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

Datum	20 december 2018
Nummer	2019-01-07
Datum commissievergadering	8 januari 2019
Datum raadvergadering	22 januari 2019

OPLEGGER

Registratienummer	2018-39691 / 18Z.006380
Onderwerp	Herstel exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016 naar aanleiding van de tussenuitspraak Raad van State
Portefeuillehouder	Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	26 maart 2019
Eerdere besluitvorming	17 januari 2017 14 november 2017
Samenvatting	Op 3 oktober 2018 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een (tussen)uitspraak op de beroepen gericht tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan voor het centrum van Den Hoorn. De Afdeling heeft de planologische bezwaren gericht tegen het verkeer en het parkeren afgewezen. In het bestemmingsplan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen voor de nieuwe ontwikkelingen. De Afdeling heeft de gemeenteraad wel opgedragen om binnen een half jaar het exploitatieplan, dat hoort bij het bestemmingsplan, op enkele punten aan te passen en nader te motiveren. De Afdeling heeft hiertoe een bestuurlijke lus toegepast. In lijn met de uitspraak van de Afdeling leggen wij een gewijzigd exploitatieplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor.
Te nemen besluit	De gemeenteraad besluit: 1. In te stemmen met de aanpassing van het exploitatieplan in lijn met de (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 2. Het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016 gewijzigd vast te stellen.
Bijlagen	1. Tussenuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 2. "Gewijzigd exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016" Naar aanleiding van de (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 oktober 2018, nummer 201701594/1/R6
Advies commissie	De fracties CDA, OGP, PvdA en VVD stemmen in met het voorstel. De fracties Mijn Partij, ChristenUnie en D66 hebben behoefte nader fractieberaad, mede in afwachting van de college-reactie op het door de inspreker toegezegde second-opinion. Bij de fractie D66 leven nog enkele inhoudelijke vragen. (Beantwoording zie pag 5)

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier	Arnoud Rodenburg burgemeester

Inleiding

U stelde bij besluit van 17 januari 2017 het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" en het gelijknamige exploitatieplan vast. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan is beroep ingesteld.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandelde de beroepen op zitting op 22 juni 2017, waarna de Afdeling de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (StAB) verzocht een deskundigenbericht uit te brengen. U stelde naar aanleiding van de bevindingen van de StAB bij besluit van 14 november 2017 het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" gewijzigd vast. De Afdeling behandelde de zaak opnieuw ter zitting op 19 april 2018.

Op 3 oktober 2018 deed de Afdeling een (tussen)uitspraak op de beroepen gericht tegen het bestemmingsplan en het exploitatieplan voor het centrum van Den Hoorn. ***Zie bijlage 1.*** De Afdeling heeft de planologische bezwaren gericht tegen het verkeer en het parkeren afgewezen. In het bestemmingsplan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen voor de nieuwe ontwikkelingen.

De Afdeling heeft de raad wel opgedragen om binnen een half jaar het exploitatieplan, dat hoort bij het bestemmingsplan, op enkele punten aan te passen en nader te motiveren. De Afdeling heeft hiertoe de bestuurlijke lus toegepast. De Algemene wet bestuursrecht biedt de bestuursrechter met dit instrument de gelegenheid om in een situatie die zich daartoe leent het bestuursorgaan in staat te stellen een gebrek aan een besluit te herstellen. Daarmee kan voorkomen worden dat het gehele besluit wordt vernietigd en opnieuw de procedure moet worden doorlopen.

In de tussenuitspraak draagt de Afdeling u op het besluit van 17 januari 2017 tot vaststelling van het exploitatieplan te herstellen, en zo nodig het plan gewijzigd vast te stellen. Tevens draagt de Afdeling u op om de uitkomst daarvan aan de Afdeling mede te delen en een gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Het besluit van de Afdeling heeft betrekking op de volgende drie aspecten:

1. De raad heeft de begrenzing van het exploitatiegebied onvoldoende gemotiveerd.
2. De raad heeft erkend dat van een verkeerde peildatum is uitgegaan bij de raming van de inbrengwaarden.
3. De raad heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom voor de raming van de inbrengwaarde van de gronden van het Hoogheemraadschap van Delfland is gekozen voor een op de functie van 'openbare ruimte' gebaseerde raming van de inbrengwaarde ervan.

Deze aspecten verwerkten wij in het exploitatieplan en het taxatierapport. ***Zie bijlage 2.***

Hieronder geven wij een korte toelichting op de wijzigingen per aspect naar aanleiding van het besluit van de Afdeling:

> *Ad. 1. De raad heeft de begrenzing van het exploitatiegebied onvoldoende gemotiveerd.*

In het exploitatieplan motiveerden wij nader de keuze voor de huidige begrenzing. Deze motivering is nader toegelicht en uitgewerkt in de paragraven 2.3 en 4.5.8 van het exploitatieplan.

> *Ad 2. De raad heeft erkend dat van een verkeerde peildatum is uitgegaan bij de raming van de inbrengwaarden.*

In verband met de vaststelling van het gewijzigde exploitatieplan begin 2019 is bepaald dat de peildatum van het inbrengwaarderapport zo dicht mogelijk bij de datum van de vaststelling van het exploitatieplan komt te liggen. Daarom hanteren wij voor de inbrengwaarde van de gronden een peildatum van 1 december 2018.

> *Ad 3. De raad heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom voor de raming van de inbrengwaarde van de gronden van het Hoogheemraadschap van Delfland is gekozen voor een op de functie van 'openbare ruimte' gebaseerde raming van de inbrengwaarde ervan.*

In plaats van een nadere motivering te geven is gekozen om de inbrengwaarde van de gronden van het Hoogheemraadschap van Delfland te wijzigen. In de eerste rapportage en de herijking werd een

afwijkende grondprijs opgenomen voor het perceel van het Hoogheemraadschap van Delfland. Reden hiervoor was dat de functie van het perceel in de toekomstige ontwikkeling niet zou wijzigen. Er was sprake van een berm en ook in de nieuwe situatie zou sprake zijn van een groenvoorziening. De beschoeiing langs de Look behoefde geen aanpassing.

Alhoewel nog steeds geen aanpassingen worden gedaan aan de beschoeiing en de naastliggende strook grond, zal van enige herinrichting wel sprake zijn. Het perceel wordt daarom in afwijking van de eerdere rapportage gezien als onderdeel van het complex waardoor de inbrengwaarde wijzigt.

Wij stellen voor om de gemeenteraad het Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016 gewijzigd vast te stellen. Het concept raadsvoorstel is als ***bijlage 3*** bijgevoegd

Beoogd effect

Voldoen aan de tussenuitspraak van de Raad van State zodat een onherroepelijk bestemmingsplan en exploitatieplan voor de ontwikkeling van een duurzaam centrumplan beschikbaar zijn.

Argumenten

1. *Gevolg geven aan het besluit van de Afdeling van de Raad van State*

Door een gewijzigde vaststelling wordt voldaan aan de (tussen)uitspraak van de Afdeling. Namelijk binnen 26 weken de vastgestelde gebreken in het besluit van 17 januari 2017 tot vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" te herstellen en zo nodig het plan gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen

1. *De wijzigingen leiden tot een beperkte inhoudelijke aanpassing van het exploitatieplan.*

Door het wijzigen van de peildatum voor de inbrengwaarde, de peildatum voor de diverse parameters en het betrekken van de gronden van het Hoogheemraadschap van Delfland als onderdeel van het complex, treden er beperkte wijzigingen op in het exploitatieplan.

Financiën

Taxatiebureau De Lorijn taxeerde de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied op verzoek van de Afdeling van de Raad van State opnieuw. De waarde van de gronden van het Hoogheemraadschap ligt ca. € 20.000 hoger dan in de vorige taxatie. De waarde van de gronden van PLUS Vastgoed B.V. / G.A.M. Van Leeuwen Beheer B.V. ligt ca. € 85.000 hoger. De gemeente komt voor deze stijgende kosten te staan. Als dit niet door directe verwerving gebeurt, dan gebeurt dit via een aftrekpost op de te ontvangen exploitatiebijdragen. Wij verwerken de taxatie bij de herziening van de grondexploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2018.

Communicatie

Uw besluit wordt aan de Raad van State schriftelijk meegedeeld binnen de gestelde termijn.

Vervolgstappen

Uw besluit wordt aan de Raad van State schriftelijk meegedeeld binnen de gestelde termijn.

Reactie college op commissiebehandeling

In de commissievergadering zijn twee technische vragen gesteld. Hieronder vind u de beantwoording ervan.

1. Hoe moeten de twee verschillende peildata gezien worden ? Er wordt enerzijds gesproken over 1 december 2018 en anderzijds over 1 januari 2019.

De Raad van State heeft de gemeente opgedragen om de taxatie op twee punten aan te passen. De taxateur heeft deze punten aangepast, maar is daarbij wel uitgegaan van een zo recent mogelijk prijspeil. Bij oplevering van het taxatierapport begin december 2018 was dit 1 december 2018.

Het aangepaste exploitatieplan zou volgens planning in januari 2019 worden vastgesteld. Het prijspeil van het exploitatieplan is 1 januari 2019. Dit is een datum die na de oplevering van het taxatierapport ligt. De taxateur kon niet ditzelfde prijspeil aanhouden, omdat de taxateur niet op een peildatum in de toekomst kan taxeren.

Het is een (overigens gebruikelijke) ambtelijke afweging geweest om te veronderstellen dat de waarden uit de taxatie zodanig dicht op de peildatum van het exploitatieplan liggen dat er geen correctie heeft plaats gevonden tussen de peildatum van de taxatie (1 december 2018) en de peildatum van het exploitatieplan (1 januari 2019).

2. In paragraaf 2.3, pagina 9 bovenaan wordt gesproken over enerzijds de 20 parkeerplaatsen ten behoeve van de 13 te realiseren grondgebonden woningen en anderzijds de 15 parkeerplaatsen ten behoeve van de te realiseren supermarktlocatie. Verderop wordt er slechts gesproken over de 20 parkeerplaatsen. Dit is niet geheel duidelijk. Hoe moet dit worden gelezen?

In bedoelde tekst (boven aan pagina 9) is de functie van de ontsluitingsweg weergegeven. Deze is niet alleen ten behoeve van de ontsluiting van de 20 parkeerplaatsen behorende bij de 13 grondgebonden woningen, maar ook ten behoeve van de 15 parkeerplaatsen behorende bij de supermarktlocatie. Dit ter onderbouwing dat de ontsluitingsweg kan worden aangemerkt als een ‘bovenwijkse voorziening’.

De reden dat er verderop alleen wordt gesproken over de 20 parkeerplaatsen is dat hier word ingegaan op grens van het exploitatieplangebied. En dit betreft alleen het gebied van het de 13 grondgebonden woningen inclusief de bijbehorende 20 parkeerplaatsen. De ontsluitingsweg en de 15 parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarktlocatie maken hier geen onderdeel van uit.