)
Bruto exploitatiebijdrage		1.472.034,50
Minus inbrengwaarde gronden uitgeefbaar		523.196,51
Minus eigen gemaakte kosten	-	
Totaal in mindering		
Netto exploitatiebijdrage		**948.837,99**

Bijlagen

- Bijlage 5 - Vervangen: Taxatie inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn, d.d. 13 december 2022
- Bijlage 7 - Vervangen: Regeling plankosten exploitatieplan 2021, Centrumplan Den Hoorn, d.d. 16 november 2022
- Bijlage 8 - Toegevoegd: Kostenraming compensatieparkeerplaatsen, d.d. @@
- Bijlage 9 - Toegevoegd Taxatierapport uitgifteprijs Centrumplan Den Hoorn, d.d. 13 december 2022
- Bijlage 10 - Vervangen: Exploitatieopzet PAS bv, d.d.1 december 2022 (was bijlage 8)
- Bijlage 10a - Toegevoegd: Toelichting bij exploitatieopzet,
- Bijlage 15 - Toegevoegd: Staat van wijzigingen Gewijzigde vaststelling exploitatie-plan Centrumplan Den Hoorn 2020

Verder is de nummering van de bijlagen, door de toevoegde bijlagen, gewijzigd.