

Pleitaantekeningen mr. V.J. Leijh
8 januari 2019

Geachte leden van de Commissie,

1. Allereerst wens ik u een succesvol en gelukkig 2019!
2. Dank voor de mogelijkheid om vanavond een aantal woorden tot u te richten inzake het gewijzigde exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016".
3. Het gewijzigde exploitatieplan is door het college opgesteld naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State van 3 oktober 2018 waarin de Raad van State de gemeenteraad van Midden Delfland heeft opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van die uitspraak met inachtneming van hetgeen onder 33 is overwogen de daarin omschreven gebreken in het besluit van 17 januari 2017 tot vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" te herstellen, en zo nodig het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen.
4. Overweging 33 uit voornoemde tussenuitspraak luidt als volgt:

"33. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen om binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak de geconstateerde gebreken in het exploitatieplan te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van de hierna genoemde overwegingen, de daarin genoemde aspecten van de besluitvorming over het exploitatieplan nader te motiveren en/of te onderzoeken, dan wel dit besluit op een of meer van deze punten gewijzigd vast te stellen:

a. onder 28.2: De raad heeft de begrenzing van het exploitatiegebied onvoldoende gemotiveerd.

b. onder 29.3: De raad heeft erkend dat van een verkeerde peildatum is uitgegaan bij de raming van de inbrengwaarden.

c. onder 31.1: 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.

De raad dient de Afdeling en de andere partijen tevens de uitkomst mede te delen en een gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen."

5. Het college is van mening dat in het gewijzigde exploitatieplan voldaan is aan de opdracht van de Raad van State. Cliënten zijn het daar niet mee eens.
6. Waar het cliënten met name om gaat is de begrenzing van het exploitatiegebied. Deze is in het gewijzigde exploitatieplan zoals dat vanavond voorligt onveranderd gebleven. Dit komt erop neer dat het exploitatiegebied – nog steeds – uitsluitend ziet op de woningbouwontwikkeling die is voorzien op o.a. de percelen van PLUS en Van Leeuwen. Het college is van mening dat de woningbouwontwikkeling en de supermarktontwikkeling twee verschillende functies betreffen die volledig los van elkaar gerealiseerd kunnen worden, waardoor geen sprake zou zijn van ruimtelijke en/of functionele samenhang. De ontsluitingsweg van de Dijkshoornseweg naar de woningbouwontwikkeling zou een 'bovenwijkse voorziening' betreffen die geen onderdeel uitmaakt van het exploitatiegebied.
7. Om met dat laatste punt te beginnen het volgende. De vraag of binnen een plangebied met aangewezen bouwplannen (in casu de woningbouw- en supermarktontwikkeling) een voorziening bovenwijks is kan vanzelfsprekend pas aan de orde komen wanneer eerst – aan de hand van het criterium 'ruimtelijke en/of functionele samenhang' – is bepaald wat de omvang van het exploitatiegebied is. Het college lijkt deze volgorde niet te hanteren door het al dan niet bovenwijks zijn van een voorziening relevant te achten (en als argument te gebruiken) bij het afbakenen van het exploitatiegebied in het plangebied. Dat is onjuist, is de omgekeerde redenering en zorgt voor een

foute afweging bij de beantwoording van de vraag waar het – ook na de tussenuitspraak – daadwerkelijk om gaat: bestaat er ruimtelijke en/of functionele samenhang tussen de voornoemde ontwikkelingen waardoor het gehele plangebied ook als exploitatiegebied moet worden aangemerkt.

8. Cliënten zijn – anders dan het college – van mening dat die vraag bevestigend moet worden beantwoord. In de lopende procedure hebben zij hier al de nodige argumenten voor aangehaald. Gewezen wordt o.a. op de notitie van Overwater van 25 oktober 2016. De daarin genoemde argumenten gelden nog steeds en zijn in de ogen van cliënten door het college onvoldoende meegenomen/ weerlegd/weersproken bij het opstellen van het gewijzigde exploitatieplan.
9. Ter aanvulling op al hetgeen reeds door cliënten is aangevoerd in de lopende procedure hebben cliënten contact opgenomen met mr. J.B. Mus van Mussius advies BV. De heer Mus heeft – o.a. als advocaat van AKD en Rassers advocaten – jarenlange ervaring op het gebied van grondexploitatie en exploitatieplannen. Tevens heeft hij samen met de heer J.A.M. van den Brand een artikelsgewijs commentaar geschreven op de afdeling Grondexploitatie in de Wro. Omdat de heer Mus pas nu bij de lopende procedure is betrokken is hij objectief en in staat om zonder enig vooroordeel een oordeel te vormen over de hiervoor genoemde vraag.
10. De heer Mus is door cliënten verzocht om te toetsen of de stelling van cliënten inzake de omvang van het exploitatiegebied juist is. De heer Mus komt onder verwijzing naar de wetsgeschiedenis en jurisprudentie van de Raad van State – kort samengevat – tot de volgende conclusie:

*“De conclusie lijkt niet anders te kunnen zijn dan dat het exploitatieplan ook in de versie 2018 niet in rechte zal kunnen standhouden. Omdat de gemeenteraad van de Afdeling in een bestuurlijke lus al de kans heeft gehad de gekozen afbakening opnieuw te motiveren, is er een kans dat de Afdeling ditmaal zal kiezen voor vernietiging van het exploitatieplan, **omdat sprake is van één exploitatiegebied**, waardoor een geheel nieuw exploitatieplan moet worden vastgesteld met daarin uiteraard een aanzienlijk aangepaste exploitatieopzet, waarin ook de inbrengwaarden, verhaalbare kosten en uitgifteprijsen van de supermarktllocatie zullen moeten worden opgenomen.”*

11. Cliënten voelen zich door de conclusie van de heer Mus gesterkt in hun stelling/mening dat sprake is van ruimtelijke en/of functionele samenhang waardoor het exploitatiegebied gelijk moet zijn aan het bestemmingsplangebied. Indien gewenst zenden cliënten u graag de notitie van de heer Mus toe. Daarin is ook een uitgebreide motivering inclusief jurisprudentie opgenomen van de hiervoor genoemde conclusie. Daarbij is aangetoond dat de motivering van het college geen stand kan houden.
12. Cliënten wijzen er los van het voorgaande nog op dat het erop lijkt dat het college in het gewijzigde exploitatieplan geen rekening heeft gehouden met dan wel reactie heeft gegeven op de volgende overweging van de Raad van State:

*“Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de ontsluitingsweg naar de Dijkshoornseweg en de parkeerplaatsen, die nodig is voor zowel de in het bestemmingsplan voorziene grondgebonden woningen als de voorziene supermarkt met bovengelegen appartementen en winkel, nog moet worden aangelegd. **Of dergelijke in een bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen buiten beschouwing kunnen worden gelaten bij de beoordeling van de vraag of planologisch of functioneel een duidelijke samenhang tussen delen van het exploitatiegebied en de overige gronden in het bestemmingsplan bestaat die maakt dat deze delen in één exploitatieplan dienen te worden opgenomen, heeft de raad onvoldoende betrokken in zijn afweging.**”*

13. Dit is uiteraard niet zorgvuldig en zorgt – wederom – voor een gebrekkige motivering. Een vernietiging van het gewijzigde exploitatieplan door de Raad van State is daarmee – en uiteraard ook gelet op de conclusie van de heer Mus – een zeer reële kans. Cliënten gaan ervan uit dat u een dergelijke vernietiging wil voorkomen. Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald!
14. Omdat cliënten er – gelet op het voorgaande – van uitgaan dat het gewijzigde exploitatieplan in de thans bekende vorm niet zal worden vastgesteld achten zij het niet opportuun nu uitgebreid in te gaan op de inhoud daarvan. Zij wijzen u er wel op dat ook voor wat betreft de inhoud diverse (kritische) opmerkingen te maken zijn. Daarbij moet o.a. gedacht worden aan het niet meenemen van kosten die cliënten hebben gemaakt voor onderzoeken aangaande bodemverontreiniging en

parkeren/verkeer. Ook ontbreekt een toelichting/motivering op gewijzigde sloop/plan en saneringskosten en is de in april 2017 vastgestelde plankostenscan niet gehanteerd. Daarnaast wordt op onjuiste wijze gerekend met basiseenheden mede in relatie tot de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (m2 detailhandel en dienstverlening).

15. Indien gewenst lichten cliënten deze opmerkingen ten aanzien van de inhoud graag toe in een gesprek met het college, althans de verantwoordelijk wethouder. In dat gesprek kan mogelijk ook worden gezien of er niet toch een manier is waarop partijen de strijdbijl kunnen begraven en een goed Centrumplan op korte termijn mogelijk is. Een goed Centrumplan is en blijft het doel van cliënten.
16. Cliënten verzoeken u bij de eventuele vaststelling van het gewijzigde exploitatieplan rekening te houden met het voorgaande. Indien daarover vragen zijn verneem ik dat graag. Ik zal daar dan zo goed als mogelijk antwoord op geven dan wel voor de thans geplande vaststelling eind deze maand op terugkomen.
17. Ik dank u voor uw aandacht.