

**Gewijzigde vaststelling exploitatieplan
'Centrumplan Den Hoorn 2016'**

*Naar aanleiding van uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State van 3 oktober 2018, nummer
201701594/1/R6*

Gemeente Midden-Delfland

januari 2019

R. 151610 – 1317- 03

NL.IMRO.1842.EP16DH01-VA02

Inhoudsopgave

Deel 1	Toelichting exploitatieplan Centrum Den Hoorn 2016	1
1	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	De ontwikkeling.....	3
1.3	Doel exploitatieplan	3
1.4	Uitspraak Raad van State	4
1.5	Leeswijzer.....	6
2	Toelichting exploitatie(plan)gebied	7
2.1	Het exploitatie(plan)gebied	7
2.2	Relatie planologische maatregel	8
2.3	De exploitatieplangrens	8
2.4	Eigendomssituatie / te verwerven gronden	10
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	12
3.1	Omschrijving bouwrijp maken	12
3.2	Omschrijving nutsvoorzieningen	12
3.3	Omschrijving inrichting openbaar gebied	12
4	De exploitatieopzet	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Parameters	14
4.3	Ruimtegebruik.....	15
4.4	Programma.....	16
4.5	Kosten	17
4.5.1	Kosten exploitatieplangebied	18
4.5.2	Inbrengwaarden gronden.....	18
4.5.3	Sloopwerken (categorie 1)	19
4.5.4	Planschade.....	19
4.5.5	Onderzoekskosten en sanering (categorie 1).....	19
4.5.6	Bouw- en woonrijp maken (categorie 1).....	19
4.5.7	Plankosten (categorie 1)	20
4.5.8	Planstructurele elementen (categorie 2 en/of 3).....	20
4.6	Opbrengsten	21
4.7	Exploitatieopzet	22
4.7.1	Gewogen basiseenheden	22
4.7.2	Exploitatiebijdrage	23
4.7.3	Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning	23
5	Herziening en afrekening	25
5.1	Jaarlijkse herziening	25
5.2	Eindafrekening	25

6	Rechtsbescherming exploitatieplan.....	27
6.1	Ter inzage legging exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016	27
DEEL 2	Regels exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016	28
Bijlage 1.	Kaart 'Exploitatieplangrens', d.d. 25 augustus 2016	
Bijlage 2.	Kaart 'Kadastrale eigendommen', d.d. 25 augustus 2016	
Bijlage 3.	Kaart 'Ruimtegebruik', d.d. 25 augustus 2016	
Bijlage 4.	Kaart 'Inrichtingsplan', d.d. augustus 2016	
Bijlage 5.	Taxatierapport inbrengwaarden Centrum Den Hoorn, De Lorijn, d.d. 12 december 2018	
Bijlage 6.	Planschaderisicoanalyse_Gloudemans, d.d. september 2016	
Bijlage 7.	Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan Centrum Den Hoorn 2016, PAS bv, d.d. 23 januari 2019	
Bijlage 8.	Beeldkwaliteitsnotitie Centrumplan Den Hoorn 2016, d.d. augustus 2016	
Bijlage 9.	Civieltechnische randvoorwaarden, d.d. augustus 2016	
Bijlage 10.	Nota Inkoop- / en aanbestedingsbeleid gemeente Midden-Delfland	
Bijlage 11.	Staat van wijzigingen, d.d. 24 januari 2019	

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Centrum Den Hoorn 2016

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.

In januari 2012 heeft de gemeenteraad in dit verband ook een visie vastgesteld met daarin een duidelijk toekomstperspectief voor het centrum van Den Hoorn. 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 supermarktllocatie.

Naast de ontwikkeling van een supermarkt is tevens een andere ruimtelijke invulling voorzien van het perceel gelegen direct naast de supermarktllocatie. De huidige bestemming van dit perceel, waarbinnen bedrijven tot milieucategorie 3.1 kunnen worden gerealiseerd, verhoudt zich niet met het transformeren van het dorpshart en de ontwikkeling van een supermarktllocatie 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 1 is de gehele ontwikkellocatie weergegeven.

Afbeelding 1 Globale begrenzing ontwikkellocatie



1.2 De ontwikkeling

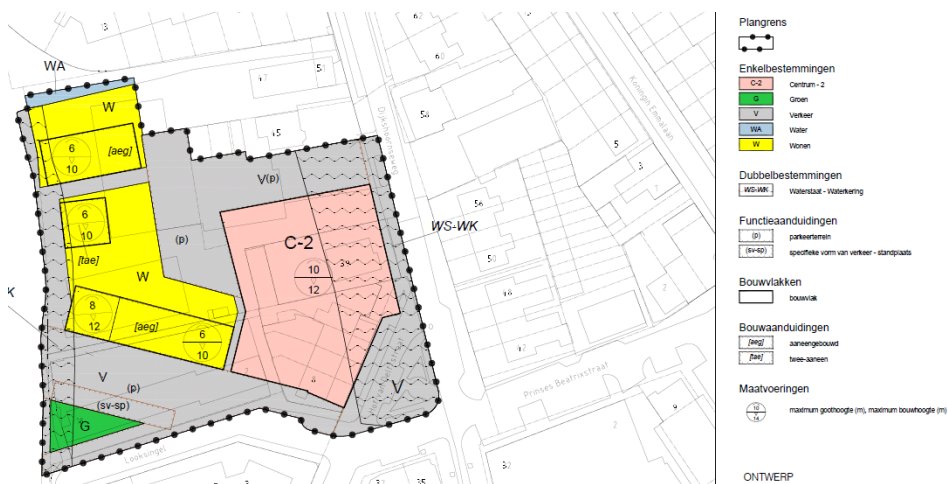
De gehele ontwikkeling, zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016', voorziet in een planologische regeling waarmee de nieuwbouw van een supermarkt met dagwinkel en daarboven 9 appartementen en 13 grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt. Op afbeelding 2 is de verbeelding van het hele bestemmingsplangebied weergegeven.

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 Dijkshoornseweg 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.

Afbeelding 2 Afbeelding bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn



1.3 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 totale plangebied centrumplan Den Hoorn is een groot deel van de gronden in eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Eén perceel is in eigendom van een derde. Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn' voorziet op genoemd perceel (achter de supermarktllocatie) van deze derde in het ontwikkelen van grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied.

Met de eigenaar van het betreffende perceel is tot op heden geen anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente Midden-Delfland is bereid een exploitatieovereenkomst te sluiten met de eigenaar van dit perceel. Indien niet tot overeenstemming gekomen kan worden, zal de gemeente tot onteigening van het gehele perceel overgaan.

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, danwel 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 Raad van State

Er is beroep ingediend naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Op 3 oktober 2018 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 zijn volgens de Afdeling onvoldoende gemotiveerd en dienen te worden hersteld:

Rechtsoverweging 28

Plus en anderen kunnen zich niet verenigen met de begrenzing van het exploitatieplan. Zij betogen dat er een dusdanige ruimtelijke en functionele samenhang tussen de woningbouwontwikkeling en supermarktontwikkeling is, dat het hele bestemmingsplangebied in het exploitatieplan had moeten worden opgenomen.

De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat de ontsluiting naar de Dijkshoornseweg en de parkeerplaatsen bovenwijkse voorzieningen betreffen. Volgens de raad kunnen bij de beoordeling van de vraag of er een planologische of functionele samenhang bestaat tussen de gronden in het exploitatiegebied en de overige gronden in het bestemmingsplan, de gronden waarop bovenwijkse voorzieningen zijn voorzien, buiten beschouwing worden gelaten.

In paragraaf 4.5.8 van de toelichting op het exploitatieplan staat dat in en in de nabijheid van het exploitatiegebied geen planstructurele elementen (bovenwijkse voorzieningen) nodig zijn die verband houden met de realisatie van deze 13 grondgebonden woningen, zodat voor deze post dan ook geen kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Gelet hierop acht de Afdeling het standpunt van de raad tegenstrijdig. De bedoelde ontsluitingsweg en parkeerplaatsen zijn ofwel bovenwijkse voorzieningen, met als gevolg dat er geen planologische of functionele samenhang is tussen de gronden in het exploitatiegebied en de overige gronden in het bestemmingsplan, ofwel geen bovenwijkse voorzieningen. 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.

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.

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 ontwerpexploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplangebied 'Centrumplan Den Hoorn 2016' opgenomen.

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied

Het plangebied ligt op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland, in het centrum van de kern Den Hoorn.

Het exploitatieplangebied betreft alleen het nieuw te ontwikkelen woongebied op de percelen achter de supermarktlocatie. Dit gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de gronden van de gemeente Midden-Delfland grenzend aan de Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat (supermarktlocatie). Aan de zuidzijde vormt de Looksingel de begrenzing, terwijl het plangebied aan de westzijde begrensd wordt door de Lookwatering. De noordelijke plangrens wordt gevormd door een aftakking van de Lookwatering. Het exploitatieplangebied is in totaal 3.196 m² groot en is weergegeven op afbeelding 3.

Afbeelding 3 Huidige situatie exploitatieplangebied



Op dit moment gaat het om een gebied met een opslagterrein, een kantoorgebouw c.q. bedrijfsgebouw, groen en een (tijdelijke) parkeerplaats.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016'. 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 bovenwijkse 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

Zoals in de inleiding aangegeven valt het gehele plangebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, feitelijk uiteen in twee deelgebieden, namelijk de nieuwe supermarkt met appartementen aan het 'Winkelplein' en het achterliggende woongebied aan de Looksingel en Lookwatering, dat bestaat uit 13 grondgebonden woningen.

De te realiseren supermarkt vormt de afronding van het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. Het oostelijk deel heeft daarentegen alleen de bestemming 'wonen' en voorziet in de realisatie van 13 grondgebonden woningen. Dit gebied, achter de te realiseren supermarkt en appartementen, richt zich op het versterken van het woon- en leefklimaat. De woningen hebben een oriëntatie op het water die gelijk is aan de bestaande woningbouw aan de overzijde van de Look. De te ontwikkelen woningen zijn bereikbaar via een kade of pad langs het water. Het betreffen dus twee verschillende functies die, ondanks het feit dat ze in één bestemmingsplan worden vastgelegd, los van elkaar in ontwikkeling kunnen en zullen worden genomen.

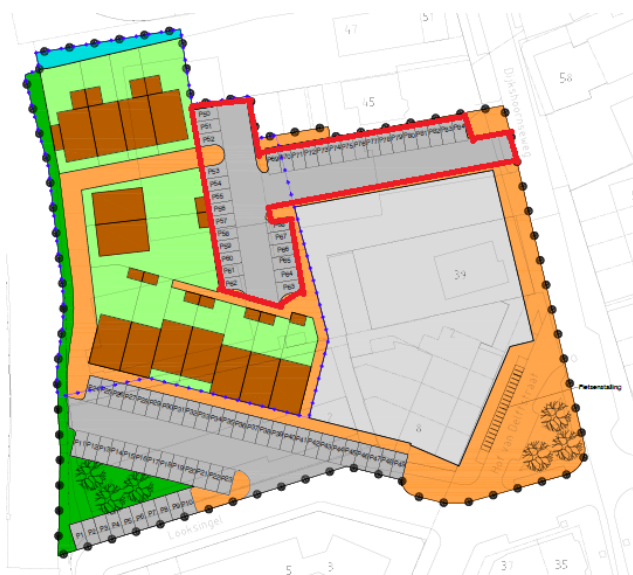
In de uitspraak van 3 oktober 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak overwogen dat de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen ofwel bovenwijkse voorzieningen zijn, met als gevolg dat er geen planologische of functionele

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

samenhang is tussen de gronden in het exploitatiegebied en de overige gronden in het bestemmingsplan, ofwel geen bovenwijkse voorzieningen zijn.

De ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen (zie afbeelding 4) staan ten dienste van beide te onderscheiden ontwikkelingen.

Afbeelding 4 Bovenwijkse voorziening - Ontsluitingsweg en parkeerplaatsen



Het gaat hier om openbare functies die door de gebruikers van beide te onderscheiden ontwikkelingen kunnen worden benut. De ontsluitingsweg zal hoe dan ook worden aangelegd, en dus ook wanneer de te onderscheiden ontwikkelingen niet zullen worden gerealiseerd.

De 20 parkeerplaatsen die in het exploitatieplangebied zijn opgenomen, zijn benodigd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de 13 grondgebonden woningen en zijn om die reden in het exploitatieplangebied opgenomen. Deze parkeerplaatsen voorzien echter ook in de parkeerbehoefte van de supermarkt en appartementen, vanwege het in bijlage 4 bij het bestemmingsplan ("Verkeersplan Den Hoorn") beschreven dubbelgebruik. Deze parkeerplaatsen hebben om die reden een bovenwijkse karakter en moeten om die reden als bovenwijkse voorzieningen worden aangemerkt. Hetzelfde geldt voor de parkeerplaatsen die ten noorden van de ontsluitingsweg worden aangelegd, aangezien deze parkeerplaatsen ook door de gebruikers van de grondgebonden woningen kunnen worden benut. De parkeerplaatsen zijn immers openbaar, en worden (dus) niet toegewezen aan één van beide te onderscheiden ontwikkelingen.

Nu de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen als bovenwijkse voorzieningen moeten worden aangemerkt, heeft dit geleid op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak tot gevolg dat er geen planologische of functionele

samenhang is tussen de gronden in het exploitatiegebied en de overige gronden in het bestemmingsplan.

Voorgaande overwegingen maken dat de grens van het exploitatieplangebied is beperkt tot de gronden waarop de 13 grondgebonden woningen zijn voorzien, inclusief de gronden ten behoeve van de 20 benodigde (openbare) parkeerplaatsen en openbare ruimte. In overeenstemming met het hiervoor aangehaalde citaat uit de parlementaire geschiedenis, maakt het voor het kostenverhaal overigens geen verschil of deze gronden al of niet in het exploitatiegebied zijn opgenomen, aangezien het hier gaat om bovenwijkse voorzieningen waarvan de kosten aan de hand van de PTP-criteria moeten worden toegerekend, ongeacht of zij nu binnen of buiten het exploitatiegebied gelegen zijn (zie ook paragraaf 4.5.8).

De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart 'Grens exploitatieplan', opgenomen in bijlage 1, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Zoals hiervoor aangegeven is een deel van het exploitatieplangebied in eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Het overgrote deel van het exploitatieplangebied is in eigendom van een particulier. Daarnaast heeft Hoog Heemraadschap Delfland een strook grond langs het water in eigendom. De kaart 'Kadastrale eigendommen' is opgenomen in bijlage 2.

In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de grondoppervlakte per betrokken grondeigenaar weergegeven.

Tabel 1 Eigendomssituatie

	m ²	Aandeel
Gemeente Midden-Delfland	717	22 %
Particulier 1	2.380	74 %
Hoog Heemraadschap Delfland	99	3 %
Totaal	3.196	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.

Getracht wordt om de gronden van de betrokken particulier middels minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Als het niet mogelijk is om de percelen die nodig zijn voor de uitvoering van het in het bestemmingsplan voorgestane beleid minnelijk te verwerven en als gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te beschikken voor de uitvoering van het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om over te gaan tot onteigening. Zo nodig zal de gemeente daartoe ook overgaan.

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

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 2019. 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.

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

behoefte van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

- rente : 0,0%
- inflatiecijfer kosten : 2,0%
- inflatiecijfer opbrengsten : 1,0%
- prijspeildatum : 1 januari 2019

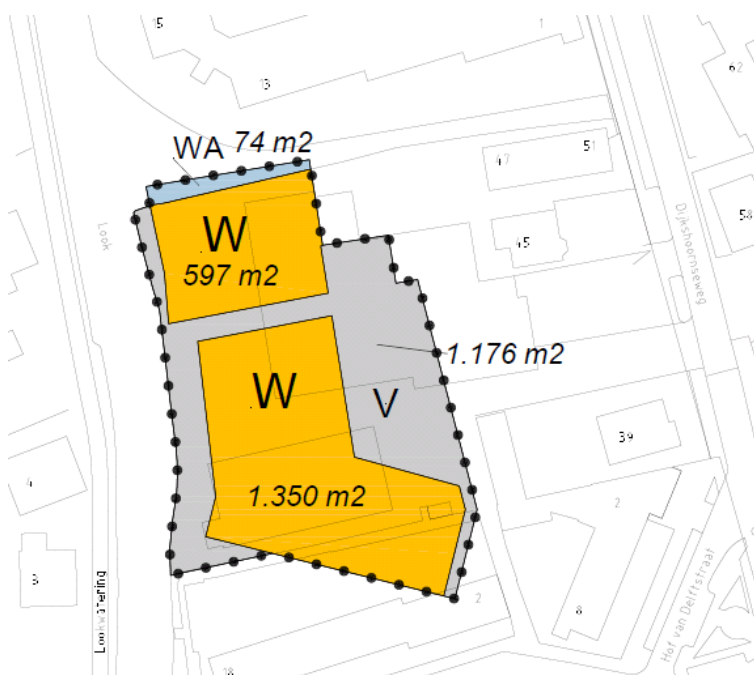
Bij een herziening van het exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index voor de civiel technische ramingen (bouw- en woonrijp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

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het exploitatieplangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van een opslagterrein, een kantoor c.q. bedrijfspand, groen en een tijdelijke parkeerplaats. In de nieuwe situatie zal het gebied worden omgezet naar de functie 'wonen' en 'openbare ruimte'. Op afbeelding 5 is de nieuwe situatie weergegeven. In deze openbare ruimte dienen tevens de vereiste parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen te worden aangelegd.

Het ruimtegebruik is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' en aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende kaart 'Ruimtegebruik'. Deze kaart is opgenomen in bijlage 3.

Afbeelding 5 Nieuw ruimtegebruik exploitatieplangebied



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

Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer. De oppervlakten van de verschillende functies zijn gebaseerd op het inrichtingsplan (afbeelding 6). De kaart 'Inrichtingsplan' is opgenomen in bijlage 4.

Afbeelding 6 Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016



Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplan o.b.v. het Inrichtingsplan

Bestemming	Oppervlakte m ²	Aandeel
Uitgeefbaar	1.947	61%
Verharding	1.036	32%
Groen	140	4%
Water	74	2%
Totaal		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'. Ingevolge de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk maximaal 13 woningen te realiseren.

Tabel 3. Bouwprogramma exploitatieplangebied Centrumplan Den Hoorn 2016

Functie	Hoeveelheid
Rijwoningen (zijde Looksingel)	6
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	2
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2
Totaal aantal woningen	13 stuks

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 exploitatiegebied.	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 exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden 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 13 grondgebonden woningen, 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 2019.

Tabel 5. Specificering kosten exploitatieplangebied

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal))
Inbrengwaarde gronden	735.556
Sloopwerken	23.543
Planschade	0
Onderzoekskosten en sanering	159.181
Bouw- en woonrijp maken	256.379
Plankosten (raming gemeente Midden-Delfland)	95.749
Planstructurele elementen	50.985
Niet-verrekenbare B.T.W.	0
Rentekosten	0
Totaal	1.321.393

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 € 735.556,=, peildatum 1 december 2018.

Het rapport Taxatie inbrengwaarde 'Centrumplan Den Hoorn', gemeente Midden-Delfland, d.d. 12 december 2018, is opgenomen in bijlage 5.

4.5.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het plangebied is nog een kantoor c.q. bedrijfspand aanwezig op grond van de gemeente Midden-Delfland. Deze zal gesloopt moeten worden. De kosten voor deze werkzaamheden zijn geraamd op een bedrag van € 23.543,= (nominaal).

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. De planschaderisicoanalyse is bijgevoegd 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 schaaft 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 eigendom van de particulier, zodanig vervuild dat er een bodemsanering moet worden uitgevoerd om de grond geschikt te maken voor woningbouw.

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 ontwerpbestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' en het 'Inrichtingsplan', d.d. 16 augustus 2016 (bijlage 4).

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 € 182.525,=.

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 € 73.854,=.

4.5.7 Plankosten (categorie 1)

Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Deze regeling is tot op heden formeel nog niet van kracht. 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.

Voor het exploitatieplan is in eerste instantie gebruik gemaakt van de laatst beschikbare versie van de plankostenscan (d.d. 2010). Invoer van de gegevens van het exploitatieplangebied in de plankostenscan leidt tot een bedrag van circa € 300.000 (prijspeildatum 1 januari 2016).

Gezien de hoogte van de uitkomst van de plankostenscan is deze afgezet tegen de voorziene ontwikkeling van de 13 woningen en de bijbehorende raming voor de plankosten van de gemeente. Geconcludeerd is dat dit niet in verhouding met elkaar staat. In onderhavig exploitatieplan is de plankostenscan dan ook buiten beschouwing gelaten.

Voor de plankosten is uitgegaan van de door de gemeente Midden-Delfland geraamde plankosten van € 95.749,= (nominaal). Hierbij is voor de kosten VTU uitgegaan van 5% van de kosten milieuvoorzieningen en 12% van de overige kosten. Voor de planontwikkelingskosten is voor de kosten VTU ook uitgegaan van 5% van de kosten milieuvoorzieningen en 14% van de overige kosten.

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 (categorie 2 en/of 3)

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 het exploitatieplangebied 'Centrumplan Den Hoorn 2016' (zie tabel 4).

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 (De exploitatieplangrens) is in het bestemmingsplangebied een ontsluitingsweg opgenomen naar de Dijkshoornseweg en de 20 parkeerplaatsen behorende bij de 13 grondgebonden woningen en de 15 parkeerplaatsen ten behoeve van de te realiseren supermarktllocatie. Onder deze ontsluitingsweg zal tevens de riolering ten behoeve van de 13 te realiseren grondgebonden woningen in het exploitatieplangebied worden aangelegd. De supermarktllocatie zal rechtstreeks worden aangesloten op de bestaande riolering gelegen onder de Dijkshoornseweg.

De kosten van deze ontsluitingsweg zijn geraamd op € 63.842,= en de kosten van de parkeerplaatsen op € 25.122,-.

Op basis van de toetsingscriteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn de voorzieningen toegerekend aan beide ontwikkelingen, aangezien het hier om bovenwijkse voorzieningen gaat (zie paragraaf 2.3). Voor deze toerekening is aansluiting gezocht bij de te realiseren basiseenheden in het totale plangebied. Hierbij is er voor de supermarkt (1.600 m2 BVO) vanuit gegaan dat 100 m2 BVO supermarkt gelijk staat aan 1 woning. In totaal betreft dit dan 16 woningen. Dit resulteert in de volgende verdeelsleutel (tabel 6).

Tabel 6 Verdeelsleutel kosten ontsluitingsweg

	Basiseenheden	Aandeel
Ggb woningen	13	34%
Supermarkt (incl 9 appartementen)	25	66%
Totaal		100 %

De kosten voor de aanleg van de riolering zijn geraamd op € 20.550,=. In tabel in tabel 4 verschuift deze voorziening van een 'categorie 1-voorziening' naar een 'categorie 2-voorziening'. De riolering valt weliswaar deels binnen en deels buiten het exploitatieplangebied, maar dient alleen ten behoeve van de 13 grondgebonden woningen. De kosten zijn derhalve 100% toegerekend aan het exploitatieplangebied.

In tabel 7 is de kostentoerekening van de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen naar de twee ontwikkeling weergegeven.

Tabel 7 Kostentoerekening planstructurele elementen

	Grondgebonden woningen	Gebied supermarkt
Kosten ontsluitingsweg	€ 21.841	€ 42.001
Kosten parkeerplaatsen	€ 8.594	€ 16.528
	€ 30.435	
Riolering	€ 20.550	€ -
Totaal	€ 50.985	€ 58.529

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.

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.

Tabel 8 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 8. Geraamde opbrengsten

Functie	Bedrag in € (nominaal)
Rijwoningen (zijde Looksingel)	384.978
Hoekwoning (zijde Looksingel)	67.147
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	154.729
Tussenwoningen (achterzijde Look)	143.653
Hoekwoningen (achterzijde Look)	144.510
TOTAAL	895.016

4.7 Exploitatieopzet

4.7.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 9 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 14. Deze gewogen basiseenheden dienen nog contant te worden gemaakt (paragraaf 4.1). Het resultaat van het contant maken van de gewogen basiseenheden komt terug in tabel 7, namelijk 14,37 gewogen basiseenheden.

Tabel 9. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Soort	Aantal	Grond-prijs (€)	Gewicht	Gew. Basisehd	Grond-opbrengst (€)
Rijwoningen (zijde Looksingel)	6	64.163	1,00	6,00	384.978
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	67.147	1,05	1,05	67.147
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	2	77.364	1,21	2,41	154.729
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2	71.826	1,12	2,24	143.653
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2	72.255	1,13	2,25	144.510
Totaal	13			14	895.016

De bedragen en de gewogen basiseenheden in tabel 9 zijn nominaal. In tabel 2b van de bijgevoegde exploitatieopzet (bijlage 7) zijn de gewogen basiseenheden contant gemaakt.

Het totaal van gewogen basiseenheden (14) is contant op 1 januari 2019: 14,37 gewogen basis eenheden (zie ook tabel 10) .

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 € 419.915,= (€ 1.341.984,= minus € 922.069,=) 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 13 grondgebonden woningen bedraagt de bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid **€ 64.163,=** op contante waarde 1 januari 2019.

Tabel 10. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2019 (€)
Te verhalen kosten	1.341.984
Minus subsidies en/of bijdragen	-
Netto te verhalen kosten	1.341.984
Totale opbrengsten(drempel)	922.069
Mogelijke te verhalen kosten	922.069
Aantal gewogen basiseenheden	14,37
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	64.163

De uitgebreide berekening van de exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 7.

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 exploitatieplangebied 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 12,3 contant gewogen basiseenheden. De bruto-exploitatiebijdrage bedraagt dan € 790.468,= (12,3 maal € 64.163,=). Op

deze exploitatiebijdrage kan de inbrengwaarde van de gronden, die uitgeefbaar zijn, in mindering worden gebracht. Dit betreft een oppervlakte van 1.692m² (kaart Ruimtegebruik-privaat eigendom). De inbrengwaarde voor deze grond is op basis van het taxatierapport € 397.620,=.

Tabel 11 Exploitatiebijdrage particulier (perceelnummer 1694)

		Contante waarde 01-01-2019 (€)
Bruto exploitatiebijdrage		790.468
Minus inbrengwaarde gronden uitgeefbaar	397.620	
Minus eigen gemaakte kosten	-	
Totaal in mindering		397.620
Netto exploitatiebijdrage		392.848

Indien de exploitatiebijdrage negatief uitkomt, betekent dit dat er een exploitatiebijdrage ontstaat van de gemeente aan de vergunninghouder.

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 rechtsoptvolger).

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp-exploitatieplan 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 Ter inzage legging exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016

Het ontwerp-exploitatieplan heeft van *15 september 2016 tot en met 27 oktober 2016* ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen tegen het exploitatieplan zijn beantwoord in de Nota van beantwoording, d.d. 22 december 2016.

Naar aanleiding van de (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak is een concept van het gewijzigd exploitatieplan opgesteld. Op dit concept is namens de eigenaar van het perceel waarop de grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd, gereageerd. Deze reactie is betrokken bij het raadsvoorstel tot vaststelling van dit exploitatieplan.

DEEL 2 Regels exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:

Bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016', vervat in de verbeelding en regels.

Verbeelding:

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

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

Bouwwerk: 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.

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

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

Functie: Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

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.

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

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

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

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

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

Bestek: 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.

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 gestelde eisen zoals vastgelegd in:

- Het inrichtingsplan, d.d. 16 augustus 2016, opgenomen in bijlage 4.
- Beeldkwaliteitsnotitie Centrumplan Den Hoorn 2016, d.d. augustus 2016, opgenomen in bijlage 8.
- Civieltechnische Randvoorwaarden Centrum Den Hoorn, d.d. augustus 2016, opgenomen in bijlage 9.

Hierbij maakt het Inrichtingsplan en de Beeldkwaliteitsnotitie onderdeel uit van onderhavig exploitatieplan voor zover deze ziet op de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied.

Artikel 3 Ruimtegebruik

- 1 De oprichting van gebouwen en bouwwerken in de bestemming 'Wonen' dient plaats te vinden in de op de kaart 'Ruimtegebruik' (bijlage 3) als 'uitgeefbaar' aangeduide gronden.
- 2 De openbare ruimte in de bestemming 'Verkeer' respectievelijk 'Water' dient te worden aangelegd in de op de kaart 'Ruimtegebruik' (bijlage 3) als 'niet uitgeefbaar' aangeduide gronden.

Artikel 4 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

4.1 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 de gemeente Midden-Delfland voorgelegd:
 - a. Een aanduiding van de voorgenomen werken en werkzaamheden.
 - b. Een bodemonderzoek waaruit blijkt of de gronden al dan niet geschikt zijn voor woningbouw.
 - c. Een plan van aanpak waarin het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente Midden-/Delfland is beschreven.
- 3 De gemeente Midden-Delfland maakt binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekend aan de exploitant. De gemeente Midden-Delfland kan deze termijn met eenmaal 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 de gemeente Midden-Delfland voorgelegd.
- 5 Het voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van de gemeente Midden-Delfland. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
- 6 De gemeente Midden-Delfland 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.

4.2 Goedkeuring bestekken

- 1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van werken, 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 de gemeente Midden-Delfland 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, werkzaamheden en bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.

- 2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het inrichtingsplan en de bestekken, maakt de gemeente Midden-Delfland haar beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd inrichtingsplan c.q. bestekken.
- 3 De gemeente Midden-Delfland onthouden 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 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 5 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 10.
- 3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan de gemeente Midden-Delfland voorgelegd.
- 4 De gemeente Midden-Delfland beslist binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. De gemeente Midden-Delfland kan deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten 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 vier 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 de gemeente Midden-Delfland voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;
- 6 De gemeente Midden-Delfland 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 burgemeester en wethouders het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 6 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

- 1 In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van de openbare voorzieningen 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 aan burgemeester en wethouders.
- 3 Na goedkeuring van de openbare voorzieningen en de nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het werk als opgeleverd beschouwd.

Artikel 7 Regels met betrekking tot koppelingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in het uitgeefbaar gebied op te richten bebouwing mag niet worden verleend voor dat met de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied is gestart.

Artikel 8 Verbodsbepalingen

- 1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 2 en 3 van deze regels.
- 2 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 4 en 5 van deze regels.
- 3 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 7 van deze regels
- 4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en 3 van dit artikel indien de uitvoering van de werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.
- 5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige regels en verbodsbepalingen in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

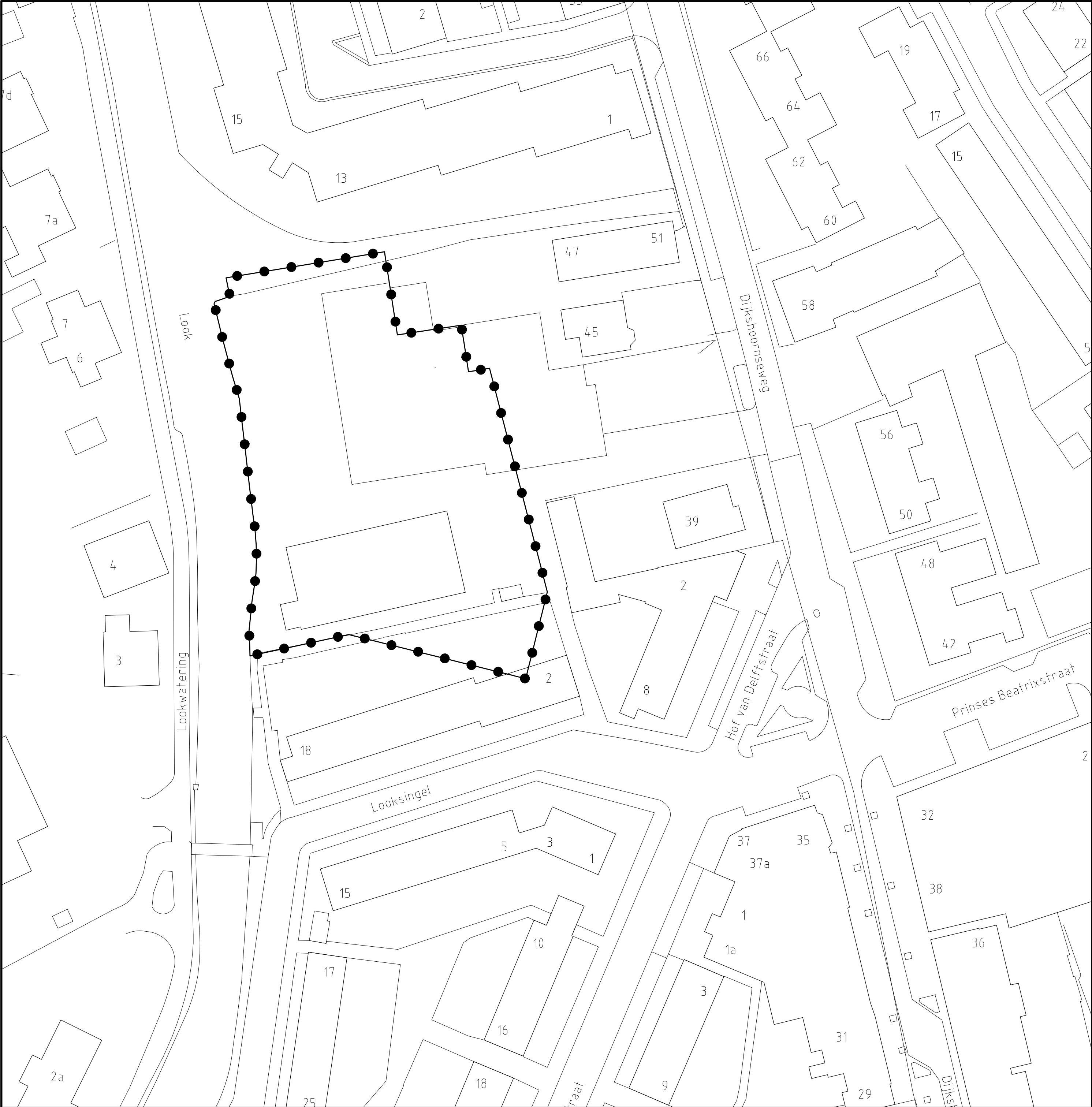
Artikel 9 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 8 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 10 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***‘Regels gewijzigde vaststelling exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016’***

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens', d.d. 25 augustus 2016



Exploitatieplan
Exploitatiegrens = 3.196 m2

Exploitatiegrens

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
29 juli 2016	
2 aug. 2016	
4 aug. 2016	
16 aug. 2016	
25 aug. 2016	
DATUM PLOT USER	25-8-2016 AKeur

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN

WERKNR. 260.302.00

SCHAAL 1:500

DATUM 22 juli 2016

GETEKEND ak

NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01

FORMAAT A2

PROJECTMAP
J:\260302\003 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan

BESTAND
RO-BP-26030200-EXPLOITATIE11.dwg

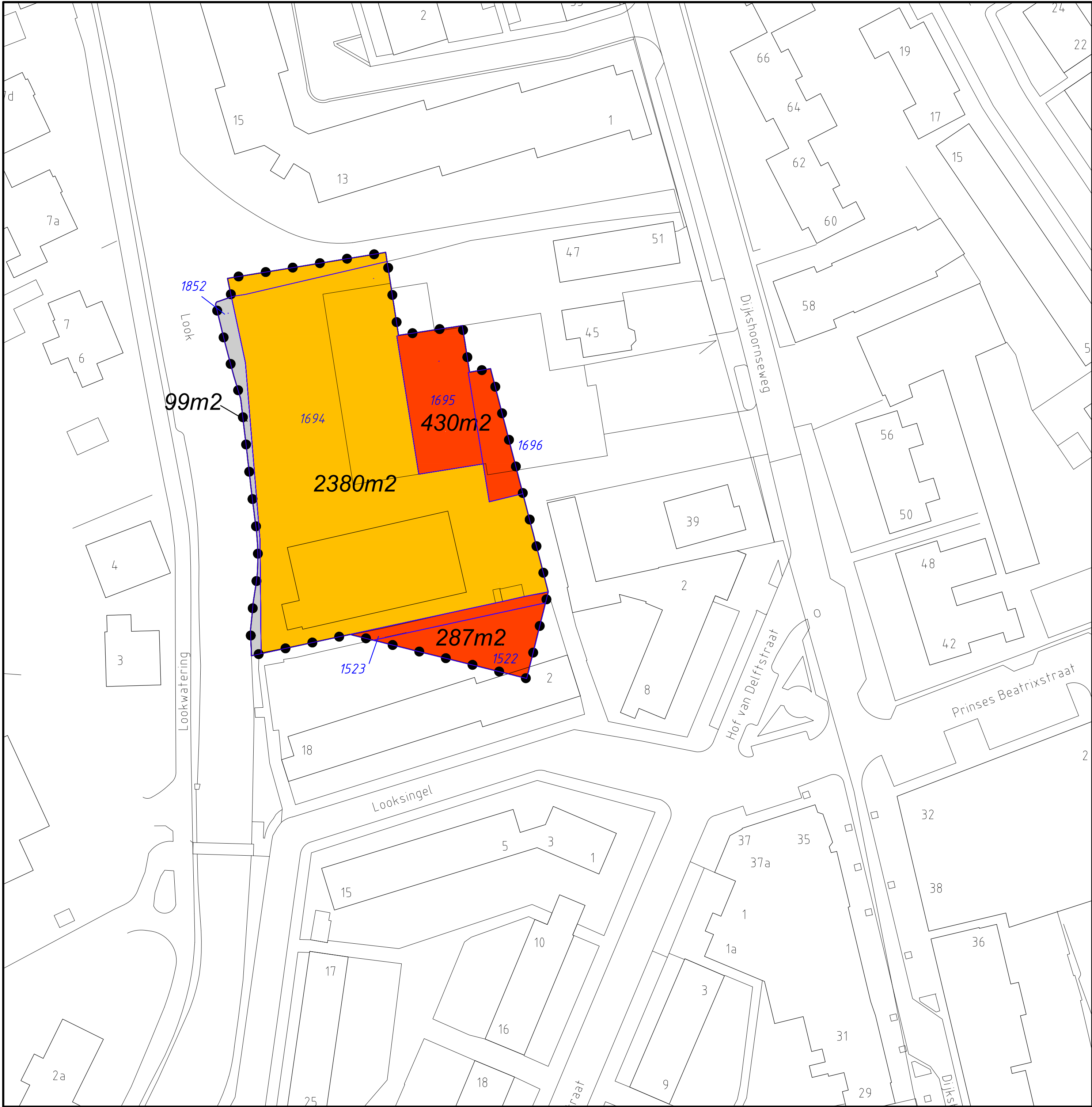
BLAD

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', d.d. 25
augustus 2016



Exploitatieplan
Exploitatieplangrens = 3.196 m2

Kadastrale eigendommen
Kadastrale eigendommen

Eigendom:
privaat 2.380 m2
gemeente 717 m2
HHD 99 m2

Kadastrale eigendommen

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
29 juli 2016	
2 aug. 2016	
16 aug. 2016	
26 aug. 2016	
25 aug. 2016	
DATUM PLOT USER	25-8-2016 AKeur

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN

WERKNR. 260.302.00

SCHAAL 1:500

DATUM 22 juli 2016

GETEKEND ak

FORMAAT A2

PROJECTMAP
J:\260302\003 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan
BESTAND RO-BP-26030200-EXPLOITATIE11.dwg

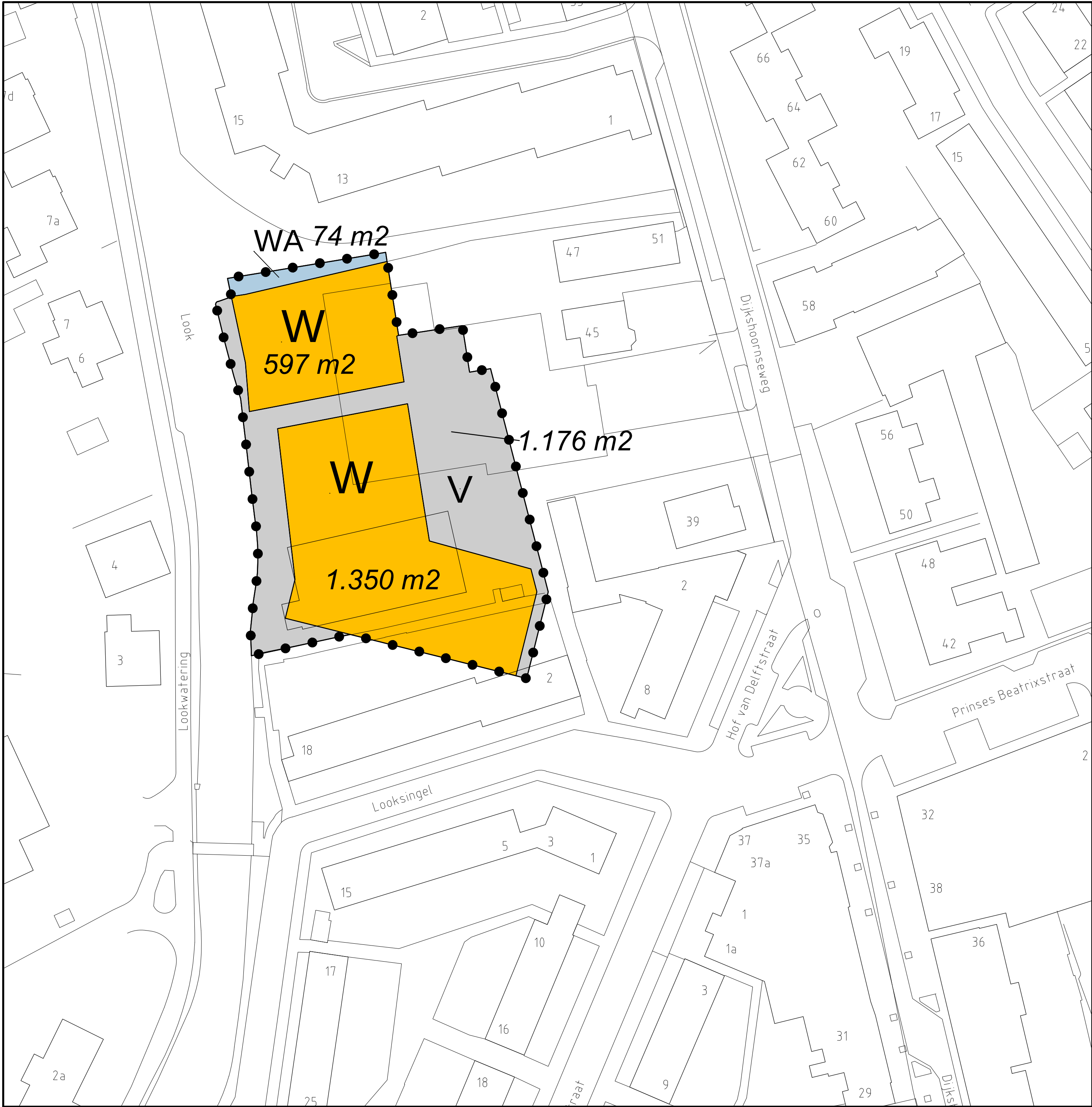
BLAD

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 3. Kaart 'Ruimtegebruik', d.d. 25 augustus
2016



Exploitatieplan
Exploitatieplangrens = 3.196 m2

Ruimtegebruik			
V	Verkeer	= 1.176 m2	niet uitgeefbaar
WA	Water	= 74 m2	niet uitgeefbaar
W	Wonen	= 1.947 m2	uitgeefbaar
		3.197 m2*	

* = Afrondingsverschil

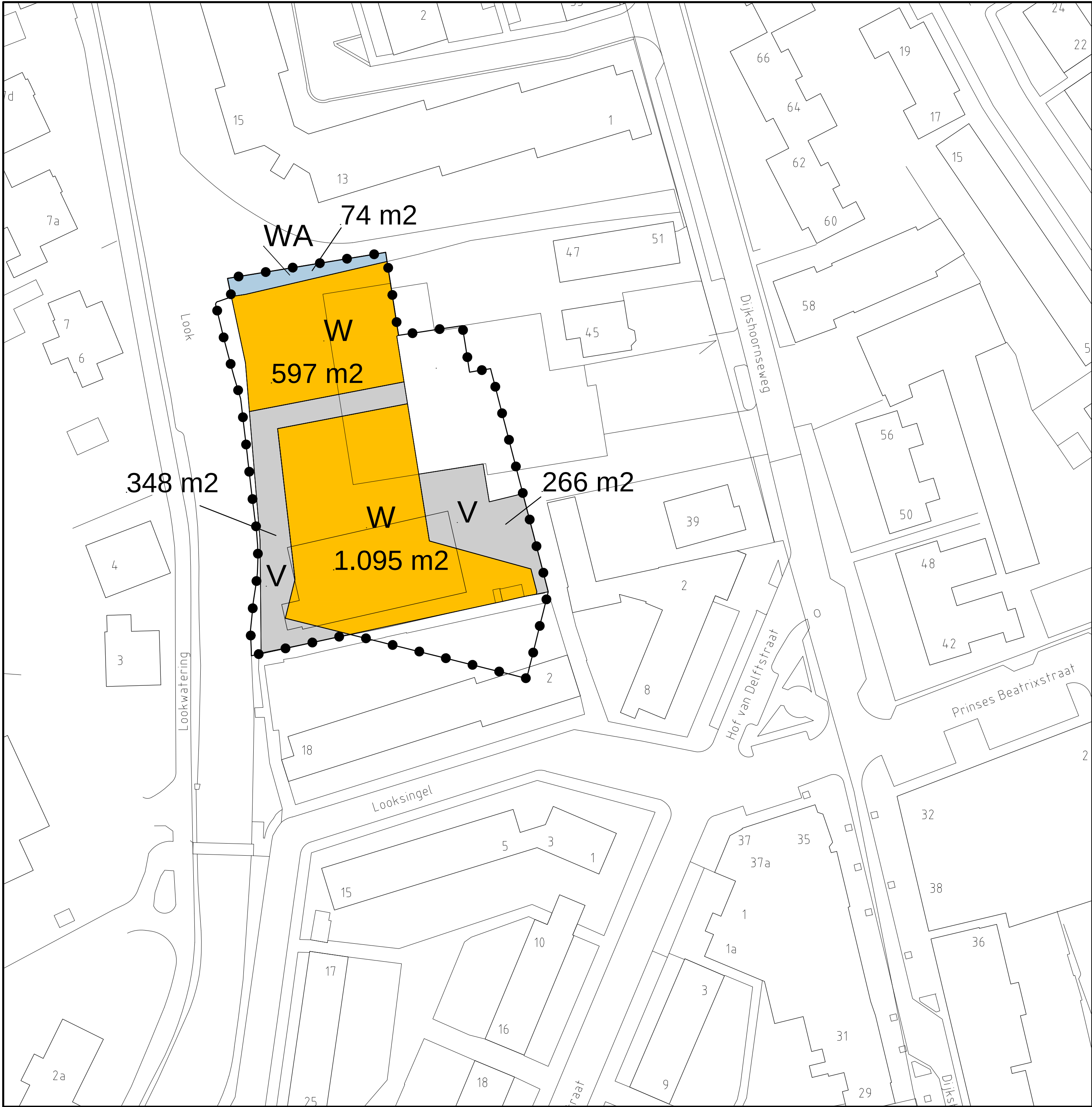
Ruimtegebruik - Uitgeefbaar

OVERLEG	Gemeente Midden-Delfland	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	Exploitatieplan	
VASTSTELLING	Centrumplan Den Hoorn	
GEWIJZIGD	IDN	NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01
29 juli 2016	WERKNR.	260.302.00
2 aug. 2016	SCHAAL	1:500
4 aug. 2016	DATUM	22 juli 2016
16 aug. 2016	GETEKEND	ak
24 aug. 2016		
25 aug. 2016		
DATUM PLOT USER	25-8-2016 AKeur	

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

FORMAAT A2
PROJECTMAP
J:\260302\003 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan
BESTAND RO-BP-26030200-EXPLOITATIE11.dwg
BLAD



Exploitatieplan

Exploitatieplangrens

Ruimtegebruik

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

Kadastrale eigendommen

Kadastrale eigendommen

Ruimtegebruik - Privaat eigendom

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING	
ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
29 juli 2016	
2 aug. 2016	
4 aug. 2016	
16 aug. 2016	
25 aug. 2016	
DATUM PLOT	25-8-2016
USER	AKeur

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN

NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01

WERKNR.

260.302.00

SCHAAL

1:500

DATUM

22 juli 2016

GETEKEND

ak

FORMAAT

A2

PROJECTMAP

J:\260-302\003 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan

BESTAND

RO-BP-26030200-EXPLOITATIE11.dwg

BLAD

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam

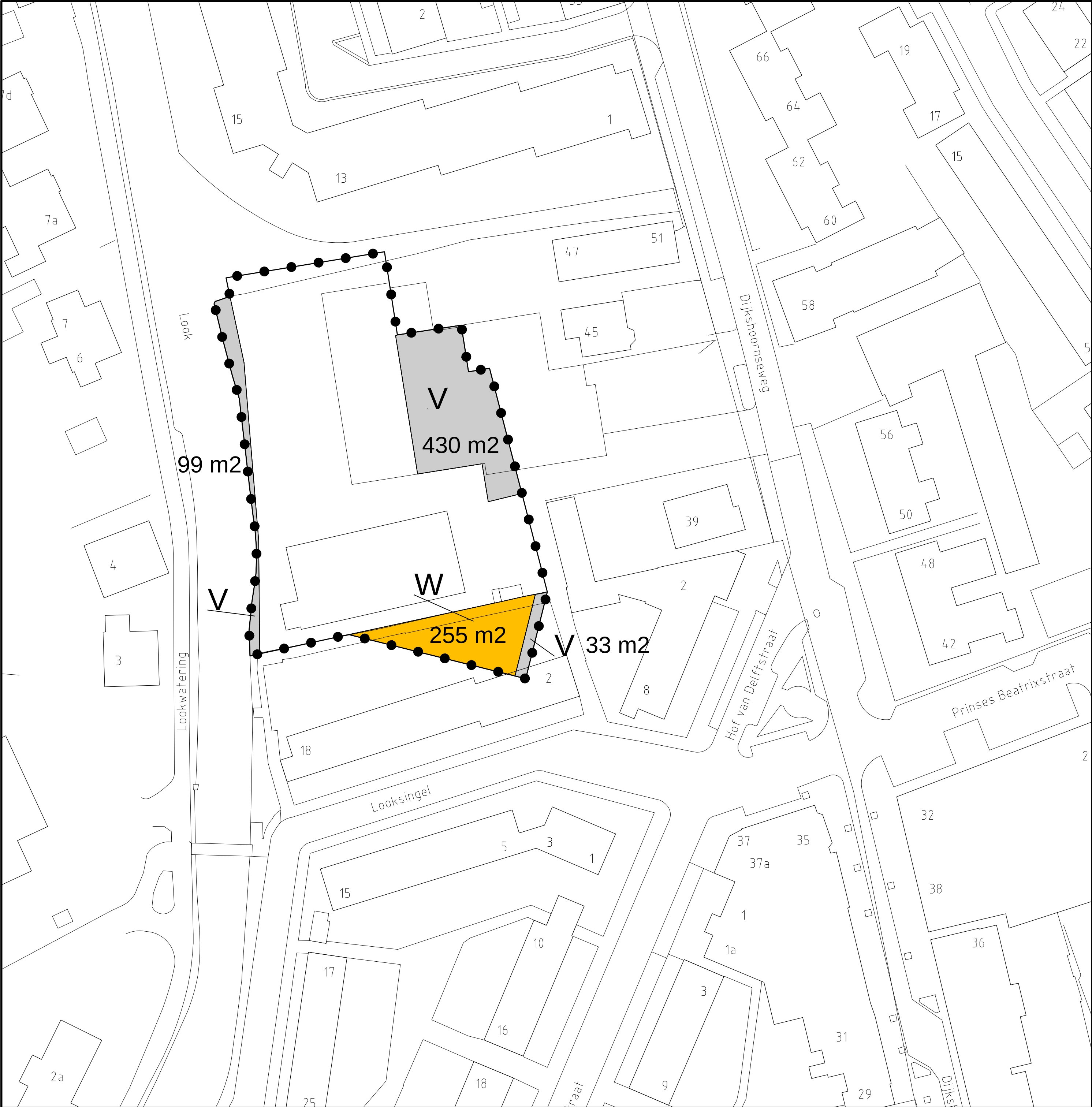
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam

Telefoon: 010 433 00 99

Fax: 010 404 56 69

E-mail: kuiper@kuiper.nl

Internet: www.kuiper.nl



Exploitatieplan

Exploitatieplangrens = 3.196 m2

Ruimtegebruik

V

Verkeer

=

562 m2

W

Wonen

=

255 m2

817 m2

Ruimtegebruik - Eigendom Gemeente / HHD

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING	
ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
29 juli 2016	
2 aug. 2016	
4 aug. 2016	
16 aug. 2016	
24 aug. 2016	
25 aug. 2016	
DATUM PLOT	25-8-2016
USER	AKeur

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN

NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01

WERKNR.

260.302.00

SCHAAL

1:500

DATUM

22 juli 2016

GETEKEND

ak

FORMAAT

A2

PROJECTMAP

J:\260302\003 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan

BESTAND

RO-BP-26030200-EXPLOITATIE11.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 Inrichtingsplan, d.d. 16 augustus 2016



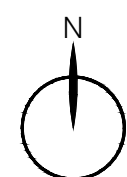
GEWIJZIGD
4 aug. 2016
16 aug. 2016

– Gemeente Midden-Delfland –

Inrichtingsplan

Centrumplan Den Hoorn

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

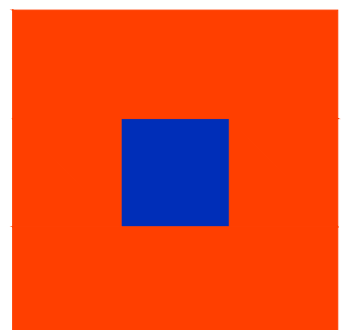


FORMAAT	A2
PROJECTMAP	
J:\260.302\00\3 Projectresultaat\verbeelding\Inrichtingsplan	
BESTAND	
RO-VP-26030200-B-C002.dwg	
BLAD	

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



DATUM PLOT
USER

16-8-2016
AKeur

Bijlage 5. Taxatierapport Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn, De
Lorijn raadgevers o.g., d.d. 12 december 2018, herijking
d.d. 1 december 2018

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn

Gemeente Midden-Delfland



Datum: 8 september 2016

Datum herijking: 1 juni 2017

Datum herijking: 1 december 2018

Colofon

Taxatierapport:	Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn 2016
Opdrachtgever:	Gemeente Midden-Delfland
Project:	Centrumplan Den Hoorn
Eigenaar:	Diversen
Datum opname:	18 augustus 2016
Peildatum:	1 december 2018
Taxateur:	Mr. ing. J. de Vries RT RMT
Taxateur:	Ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RVV RT
Toetser Plausibiliteit:	W.P.C. Bakx RT

T 0487 - 512147
F 0487 - 517586
E raadgevers@delorijn.nl



Handelsregister 10041605
Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Postbus 145, 6650 AC Druten



Inhoud

1	Algemene informatie	5
1.1	Opdrachtgever	5
1.2	Deskundigen	5
1.3	Project en aanleiding	5
1.4	Doel van de taxatie	5
1.5	Peildatum	6
1.6	Opname	6
1.7	Gehanteerde valuta	6
1.8	Ontvangen stukken	6
1.9	Opdrachtbrief en – voorwaarden	7
1.10	Gehanteerde werkwijze	7
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	11
2.3	Eigenaren	11
2.4	Zakelijke rechten	11
2.5	Persoonlijk rechten	12
2.6	Voorheen geldende planologie	12
2.7	Vergunningen	15
2.8	Toegepaste planologie	16
2.9	Stedenbouwkundig plan	17
2.10	Milieu	17
3	Exploitatieberekening Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn	18
3.1	Algemeen	18
3.2	Opbrengsten	19
3.3	Kosten	19
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	25
4.5	Afbakening complex	27
4.6	Taxatiemethoden	27
4.7	Gekozen waarderingsmethode	29
4.8	Overige uitgangspunten	29
4.9	Referenties	30
5	Taxatie	38
5.1	Marktwaarde op basis toekomstige bestemming woningbouw	38
5.2	Marktwaarde op basis huidige bestemming als uitgeefbaar bedrijventerrein	38
5.3	Marktwaarde op basis huidige bestemming met voor de hand liggende invulling	38
5.4	Conclusies inbrengwaarde	39

Bijlagen

1. Rekenblad taxatie residuele grondwaarde
2. Rekenblad taxatie huurwaardekapitalisatie
3. Plausibiliteitsverklaring
4. Kadastrale gegevens

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Midden-Delfland, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden

Contactpersonen namens opdrachtgever: mevrouw D. Blom en de heer F.M. den Breejen

Projectleider mevrouw D. Blom, Telefoon: 015 – 3804276. Email: dblom@middendelfland.nl

1.2 Deskundigen

- 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 RRV 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., Geerstraat 8 te Druten.

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. Zij stelt daarvoor een bestemmingsplan op. Nog niet alle gronden zijn eigendom van de gemeente. In verband daarmee wordt door de gemeente een exploitatieplan vastgesteld.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de grond, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente Midden-Delfland heeft deskundigen gevraagd om een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het plangebied op te stellen.

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 c. De kosten van de sloop zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting van het exploitatieplan.

1.5 Peildatum

De taxatie is uitgevoerd per peildatum **1 december 2018**.

1.6 Opname

De opname is uitgevoerd door mevrouw mr. ing. J. de Vries en heeft plaatsgevonden op 18 augustus 2016.

Deskundige heeft het gebied waar het centrumplan moet worden ontwikkeld bezichtigd. De locatie waarop het exploitatieplan betrekking heeft, is bezichtigd vanaf de openbare weg (bestaand parkeerterrein) en vanaf de zijde van de Lookwatering. Ter plaatse trof deskundige een braakliggend terrein aan met enkele containers. Tevens was sprake van opslag van grond. De locatie waarop het exploitatieplan betrekking heeft was afgezet met bouwhekken. Op de locatie was tevens een schuur aanwezig.

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 25 juni 2013
- Conceptontwerpbestemmingsplan (met verbeelding, toelichting en regels) d.d. 31 augustus 2016
- Conceptexploitatieplan d.d. 1 september 2016
- Tekening met exploitatieplangrens d.d. 25 augustus 2016;
- Tekening met exploitatieplangrens en kadastrale gegevens d.d. 25 augustus 2016
- Tekening met eigendomsposities binnen exploitatieplangrens d.d. 25 augustus 2016
- Tekening ruimtegebruik - uitgeefbaar d.d. 25 augustus 2016
- Tekening ruimtegebruik – privaat eigendom d.d. 25 augustus 2016
- Tekening ruimtegebruik – eigendom Gemeente/HHD d.d. 25 augustus 2016
- Tekening met inrichtingsplan d.d. 16 augustus 2016

- Verleende omgevingsvergunning op het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694
- Kostenraming saneringskosten binnen exploitatieplangebied d.d. 19 augustus 2016

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Opdrachtnemer (deskundigen) hebben op 4 juli 2016 offerte uitgebracht voor de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatieplangebied. Opdrachtgever heeft op basis van deze offerte opdracht verstrekt d.d. 4 juli 2016.

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met de opdrachtgever op 14 juli 2016 een overleg plaatsgevonden waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit overleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overlegd en door de taxateurs doorgenomen.

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

Na uitwerking is het conceptrapport op 5 september 2016 toegezonden en op 7 september 2016 besproken. Aansluitend is, rekening houdende met de laatste opmerkingen het definitieve rapport opgesteld. Opdrachtgever had een aantal tekstuele opmerkingen die door taxateurs zijn verwerkt.

Op 5 april 2017 heeft opdrachtgever verzocht de taxatie te herijken naar een nieuw peildatum. Het oorspronkelijke rapport is opgesteld met inachtneming van de peildatum 1 januari 2016. Opdrachtgever heeft verzocht het rapport te herijken naar de peildatum 1 januari 2017.

Taxateurs hebben daarop nader onderzoek gedaan naar de marktontwikkelingen op het gebied van marktwaarde van verkochte woningen, de gemiddelde prijsstijging op basis van de transactiecijfers uit de regio en naar de prijsstijgingen van bouw- en civiele werkzaamheden. Deze hebben taxateurs verwerkt in de herijking van het rapport.

Het concept van dit rapport is op 29 mei 2017 aan opdrachtgever toegezonden. De gemeente heeft niet inhoudelijk gereageerd op het rapport, waardoor het rapport definitief is gemaakt.

Er is beroep ingesteld naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan. Op 3 oktober 2018 deed de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State een tussenuitspraak. In deze tussenuitspraak werden een aantal beroepsgronden gegrond verklaard, ook over de inhoud van het inbrengwaarderapport. Het betrof ten aanzien van het inbrengwaarderapport de volgende punten:

1. In rechtsoverweging 29 van de uitspraak wordt door Plus betoogd dat de peildatum van 1 januari 2016 voor de inbrengwaarden te ver terug in de tijd ligt. De raad gaf als reactie dat er een herijking was opgesteld met als peildatum 1 januari 2017, maar dat deze herijking niet tot een materieel ander resultaat heeft geleid. De Afdeling overweegt dat voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan dient te worden aangehouden.
2. In rechtsoverweging 31 van de uitspraak stelt Plus en anderen dat de inbrengwaarde van de gronden van het Hoogheemraadschap van Delfland onjuist zijn geraamd. Volgens het bij het exploitatieplan horende taxatierapport wijzigt de bestemming niet en zijn taxateurs uitgegaan van een 'openbare ruimte' prijs van € 1,-- per m². De Afdeling overweegt dat blijkens de verbeelding aan de gronden de bestemming "Verkeer" en de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" zijn toegekend, waar dat in het voorgaande bestemmingsplan "Bedrijf" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1" is toegekend. De Afdeling stelt daarom vast dat de bestemming van de gronden is gewijzigd. Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom bij de raming van de inbrengwaarde van deze gronden een uitzondering is gemaakt op de in het taxatierapport gevolgde waardering op basis van de gebruikswaarde van gronden dan wel de complexwaarde ervan.

De gemeente Midden Delfland heeft taxateurs op 11 oktober 2018 verzocht om met inachtneming van de bovenstaande punten het taxatierapport te herijken voor wat betreft de peildatum. In verband met de vaststelling van een herzien exploitatieplan naar verwachting februari 2019 is bepaald dat de peildatum van het inbrengwaarderapport zo dicht mogelijk bij de datum van vaststelling exploitatieplan komt te liggen. Taxateurs hanteren daarom een peildatum van 1 december 2018.

Tevens heeft de gemeente Midden Delfland taxateurs verzocht om de inbrengwaarde van het perceel van het Hoogheemraadschap van Delfland te heroverwegen.

In dit aangepaste taxatierapport is deze herijking opgenomen. Wijzigingen ten opzichte van de eerdere rapportage d.d. 1 juni 2017 zijn in rood weergegeven.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken 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.

1.12 Tuchtrect

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2015 en (aanvullend) het tuchtrect 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

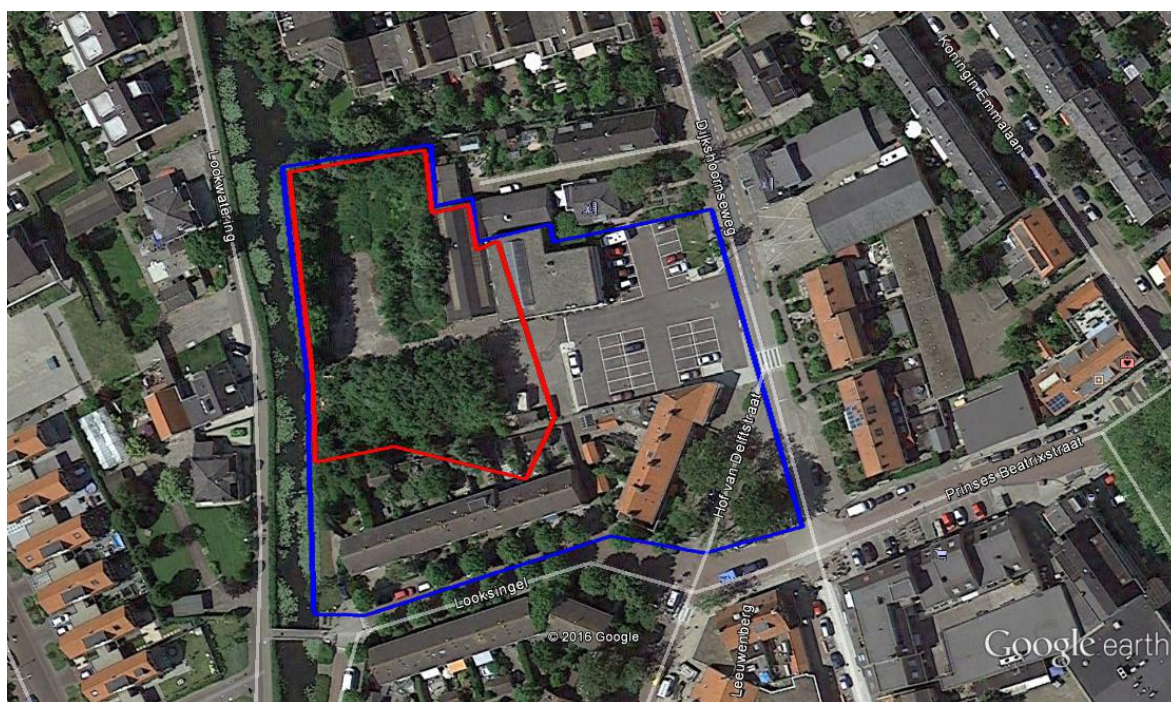
Onderdeel van het opstellen van een taxatierapport is de verplichting dat de uitkomst en onderbouwing van de waarde op plausibiliteit wordt getoetst door een taxateur. Voor dit rapport is de plausibiliteit getoetst door de heer W.P.C. Bakx RT (bijlage 3).

2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

Het plangebied voor het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn ligt ten noordwesten van de winkerkern van Den Hoorn in de gemeente Schipluiden. 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.

Aan de Looksingel en de Hof van Delfstraat staat een aantal rijwoningen. Op de rest van de gronden in het plangebied is een parkeerterrein ingericht en staan verschillende bedrijfsgebouwen, waaronder een kantoor. Het perceel aan de Lookwatering is gedeeltelijk braak. Het parkeerterrein heeft een tijdelijke inrichting. Ten behoeve van de inrichting van dit tijdelijke parkeerterrein zijn twee woningen gesloopt.



Globale aanduiding plangebied bestemmingsplan (blauw), plangebied exploitatieplan (rood)

Het plangebied binnen de grenzen van het exploitatieplan is kleiner dan het plangebied van het bestemmingsplan. De gronden gelegen binnen het exploitatieplangebied betreffen de gronden gelegen aan de Lookwatering en begrensd door het parkeerterrein in het oosten, de achtertuinen van de woningen aan de Looksingel in het zuiden, de Lookwatering in het westen en de woningen aan Look in het noorden.

Het plangebied binnen de grenzen van het exploitatieplan ligt grotendeels braak. Er is één loods/schuur aanwezig. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn de gronden in gebruik als tuin bij de woningen aan de Looksingel.

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

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	gerechtigde
Schipluiden	H	1694	2.380	2.380	eigendom 1/2	PLUS Vastgoed B.V.
					eigendom 1/2	G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V.
Schipluiden	H	1695	307	307	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1696	1.150	122	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1522	1.357	203	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1523	228	85	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1852	7.740	99	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
					zakelijk recht art 5 lid 3 sub b Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente Delft
				3.196		

Bron: Kadaster (zie bijlage 4)

Peildatum: 30 november 2018

Naar aanleiding van de herijking heeft kadastrale recherche plaatsgevonden op 30 november 2018. De eigendomssituatie is gelijk aan de eigendomssituatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie.

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, 1522 en 1523: 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 Voorheen geldende planologie¹

Het te taxeren vastgoed ligt in het bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn' van de gemeente Midden-Delfland, vastgesteld door de raad van die gemeente op 25 juni 2013 en volgens mededeling van de gemeente Midden-Delfland onherroepelijk geworden.

Binnen het exploitatiegebied gelden op basis van dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

1. Bestemming 'Bedrijf';
2. Bestemming 'Kantoor';
3. Bestemming 'Wonen-1'.



Fragment van de verbeelding uit het bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn'

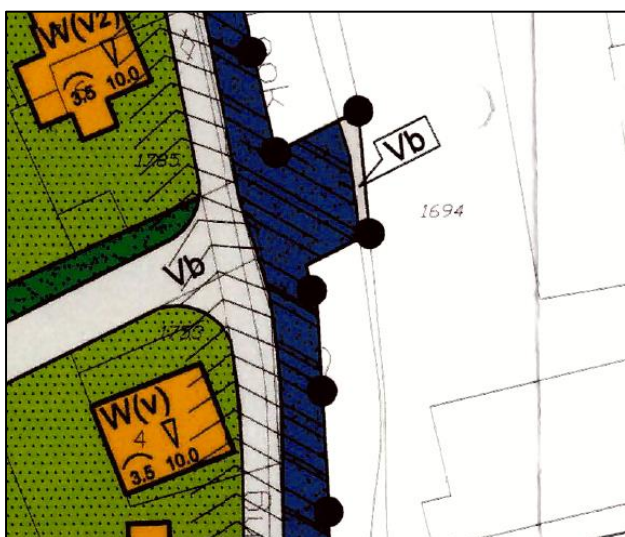
¹ Ten tijde van het opmaken van het originele rapport was het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn nog niet vastgesteld. Dat is inmiddels wel het geval. Door uitblijven van een voorlopige voorziening is het bestemmingsplan inmiddels in werking getreden. Reden waarom taxateurs de kop van deze paragraaf hebben gewijzigd.

Een klein gedeelte van het exploitatiegebied ligt in de Look of is het talud van de Look. Daar geldt het bestemmingsplan 'Den Hoorn', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 1993. De Look heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Water' gekregen.



Fragment van de verbeelding uit het bestemmingsplan 'Den Hoorn'

In het uitwerkingsplan 'Look-West uitwerking 1^e fase' (onherroepelijk geworden op 30 september 2003) is tevens een deel van de Look, grenzend aan het plangebied bestemd. Het gaat daarbij om een ondergeschikt gedeelte van de Look met een bestemming 'Water' en een klein deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694 met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'.



Fragment van de verbeelding uit het uitwerkingsplan 'Look-West uitwerking 1^e fase'

2.6.1 Bestemming 'Bedrijf'

Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – veevoeder'. Deze bestemming geldt voor de gronden gelegen in de noord-oostzijde van het exploitatiegebied. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die vallen onder de categorie B1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De aanduiding op de verbeelding is niet specifiek opgenomen in de regels. De bedrijven die vallen onder de categorie B1 zijn vooral bedrijven die passen in een stedelijke omgeving met een beperkte milieuzone. De gronden mogen binnen het bouwvlak voor 70% worden bebouwd met een goothoogte van 13 m.

Voor de gronden met de bestemmingen "Bedrijf" en "Kantoor" is wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Volgens deze wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemmingen "Bedrijf" en "Kantoor" te wijzigen in de bestemming "Wonen-1", waarbij maximaal 35 woningen, waarvan maximaal 12 gestapeld zijn toegestaan. De goothoogte mag niet hoger worden dan 6 m voor eengezinswoningen en 9 m voor gestapelde woningen.

2.6.2 Bestemming 'Kantoor'

Deze bestemming ligt ter plaatse van het bestaande kantoor, direct ten zuiden van de woning Dijkshoornseweg 45. Zowel het kantoor als de achterliggende bedrijfsruimte en de entree naar het kantoor hebben deze bestemming. Binnen deze bestemmingen mogen zich kantoren vestigen en bedrijven met een maximale categorie van B1, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen het bouwvlak mag 90% worden bebouwd, waarbij een goothoogte geldt van 6 m.

Voor de gronden met de bestemmingen "Bedrijf" en "Kantoor" is wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Volgens deze wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemmingen "Bedrijf" en "Kantoor" te wijzigen in de bestemming "Wonen-1", waarbij maximaal 35 woningen, waarvan maximaal 12 gestapeld zijn toegestaan. De goothoogte mag niet hoger worden dan 6 m voor eengezinswoningen en 9 m voor gestapelde woningen.

2.6.3 Bestemming 'Wonen-1'

Deze bestemmingen geldt voor de bestaande woningen aan de Looksingel. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen rondom de bestaande woningen. De goothoogte bedraagt maximaal 6 m. De gronden binnen het exploitatieplangebied kunnen overwegend worden gebruikt als achtertuin. Er is geen bouwvlak aanwezig, behoudens een driehoek met een zeer beperkte oppervlakte. Ter plaatse van de aanduiding 'os' is een functieaanduiding voor een toegangsweg van de achterliggende bedrijfs- en kantoorbestemming opgenomen.

2.6.4 Bestemming 'Water' (bestemmingsplan 1993)

Deze gronden zijn bestemd voor waterlopen ten dienste van de waterhuishouding en het verkeer te water. Er mogen alleen bouwwerken ten dienste van het water worden gebouwd met een maximale hoogte van 6 m.

2.6.5 Bestemming 'Water' en 'Verblijfsdoeleinden' (uitwerkingsplan 2003)

Deze gronden zijn bestemd voor waterpartijen en waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding noodzakelijke voorzieningen. Er mogen alleen bouwwerken van waterbouwkundige aard worden gebouwd.

De gronden met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer, wandelen en verblijven inclusief groenvoorzieningen.

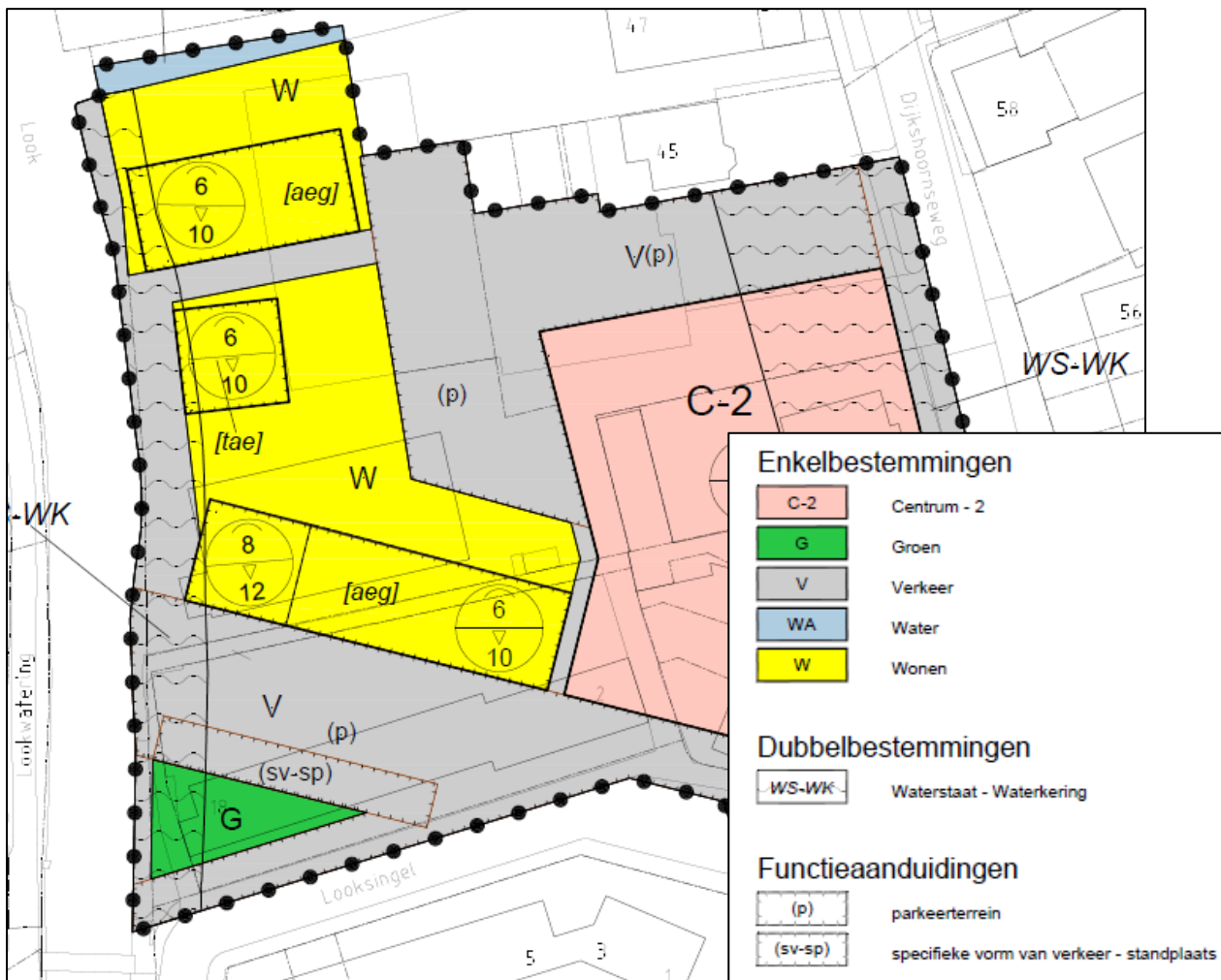
2.7 Vergunningen

In 2014 heeft de gemeente Midden-Delfland een vergunning afgegeven voor een bedrijfsgebouw. Deze vergunning is in 2015 ingetrokken. In rechte is deze intrekking in stand gebleven bij uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 januari 2017.

Ten tijde van de peildatum van dit rapport is derhalve geen sprake meer van een vergunning voor nieuwbouw van een bedrijfsgebouw.

2.8 Toegedachte planologie

Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het **bestemmingsplan** 'Centrumplan Den Hoorn 2016' van de gemeente Midden-Delfland. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'. De bestemmingen 'Groen' en 'Centrum-2' liggen buiten het te taxeren gebied.



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

2.8.1 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.

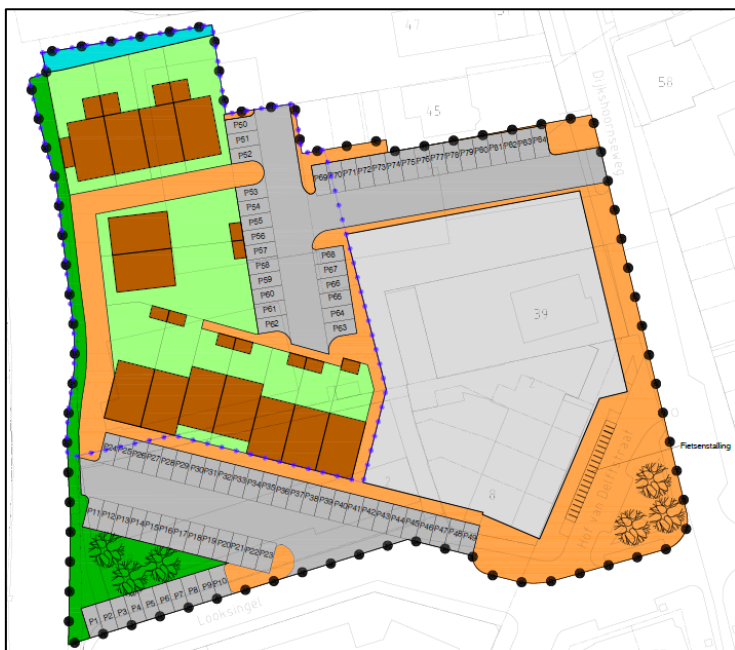
Buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m² per woning en een goothoogte van 3 m.

2.8.2 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.

2.9 Stedenbouwkundig plan

De gemeente heeft een concept stedenbouwkundig opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in de ontwikkeling van 7 rijwoningen aan de zuidzijde van het exploitatieplangebied. Met uitzicht op de Look zijn twee twee-onder-één-kapwoningen gepland. Aan de noordzijde van het exploitatieplangebied is een rij van vier rijwoningen voorzien.



Concept stedenbouwkundig plan

2.10 Milieu

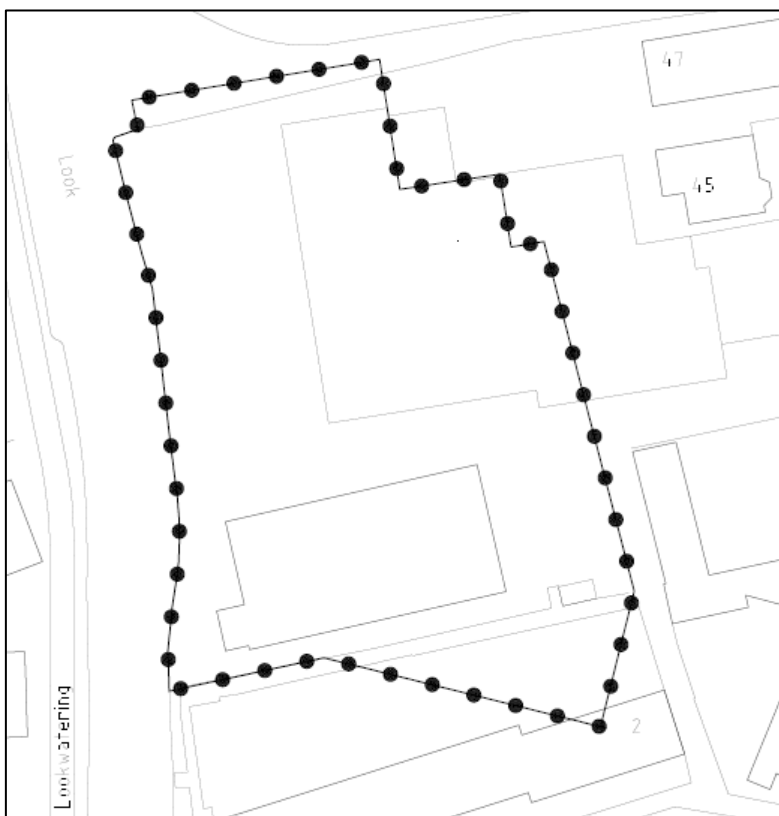
In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Tevens is onderzoek gedaan naar de saneringsopgave bij een gewijzigde bestemming. Taxateurs houden rekening met een saneringsopgave binnen het exploitatieplangebied van € 150.000,--.

3 Exploitatieberekening Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn

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 geprognoseerde kosten (exclusief inbrengwaarde) in mindering te brengen op de geprognoseerde 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 een deel van het plangebied van het bestemmingsplan. Voor het 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.

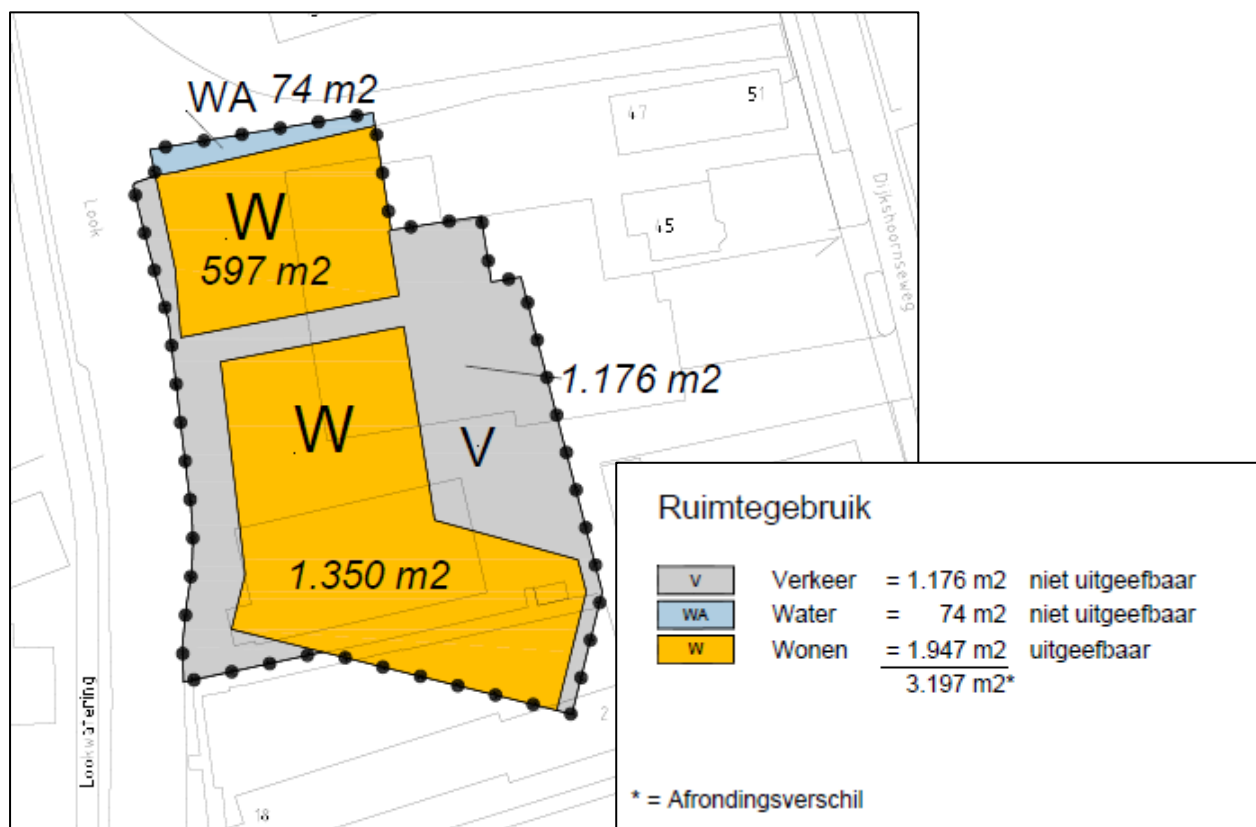
De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

Looptijd van de grondexploitatie:	4 jaar
Rente over opbrengsten en kosten:	0%
Kostenstijging:	2%
Opbrengstenstijging:	1%
Prijspeil:	1 januari 2019

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een bruto-exploitatiegebied van $\pm 3.196 \text{ m}^2$, waarvan uitgeefbaar bouwterrein $\pm 1.947 \text{ m}^2$, ofwel $\pm 61\%$.

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 € 922.069,--. Uitgaande van 1.947 m^2 uitgeefbare grond resulteert dit in een uitgifteprijs van € 473,--/m².



3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn allen 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
± € 632.049,--.

3.4 Conclusie

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

Door de kosten van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel, met een netto contant resultaat van circa ± € 290.020,-- komt het plan uit op een gemiddelde verwervingsprijs van circa € 90,-- per m² voor gebouwde en 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 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling

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

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaaarde, 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 Onteigeningswet² van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt leidt uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de marktwaaarde 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 marktwaaarde. 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 marktwaaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Midden-Delfland gevoerde grondverwervingsbeleid. In eerste instantie houden wij de marktwaaarde 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 marktwaaarde 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

² In de Onteigeningswet is sprake van het begrip "werkelijke waarde". Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaaarde en de werkelijke waarde.

een 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.

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.

4.3 Gehanteerde waarde

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

'Marktwaaarde 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 "marktwaaarde" 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.

Er zijn wel 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.



Indicatieve weergave locatie erfdienstbaarheden

In het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een gewijzigde bestemming en invulling. Binnen deze nieuwe invulling is rekening gehouden met een nieuwe ontsluiting ter plaatse van de ontsluiting richting de Dijkshoornseweg. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt met de erfdienstbaarheden en de nieuwe ontsluiting rekening gehouden.

De kosten van de sloop van de voorheen aanwezige bebouwing zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten ramen wij derhalve niet in het inbrengwaarderapport.

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.

4.5 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Ontheffingswet 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 Ontheffingswet. Onder een complex wordt in dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

Binnen het bestemmingsplan is sprake van twee afzonderlijke functies; enerzijds komt op de kop van de Hof van Delfstraat een detailhandelsfunctie; anderzijds wordt het achterterrein ingevuld met een woonfunctie. Bij het bepalen of sprake is van een complex moet bezien worden of sprake is van een ruimtelijke en functionele eenheid. De functies grenzen aan elkaar. Beide functies kunnen echter onafhankelijk van de andere functie in ontwikkeling worden gebracht. Er is geen verplichte fasering. De supermarktfunctie moet ruimtelijk worden gezien als afronding van het centrum. De woonfunctie past bij het woongebied direct grenzend aan het centrumgebied. Ook ten aanzien van kostentoerekening kunnen zij apart in ontwikkeling worden gebracht. De woningen worden ontsloten via een openbare weg richting de Dijkshoornseweg. Dat deze openbare weg ook wordt gebruikt voor de ontsluiting van de supermarkt doet niets af aan de functionele scheiding.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn derhalve twee complexen te onderscheiden. Allereerst is daar het complex met de supermarktbestemming en de daarbij behorende voorzieningen. Het tweede complex is de woonbestemming met de daarbij behorende voorzieningen.

Voor de taxatie betekent dit dat de gronden die zijn opgenomen in het exploitatieplan als afzonderlijk complex in de zin van artikel 40d Ontheffingswet worden aangemerkt. De gronden ten behoeve van de woningbouw en de daarbij behorende voorzieningen liggen binnen dit complex.

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 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 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.

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. In hoofdstuk 5.4 wordt hierop teruggekomen.

Voor het bepalen van de marktwaarde op basis van de toekomstige bestemming is uitgegaan van de residuele grondwaardebepaling. Dit doen taxateurs omdat vergelijkbare vergelijkingstransacties voor woningbouw ontbreken.

Daarnaast is ook gekeken of de marktwaarde op basis van de huidige bestemming (bedrijf en kantoor) hoger dan wel lager is als de marktwaarde op basis van de toekomstige bestemming woningbouw. De marktwaarde op basis van de huidige bestemming is op twee wijzen bepaald. Allereerst is gekeken naar vergelijkbare bouwlocaties voor bedrijventerrein en de daar gehanteerde uitgifteprijs. Dat is vertaald naar de te taxeren locatie. Daarnaast is gekeken naar de waarde bij een voor de hand liggende invulling van de locatie met een bouwplan voor bedrijfshuisvesting.

4.8 Overige uitgangspunten

De taxatie is uitgevoerd onder de volgende uitgangspunten:

1. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per **1 december 2018**.
2. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
3. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdiensbaarhedenonderzoek ingesteld. Wel is gebruik gemaakt van de informatie van de gemeente ten aanzien van de beide erfdiensbaarheden van weg richting de Looksingel en de Dijkshoornseweg.
4. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheek, 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 2.8.
6. 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.
7. 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.
8. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.
9. Voor **alle gronden** binnen het exploitatieplangebied geldt dat zij tezamen een complex vormen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. Deze worden gewaardeerd als ruwe bouwgrond op basis van de vergelijkingsmethode. Voor de voormalig bebouwde onroerende zaken zal sprake zijn van een hogere gebruikswaarde dan de ruwe bouwgrondprijs, waardoor voor deze onroerende zaken geen complexwaarde geldt, maar de gebruikswaarde.
10. **Bij het bepalen van de gebruikswaarde gaan taxateurs op basis van de oppervlakte van het perceel uit van een mogelijke bebouwing van 1.800 m² bvo.**

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 marktwaarde (bouwkavelprijs) voor bedrijventerrein is gekeken naar vergelijkbare bouwkavels en de daarbij gehanteerde marktwaarde. Daarbij is ook van belang dat deze vergelijkbare bouwkavels ook vergelijkbare specificaties bezitten. Taxateurs kijken onder andere naar ontsluitingsmogelijkheden, oppervlakte van de bouwkavel, bebouwingspercentage, mogelijkheden voor kantoorvestiging etc.
3. Voor het bepalen van de opbrengst bij een voor de hand liggende invulling van de locatie is gekeken naar de huurprijzen en verkoopprijzen van vergelijkbare bedrijfsgebouwen.

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 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.

Op basis van het stedenbouwkundig plan gaan taxateurs uit van rijwoningen met een woonoppervlak van 100 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.

Taxateurs verrichtten recherche naar referenties van nieuwbouwwoningen in Den Hoorn, Nootdorp, Pijnacker, De Lier en Wateringen met vergelijkbare woonoppervlakte. Taxateurs vonden de volgende referenties:

Den Hoorn

	Bellefleur 22 2635ME DEN HOORN DatumIn 09/06/2018 Looptijd 77 dgn Datum Transp. 17/09/2018	Type tussenwoning Wopp 95 m ² Popp 131 m ² Inhoud 370 m ³ Bouwjaar 2005 Kamers 4 (3 slpk.)	Trans.prijs €315.000 k.k. Vraagprijs €315.000 k.k. Pr/m ² €3.316 (Tr.)Pr/m ² €3.316 WOZ waarde €274.000
	Oomskind 5 2635MB DEN HOORN DatumIn 05/04/2018 Looptijd 61 dgn Datum Transp. 01/11/2018	Type tussenwoning Wopp 133 m ² Popp 148 m ² Inhoud 440 m ³ Bouwjaar 2001-2010 Kamers 6 (5 slpk.)	Trans.prijs €410.000 k.k. Vraagprijs €395.000 k.k. Pr/m ² €2.970 (Tr.)Pr/m ² €3.083
	Oomskind 37 2635MB DEN HOORN DatumIn 05/03/2018 Looptijd 51 dgn Datum Transp. 01/08/2018	Type tussenwoning Wopp 114 m ² Inhoud 310 m ³ Bouwjaar 2009 Kamers 4 (3 slpk.)	Trans.prijs €289.500 k.k. Vraagprijs €289.000 k.k. Pr/m ² €2.535 (Tr.)Pr/m ² €2.539 Servicekst. €79
	Warmoesland 42 2635LC DEN HOORN DatumIn 17/01/2018 Looptijd 84 dgn Datum Transp. 17/09/2018	Type tussenwoning Wopp 106 m ² Popp 122 m ² Inhoud 531 m ³ Bouwjaar 2000 Kamers 4 (3 slpk.)	Trans.prijs €290.000 k.k. Vraagprijs €295.000 k.k. Pr/m ² €2.783 (Tr.)Pr/m ² €2.736
	Goudappel 105 2635MN DEN HOORN DatumIn 13/12/2017 Looptijd 99 dgn Datum Transp. 03/04/2018	Type tussenwoning Wopp 120 m ² Popp 119 m ² Inhoud 450 m ³ Bouwjaar 2011 Kamers 6 (5 slpk.)	Trans.prijs €340.000 k.k. Vraagprijs €350.000 k.k. Pr/m ² €2.917 (Tr.)Pr/m ² €2.833
	Oomskind 45 2635MB DEN HOORN DatumIn 25/11/2017 Looptijd 63 dgn Datum Transp. 15/02/2018	Type tussenwoning Wopp 122 m ² Inhoud 385 m ³ Bouwjaar 2009 Kamers 4 (3 slpk.)	Trans.prijs €289.000 k.k. Vraagprijs €289.000 k.k. Pr/m ² €2.369 (Tr.)Pr/m ² €2.369

	Goudappel 79 2635MN DEN HOORN DatumIn 02/01/2018 Looptijd 59 dgn Datum Transp. 01/08/2018	Type tussenwoning Wopp 123 m ² Popp 119 m ² Inhoud 467 m ³ Bouwjaar 2011 Kamers 6 (5 slpk.)	Trans.prijs €355.000 k.k. Vraagprijs €345.000 k.k. Pr/m ² €2.805 (Tr.)Pr/m ² €2.886
	Dirkspeper 10 2635MA DEN HOORN DatumIn 06/07/2016 Looptijd 394 dgn Datum Transp. 29/09/2017	Type tussenwoning Wopp 125 m ² Popp 129 m ² Inhoud 395 m ³ Bouwjaar 2004 Kamers 5 (4 slpk.)	Trans.prijs €307.000 k.k. Vraagprijs €319.500 k.k. Pr/m ² €2.556 (Tr.)Pr/m ² €2.456
	Juttepeer 62 2635MR DEN HOORN DatumIn 24/03/2017 Looptijd 64 dgn Datum Transp. 29/05/2017	Type eindwoning Wopp 113 m ² Popp 134 m ² Inhoud 441 m ³ Bouwjaar 2009 Kamers 5 (4 slpk.)	Trans.prijs €278.000 k.k. Vraagprijs €284.000 k.k. Pr/m ² €2.513 (Tr.)Pr/m ² €2.460

Op basis van de gerechercheerde woningen constateren taxateurs dat de transactieprijs per m² woonoppervlakte is gelegen tussen de € 2.370,-- en € 2.970,-- met een uitschieter naar € 3.316,--. De woningen in het plangebied hebben een iets kleinere woonoppervlakte dan de gerechercheerde woningen. De omgeving van de woningen wordt door taxateurs als minder ervaren, nu zij grenzen aan een supermarktllocatie in het centrum van Den Hoorn. Taxateurs gaan voor de woningen in het plangebied uit van een prijs van € 2.600,-- tot € 2.750,-- per m² woonoppervlakte.

Pijnacker

	Krekelzoom 9 2643JZ PIJNACKER DatumIn 15/11/2017 Looptijd 64 dgn Datum Transp. 01/06/2018	Type tussenwoning Wopp 137 m ² Popp 128 m ² Inhoud 368 m ³ Bouwjaar 2017 Kamers 5 (4 slpk.)	Trans.prijs €360.000 k.k. Vraagprijs €375.000 k.k. Pr/m ² €2.737 (Tr.)Pr/m ² €2.628
	Landrijk 6 en 7 Oong 2641SJ PIJNACKER DatumIn 27/10/2017 Looptijd 95 dgn Datum Transp. 01/03/2018	Type tussenwoning Wopp 137 m ² Inhoud 495 m ³ Bouwjaar 2018 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €328.750 v.o.n. Koopsom €328.750 v.o.n. Pr/m ² €2.400 (Tr.)Pr/m ² €2.400
	Boszoom Goudberk Oong 2643LA PIJNACKER DatumIn 16/01/2018 Looptijd 17 dgn Datum Transp. 01/03/2018	Type tussenwoning Wopp 125 m ² Inhoud 448 m ³ Bouwjaar 2018 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €345.900 v.o.n. Koopsom €345.900 v.o.n. Pr/m ² €2.767 (Tr.)Pr/m ² €2.767
	Floralaan 159 2643HB PIJNACKER DatumIn 05/01/2018 Looptijd 62 dgn Datum Transp. 30/04/2018	Type eindwoning Wopp 106 m ² Popp 141 m ² Inhoud 424 m ³ Bouwjaar 2011 Kamers 5 (4 slpk.)	Trans.prijs €327.500 k.k. Vraagprijs €325.000 k.k. Pr/m ² €3.066 (Tr.)Pr/m ² €3.090
	Bosmuiszoom 27 2643KE PIJNACKER DatumIn 06/02/2018 Looptijd 59 dgn Datum Transp. 26/04/2018	Type tussenwoning Wopp 105 m ² Popp 105 m ² Inhoud 360 m ³ Bouwjaar 2010 Kamers 4 (2 slpk.)	Trans.prijs €318.000 k.k. Vraagprijs €315.000 k.k. Pr/m ² €3.000 (Tr.)Pr/m ² €3.029



Egelzoom 4
2643KH PIJNACKER

DatumIn 28/05/2018
Looptijd 60 dgn
Datum Transp. 01/08/2018

Type tussenwoning

Wopp 106 m²

Popp 105 m²

Inhoud 379 m³

Bouwjaar 2010

Kamers 4 (3 slpk.)

Trans.prijs €345.000 k.k.

Vraagprijs €335.000 k.k.

Pr/m² €3.160

(Tr.)Pr/m² €3.255



Brinklande 27
2641RE PIJNACKER

DatumIn 08/06/2018
Looptijd 93 dgn
Datum Transp. 01/10/2018

Type tussenwoning

Wopp 105 m²

Popp 1193 m²

Inhoud 290 m³

Bouwjaar 2016

Kamers 5 (3 slpk.)

Trans.prijs €323.523 k.k.

Vraagprijs €320.000 k.k.

Pr/m² €3.048

(Tr.)Pr/m² €3.081

Servicekst. €6

Voor de rijwoningen in Pijnacker zien taxateurs een hoger prijsniveau als in Den Hoorn. De transactiepreizen variëren van € 2.400,-- naar € 3.000,-- met een uitschieter naar € 3.160,--. Taxateurs zijn van mening dat het prijsniveau voor woningen in Pijnacker geen afbreuk doet aan de conclusies die zij trokken naar aanleiding van de referenties in Den Hoorn zelf.

Nootdorp

	Trapveld 37 2632AC NOOTDORP	Type	eindwoning	Trans.prijs	€289.000 k.k.	
	DatumIn	17/09/2018	Wopp	99 m ²	Vraagprijs	€275.000 k.k.
	Looptijd	60 dgn	Popp	67 m ²	Pr/m ²	€2.778
	Datum Transp.	01/11/2018	Inhoud	325 m ³	(Tr.)Pr/m ²	€2.919
			Bouwjaar	2001-2010		
			Kamers	4 (3 slpk.)		

Binnen Nootdorp is er slechts één woning waar in 2018 de transactie heeft plaatsgevonden en die qua woonoppervlakte redelijk past bij de woningen in het plangebied. Ook hier geldt dat het prijsniveau voor deze woning geen afbreuk doet aan de conclusies die taxateurs trokken naar aanleiding van de referenties in Den Hoorn zelf.

De Lier

	Bouwnummer 0ong 2678XZ DE LIER	Type	tussenwoning	Trans.prijs	€239.500 v.o.n.	
	DatumIn	02/10/2017	Wopp	114 m²	Koopsom	€239.500 v.o.n.
	Looptijd	127 dgn	Inhoud	419 m³	Pr/m²	€2.101
	Datum Transp.	30/01/2018	Bouwjaar	2018	(Tr.)Pr/m²	€2.101
			Kamers	5 (4 slpk.)		

	Bouwnummer 0ong 2678XZ DE LIER	Type	tussenwoning	Trans.prijs	€320.000 v.o.n.	
	DatumIn	02/10/2017	Wopp	128 m²	Koopsom	€320.000 v.o.n.
	Looptijd	127 dgn	Inhoud	471 m³	Pr/m²	€2.500
	Datum Transp.	30/01/2018	Bouwjaar	2018	(Tr.)Pr/m²	€2.500
			Kamers	5 (4 slpk.)		

Het prijsniveau van de gerechercheerde woningen in De Lier ligt beduidend lager dan het prijsniveau van de gerechercheerde woningen in Den Hoorn. Taxateurs vonden slechts één plan waar de woningen in 2018 waren verkocht. Taxateurs achten het prijsniveau in Den Hoorn, een dorp grenzend aan Delft, hoger dan het prijsniveau in De Lier. Taxateurs houden vast aan hun overwegingen ten aanzien van het prijsniveau van de woningen in Den Hoorn.

Wateringen

	Fruitlaan 65	Type	tussenwoning	Trans.prijs	€376.250 k.k.
	2292BA WATERINGEN	Wopp	125 m ²	Vraagprijs	€369.000 k.k.
	DatumIn 23/08/2018	Popp	146 m ²	Pr/m ²	€2.952
	Looptijd 75 dgn	Inhoud	429 m ³	(Tr.)Pr/m ²	€3.010
	Datum Transp. 01/02/2019	Bouwjaar	2001-2010		
		Kamers	5 (3 slpk.)		

	Prins Clausstraat 240	Type	tussenwoning	Trans.prijs	€355.000 k.k.
	2291WG WATERINGEN	Wopp	125 m ²	Vraagprijs	€350.000 k.k.
	DatumIn 14/09/2018	Popp	95 m ²	Pr/m ²	€2.800
	Looptijd 52 dgn	Inhoud	443 m ³	(Tr.)Pr/m ²	€2.840
	Datum Transp. 21/01/2019	Bouwjaar	2010		
		Kamers	6 (5 slpk.)		

	Prins Clausstraat 234	Type	tussenwoning	Trans.prijs	€293.000 k.k.
	2291WG WATERINGEN	Wopp	101 m ²	Vraagprijs	€285.000 k.k.
	DatumIn 18/06/2018	Popp	95 m ²	Pr/m ²	€2.822
	Looptijd 49 dgn	Inhoud	245 m ³	(Tr.)Pr/m ²	€2.901
	Datum Transp. 29/03/2019	Bouwjaar	2010		
		Kamers	4 (3 slpk.)		

	Prins Clausstraat 246	Type	tussenwoning	Trans.prijs	€290.000 k.k.
	2291WG WATERINGEN	Wopp	125 m ²	Vraagprijs	€300.000 k.k.
	DatumIn 16/02/2018	Popp	95 m ²	Pr/m ²	€2.400
	Looptijd 91 dgn	Inhoud	371 m ³	(Tr.)Pr/m ²	€2.320
	Datum Transp. 25/05/2018	Bouwjaar	2010		
		Kamers	6 (5 slpk.)		

Het prijsniveau van de woningen in Wateringen ligt per m² woonoppervlakte tussen de € 2.400,-- en € 3.010,--. Ook hier geldt dat het prijsniveau voor deze woning geen afbreuk doet aan de conclusies die taxateurs trokken naar aanleiding van de referenties in Den Hoorn zelf.

Voor de woningen aan de zijde van de Looksingel concluderen taxateurs op basis van de hiervoor genoemde referenties dat de vrij op naam prijs voor de tussenwoningen € 270.000,-- zal bedragen, terwijl voor de eindwoning een vrij op naam prijs wordt getaxeerd van € 275.000,--. De rijwoningen aan de noordzijde van het exploitatieplangebied hebben een iets betere ligging dan de rijwoningen aan de zijde van de Looksingel. Ook de perceelsoppervlakte en de woonoppervlakte is bij deze woningen iets groter. Daarom concluderen taxateurs op basis van de hiervoor genoemde referenties dat voor de tussenwoning een vrij op naam prijs van € 300.000,-- geldt en voor de hoekwoning een vrij op naam prijs geldt van € 310.000,--.

De NVM heeft in de periode 2017-2018 een analyse opgesteld ten aanzien van de gerealiseerde transactieprijzen voor de verschillende typen woningen. Op basis van deze analyse blijkt dat de transactieprijzen voor tussenwoningen in de regio Westland circa 20-25% zijn gestegen. Op basis van de nieuwe recherche naar de vrij-op-naamprijzen in de hiervoor genoemde locaties blijkt dit ook. Taxateurs verwachten door de opleving van de markt een prijsstijging van de vrij op naam prijs van de woningen in het exploitatiegebied ten opzichte van de eerdere herijking. Taxateurs gaan bij de herijking uit van een vrij op naam prijs voor tussenwoningen van € 270.000,-- tot € 300.000,-- en van eind- en hoekwoningen van € 275.000,-- tot € 310.000,--. Dit is lager dan de gemiddelde 20% stijging, aangezien de

locatie een zodanige ligging heeft dat deze minder snel in waarde zal stijgen dan uitleglocaties voor nieuwbouw.

Op basis van het stedenbouwkundig plan gaan taxateurs voor de twee-onder-één-kapwoningen uit van een woonoppervlakte van 136 m² bvo. De perceelsoppervlakte voor deze woningen bedraagt ongeveer 225 m².

Ook hier verrichtten taxateurs recherche naar verkochte woningen.

	Bellefleur 85 2635ML DEN HOORN DatumIn 15/08/2018 Looptijd 62 dgn Datum Transp. 03/12/2018	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 148 m ² Popp 298 m ² Inhoud 596 m ³ Bouwjaar 2009 Kamers 5 (4 slpk.)	Trans.prijs €545.000 k.k. Vraagprijs €539.000 k.k. Pr/m ² €3.642 (Tr.)Pr/m ² €3.682
	Bellefleur 3 2635ME DEN HOORN DatumIn 19/06/2017 Looptijd 75 dgn Datum Transp. 08/01/2018	Type geschakelde 2-onder-1-kapwoning Wopp 161 m ² Popp 229 m ² Inhoud 578 m ³ Bouwjaar 2005 Kamers 6 (5 slpk.)	Trans.prijs €506.000 k.k. Vraagprijs €499.500 k.k. Pr/m ² €3.102 (Tr.)Pr/m ² €3.143
	Kerkmeestersland 7 2635MV DEN HOORN DatumIn 30/05/2016 Looptijd 359 dgn Datum Transp. 16/05/2017	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 180 m ² Inhoud 590 m ³ Bouwjaar 2017 Kamers 6 (3 slpk.)	Trans.prijs €499.000 v.o.n. Koopsom €499.000 v.o.n. Pr/m ² €2.772 (Tr.)Pr/m ² €2.772
	Bouwnummer Oong 2678XZ DE LIER DatumIn 02/10/2017 Looptijd 127 dgn Datum Transp. 30/01/2018	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 141 m ² Inhoud 531 m ³ Bouwjaar 2018 Kamers 5 (4 slpk.)	Trans.prijs €410.000 v.o.n. Koopsom €410.000 v.o.n. Pr/m ² €2.908 (Tr.)Pr/m ² €2.908

Op basis van de gerechercheerde woningen constateren taxateurs dat de transactieprijs per m² woonoppervlakte is gelegen tussen de € 2.772,-- en € 3.143,-- met een uitschieter naar € 3.682,--. De woningen in het plangebied hebben een iets kleinere woonoppervlakte dan de gerechercheerde woningen. De omgeving van de woningen wordt door taxateurs als minder ervaren, nu zij grenzen aan een supermarktlocatie in het centrum van Den Hoorn. Taxateurs gaan voor de woningen in het plangebied uit van een prijs van € 2.900,-- per m² woonoppervlakte.

De NVM heeft in de periode 2017-2018 een analyse opgesteld ten aanzien van de gerealiseerde transactieprijzen voor de verschillende typen woningen. Voor twee-onder-één-kapwoningen zijn er onvoldoende transacties geweest om tot een betrouwbaar transactiecijfer te komen. Omdat er hier sprake is van een nieuw bouwplan, waar de vrij op naam prijzen nieuw kunnen worden bepaald, gaan taxateurs, gezien de algehele marktontwikkeling in de woningbouw, uit van een verhoging van de vrij op naam prijs naar € 390.000,--.

4.9.2 Referenties vergelijkbare bouwkevelprijzen voor marktwaaarde huidig gebruik

Het te taxeren vastgoed heeft gedeeltelijk een bestemming voor bedrijven en kantoren. Bij voortzetting van het huidige gebruik als bedrijventerrein in de periferie van het centrum van Den Hoorn kan de marktwaaarde worden bepaald aan de hand van vergelijkbare locaties voor

bedrijven en kantoren. Taxateurs hebben referenties gezocht die uitgaan van bedrijfsmatig gebruik en die vergelijkbaar zijn met de locatie binnen het exploitatieplangebied.

Taxateurs vonden de volgende referenties:

- Bedrijventerrein Wateringseveld, locatie Turfschipper: kavels voor eigenbouw. De bouwrijpe kavels met een oppervlakte van circa 500 m² tot 1.000 m² worden aangeboden voor € 295,-- tot € 330,-- per m² kosten koper. De locatie is goed ontsloten op de veilingroute. Op deze locatie zal zich derhalve een ander type bedrijvigheid vestigen. De oppervlakte is wel vergelijkbaar met de gronden in het grondexploitatieplangebied. Het heeft een betere ontsluiting, maar ligt niet in de kern.
- Bedrijventerrein Harnaschpolder Den Hoorn: kavels voor eigenbouw. De bouwrijpe kavels met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² worden aangeboden en verkocht voor € 295,--/m² vrij op naam (excl. BTW). Bedrijfsbebouwing mogelijk tot milieucategorie 3. De bouw kavels worden ontsloten richting de A4. Bij recherche bij de herijking van het taxatierapport vonden taxateurs dat er in dit gebied ook bouw kavels worden aangeboden voor € 300,-- en € 330,--/m².
- Op het bedrijventerrein Oudeland in Berkel en Rodenrijs wordt een bouw kavel met een oppervlakte van 5.000 m² aangeboden voor een vraagprijs van € 240,-- kosten koper.

De bedrijfslocatie in het grondexploitatiegebied heeft een beperkte oppervlakte. De ontsluiting is niet optimaal. Daartegenover staat dat de locatie op een aantrekkelijke locatie ligt voor bedrijven die leveren aan particulieren. Te denken valt aan meubelmakers, installatiebedrijven etc. De locatie Wateringseveld heeft een uitgifteprijs van € 295,-- tot € 330,--/m². Taxateurs zijn van mening dat de waarde van de bouwrijpe kavel in het grondexploitatieplangebied rond de € 260,-- en € 280,--/m² exclusief BTW ligt. Om de bouw kavel te kunnen uitgeven zullen er nog enige bouwrijpmaak-werkzaamheden, opruimwerkzaamheden etc. moeten plaatsvinden. Taxateurs schatten de kosten van deze werkzaamheden op circa € 35,--/m². Derhalve resulteert een marktwaarde van tussen de € 225,-- en € 245,-- per m² voor de locatie in het grondexploitatiegebied.

4.9.3 Referenties vergelijkbare huur- en verkoopprijzen marktwaarde huidig gebruik

Het te taxeren vastgoed heeft gedeeltelijk een bestemming voor bedrijven en kantoren. Bij voortzetting van het huidige gebruik als bedrijventerrein in de periferie van het centrum van Den Hoorn kan de marktwaarde worden bepaald aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode op basis van een voor de hand liggende invulling. Taxateurs gaan daarbij vooralsnog uit van de mogelijkheden die in de vergunning zijn opgenomen. Taxateurs hebben referenties gezocht van vergelijkbare huurobjecten.

Taxateurs vonden de volgende referenties.

- Bedrijfsruimte 's Gravenzandseweg 46 in Wateringen: bedrijfsruimte met een oppervlakte van 60 m². De bedrijfsruimte is voorzien van een overheaddeur en goed ontsloten. De huurprijs bedraagt € 130,-- /m² per jaar.
- Bedrijfsruimte Naaldwijkseweg 30 in Wateringen: bedrijfsruimte met oppervlakte van 90 m². De bedrijfshal is voorzien van een overheaddeur. De huurprijs bedraagt € 98,--/m² per jaar.
- Bedrijfsruimte Rotterdamseweg 410 a en b: bedrijfsruimte met een oppervlakte van 1.100 m². De bedrijfshal is voorzien van een overheaddeur. De huurprijs bedraagt € 68,--/m² per jaar.
- Bedrijfsruimte Rotterdamseweg 402 A5/A6: bedrijfsruimte met een oppervlakte van 520 m² in twee verdiepingen inclusief kantoorruimte. De huurprijs bedraagt € 70,--/m² per jaar.

De bedrijfslocatie in het grondexploitatiegebied heeft een beperkte oppervlakte. De ontsluiting is niet optimaal. Daartegenover staat dat de locatie op een aantrekkelijke locatie ligt voor bedrijven die leveren aan particulieren. Te denken valt aan meubelmakers, installatiebedrijven etc. Ten opzichte van de gevonden vergelijkingstransacties schatten taxateurs in dat de nieuwe bedrijfsruimten een huurwaarde vertegenwoordigen van € 80,-- tot € 90,--/m² per jaar.

5 Taxatie

5.1 Marktwaaarde op basis toekomstige bestemming woningbouw

Met inachtneming van de referentietransacties voor de opbrengsten van de woningbouw hebben taxateurs de opbrengst van de toekomstige woningbouwkwavels 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 **en bij herijking van zowel de opbrengsten als de kosten** resulteert de residuele grondwaardeberekening in een complexprijs van **€ 216,--/m²**. De berekening van de residuele grondwaarde is opgenomen in bijlage 1.

In de eerste rapportage en de herijking namen taxateurs een afwijkende grondprijs op 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.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling hebben taxateurs overleg gevoerd met de gemeente over de invulling van het gebied. 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 en taxateurs taxeren daarvoor binnen de toekomstige bestemming woningbouw een vergelijkbare marktwaaarde als de omliggende gronden namelijk **€ 216,--/m²**.

5.2 Marktwaaarde op basis huidige bestemming als uitgeefbaar bedrijventerrein

In paragraaf 4.9.2 hebben taxateurs op basis van referenties de marktwaaarde bepaald van de gronden in het grondexploitatiegebied op basis van de huidige bestemming als uitgeefbaar bedrijventerrein. Taxateurs zijn van mening dat de waarde van de bouwrijpe kavel in het grondexploitatieplangebied rond de **€ 260,-- en € 280,--/m²** exclusief BTW ligt. Om de bouwkwavel te kunnen uitgeven zullen er nog enige bouwrijpmaak-werkzaamheden, opruimwerkzaamheden etc. moeten plaatsvinden. Taxateurs schatten de kosten van deze werkzaamheden op circa **€ 35,--/m²**. Derhalve resulteert een marktwaaarde van tussen de **€ 225,-- en € 245,-- per m²** voor de locatie in het grondexploitatiegebied.

5.3 Marktwaaarde op basis huidige bestemming met voor de hand liggende invulling

In paragraaf 4.9.3 hebben taxateurs op basis van referenties de huurwaarde van een voor de hand liggende loods (bedrijfsverzamelgebouw) bepaald. Deze huurwaarde is gekapitaliseerd

met een netto aanvangsrendement van 8,25%. Op deze opbrengst zijn de kosten in mindering gebracht. Het betreft onder meer de stichtingskosten, maar ook de bijkomende kosten, algemene kosten en winst & risico. De kosten zijn ingeschat op basis van de referentiecijfers en een inschatting van de bijkomende kosten. Door de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten resulteert een grondprijs. Deze **bedraagt € 240,--/m²**.

5.4 Conclusies inbrengwaarde

Er is voor het exploitatiegebied sprake van in één complex te ontwikkelen gronden. Voorts gaan we er vanuit dat alleen sprake is van ruwe bouwgrond. Slechts op één punt is dit anders, namelijk voor die percelen waarvoor de huidige gebruikswaarde hoger is dan de ruwe bouwgrondprijs. In het kader van de regels van de Onteigeningswet wordt de hoogste waarde als marktwaarde gezien. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694 is de huidige gebruikswaarde hoger dan de ruwe bouwgrondprijs (die op basis van de residuele grondwaarde is bepaald). Op basis van de huidige bestemming bij uitgeefbaar bedrijventerrein bedraagt de marktwaarde tussen de **€ 225,-- en € 245,--/m²**. Op basis van een huurwaardekapitalisatiemethode bedraagt de marktwaarde ongeveer **€ 240,--/m²**. Taxateurs hebben beide methoden met elkaar verzoend en taxeren de huidige gebruikswaarde voor het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694 op **€ 235,--/m²**.

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

De totale inbrengwaarde op basis van marktwaarde bedraagt derhalve afgerond € 735.000,--

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	prijs per m²	marktwaarde	Aandeel recht aard recht	gerechtigde
Schipluiden	H	1694	2.380	2.380	€ 235,00	€ 559.300	eigendom 1/2	PLUS Vastgoed B.V.
						€ -	eigendom 1/2	G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V.
Schipluiden	H	1695	307	307	€ 216,00	€ 66.312	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1696	1.150	122	€ 216,00	€ 26.352	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1522	1.357	203	€ 216,00	€ 43.848	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1523	228	85	€ 216,00	€ 18.360	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1852	7.740	99	€ 216,00	€ 21.384	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
							zakelijk recht art 5 lid 3 sub b Belemmeringenwet	
							Privaatrecht	Gemeente Delft
				3.196		€ 735.556		

Zegge: zevenhonderdvijfendertigduizend euro.

Aldus bij herijking gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Druten op 12 december 2018.


Mr. ing. J. de Vries RT RMT


ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RVV RT

Bijlage 1

Rekenblad taxatie residuele grondwaarde

Residuele grondwaarde Centrumplan Den Hoorn, woningbouw

Herijking, prijspeil 1 december 2018

KENGETALLEN				PERCEELSGEGEVENS		
		/ kw	/ jr			
Vormfactor bvo/vvo		0,850		opp plangebied uitgeefbaar		
Rentekosten		0,88%	3,50%			
Rekenrente		1,00%	4,00%	rijwoningen	898	898
Waardeontwikkeling vastgoed		0,38%	1,50%	tweekapper	451	451
Indexering bouwkosten		0,31%	1,25%	rijwoningen	597	597
Indexering overige kosten		0,44%	1,75%	verkeer	1.176	-
Legeskosten		0,50%	2,00%	water	74	-
Bijkomende kosten		3,00%	12,00%	groen	-	-
Akw&r		2,25%	9,00%			
Btw		21%		Totaal	3.196	1.946

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	vvo					0%	0%	0%	0%	100%	0%
a	rijwoningen tussen	120 m²	102 m²	5	€	270.000	€ 1.115.702	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.115.702	€ -
b	rijwoningen eind	120 m²	102 m²	2	€	270.000	€ 446.281	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 446.281	€ -
c	tweekapper lookwat.	160 m²	136 m²	2	€	390.000	€ 644.628	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 644.628	€ -
d	rijwoning hoek	135 m²	115 m²	2	€	310.000	€ 512.397	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 512.397	€ -
e	rijwoning tussen	135 m²	115 m²	2	€	300.000	€ 495.868	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 495.868	€ -
OPBRENGSTEN						subtotaal	€ 3.214.876	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.214.876	€ -
						waardeontwikkeling	€ 60.733	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 60.733	€ -
						totale opbrengst	€ 3.275.609	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.275.609	€ -

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	€	810		€ 486.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 486.000	€ -
b	rijwoningen eind	120 m²	2	€	840		€ 201.600	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 201.600	€ -
c	tweekapper lookwat.	160 m²	2	€	860		€ 275.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 275.200	€ -
d	rijwoning hoek	135 m²	2	€	840		€ 226.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 226.800	€ -
e	rijwoning tussen	135 m²	2	€	810		€ 218.700	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 218.700	€ -
BOUWKOSTEN				-		subtotaal	€ 1.408.300	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.408.300	€ -
				-		indexering	€ 22.143	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 22.143	€ -
						totale bouwkosten	€ 1.430.443	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.430.443	€ -

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						€ 10.000	€ 10.000	€ -	€ -	€ -	€ 10.000	€ -	€ -
legeskosten		2,00%	bouwk.	€ 1.430.443	€ 28.609	€ 28.609	€ 28.609	€ -	€ -	€ -	€ 28.609	€ -	€ -
bijkomende kosten		12,00%	bouwk.	€ 1.430.443	€ 171.653	€ 171.653	€ 171.653	€ -	€ -	€ -	€ 171.653	€ -	€ -
akw&r		9,00%	opbrengst	€ 3.214.876	€ 289.339	€ 289.339	€ 289.339	€ -	€ -	€ -	€ 289.339	€ -	€ -
plankosten					€ 95.000	€ 95.000	€ 47.500	€ 47.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sloopkosten					€ 24.000	€ 24.000	€ 24.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
saneringskosten					€ 160.000	€ 160.000	€ -	€ -	€ 160.000	€ -	€ -	€ -	€ -
bouw- en woonrijp maken		€ 95,00	opp plangebied		€ 303.620	€ 303.620	€ -	€ -	€ -	€ 227.715	€ -	€ -	€ 75.905
							€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
							€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
							€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OVERIGE KOSTEN				-		subtotaal	€ 1.082.221	€ 71.500	€ 47.500	€ 387.715	€ 499.601	€ -	€ 75.905
				-		indexering	€ 16.655	€ 313	€ 417	€ 5.111	€ 8.801	€ -	€ 2.014
						totale overige kosten	€ 1.098.876	€ 71.813	€ 47.917	€ 392.826	€ 508.401	€ -	€ 77.919

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			€ 3.275.609	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.275.609	€ -
Af: bouwkosten			€ 1.430.443	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.430.443	€ -
Af: overige kosten			€ 1.098.876	€ 71.813	€ 47.917	€ 392.826	€ 508.401	€ -	€ -	€ -	€ 77.919
Kasstroom saldo per jaar			€ 746.290	€ -71.813	€ -47.917	€ -392.826	€ -508.401	€ 1.845.166	€ -77.919		
Kasstroom cumulatief				€ -71.813	€ -119.729	€ -512.555	€ -1.020.957	€ 824.209	€ 746.290		
Rentekosten			€ -4.617	€ -314	€ -838	€ -2.766	€ -6.709	€ -861	€ 6.871		
Kasstroom na rentekosten			€ 741.673	€ -72.127	€ -48.755	€ -395.592	€ -515.110	€ 1.844.305	€ -71.048		
Residuele grondwaarde (contante waarde)		3.196 m² grond	€ 216	€ 689.179	€ -71.406	€ -47.784	€ -383.843	€ -494.813	€ 1.753.916	€ -66.891	

Bijlage 2

Rekenblad taxatie huurwaardekapitalisatie

Taxatie Marktwaarde



Basisgegevens

Opdrachtgever:	Gemeente Midden Delfland
Peildatum taxatie:	1 december 2018
Taxateur:	Mr. ing. J. de Vries/ing. H.W. Bijsterbosch
Object:	Locatie Van Leeuwen
Adres:	Dijkshoornweg Den Hoorn

Kenmerken

Objectkenmerken	Kadaster
Perceelsoppervlakte:	2.380 m ² Gemeente: Schipluiden
Bebouwde oppervlakte:	1.831 m ² Sectie: H
Verhuurbare vloeroppervlakte:	1.739 m ² Nummer(s): 1694

Bruto huurwaarde

Omschrijving ruimte	m ² v.v.o.	huurwaarde /m ²	huurwaarde
• unit 1	953 m ² à	€ 90,00 /m ² €	85.756,50
• unit 2	262 m ² à	€ 95,00 /m ² €	24.909,00
• unit 3	262 m ² à	€ 95,00 /m ² €	24.909,00
• unit 4	262 m ² à	€ 95,00 /m ² €	24.909,00
•	- m ² à	€ - /m ² €	-
• parkeerplaatsen	5 st à	€ 750,00 /st €	3.750,00
Bruto huurwaarde	1.739 m ² à	€ 94,42 /m ² €	164.233,50

Af: correcties op de bruto huurwaarde

	% van bruto hw	per jaar
• structurele leegstand	- %	€ -
• mutatie leegstand	- %	€ -
• incentives lange termijn	- %	€ -
Totaal eenmalige correcties	- %	€ -
Bruto huurwaarde		€ 164.233,50

Netto huurwaarde

	% van bruto hw	per m ² per jaar	totaal per jaar
Onroerende zaak belasting	1,06 %	€ 1,00	€ 1.739,45
Verzekeringspremie	0,32 %	€ 0,30	€ 521,84
Beheerkosten	- %	€ -	€ -
Onderhoudskosten	5,30 %	€ 5,00	€ 8.697,25
Waterschapslasten	1,06 %	€ 1,00	€ 1.739,45
Rioolrecht	0,11 %	€ 0,10	€ 173,95
Erfpachtcanon	- %	€ -	€ -
...	- %	€ -	€ -
Diversen	- %	€ -	€ -
Totale exploitatielasten per m ²	7,84 %	€ 7,40	€ 12.871,93
Netto huurwaarde			€ 151.361,57

Marktwaaarde vrij op naam

Netto huurwaarde / rendement:			
Bruto aanvangsrendement (BAR) / factor	8,95 %		11,17
Netto aanvangsrendement (NAR) / factor	8,25 %		12,12
Marktwaaarde vrij op naam voor correcties		€	1.834.690,00
Bijzondere eenmalige correcties:			
• marketing		€	-
• verhuurkosten (over huurprijs)	10 %	€	16.423,35-
• incentives op aanvangshuur		€	-
Totaal correcties (afgerond)		€	16.420,00-
Marktwaaarde vrij op naam		€	1.818.270,00

Marktwaaarde kosten koper

• notaris / kadaster		€	-
• overdrachtsbelasting	6,00 %	€	103.850,38
Totaal correcties (afgerond)		€	103.850,00
Marktwaaarde kosten koper		€	1.714.420,00

Output

	vrij op naam	kosten koper
Bruto aanvangsrendement (BAR)	9,03 %	9,58 %
Kapitalisatiefactor bruto huur	11,07	10,44
Netto aanvangsrendement (NAR)	8,32 %	8,83 %
Kapitalisatiefactor netto huur	12,01	11,33

| blauwgedrukt = input | zwartgedrukt = uitkomst |

Bouwkosten

Stichtingskosten	1.831	500	915.500
Bijkomende kosten	15%		137.325
Algemene kosten	4%		42.113
Winst en risico	4%		43.798
Totaal			1.138.736

Grondwaarde

Marktwaaarde	€	1.714.420,00
Bouwkosten	€	1.138.735,52
Resteert grondwaarde	€	575.684,48
per m² perceel	€	241,88

Bijlage 3

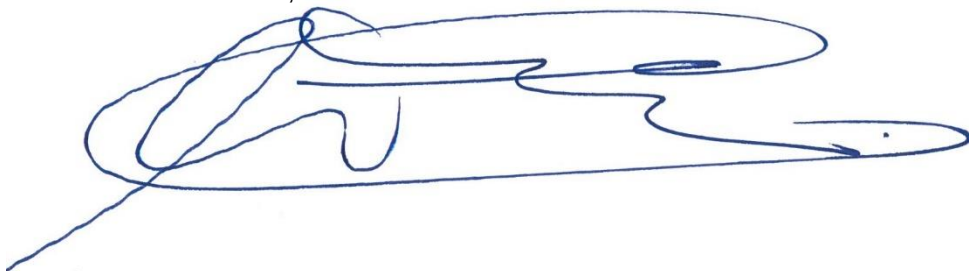
Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

De heer W.P.C. Bakx RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT905643153, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed), beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters:

- heeft het taxatierapport van de percelen kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummers 1694, 1695, 1696, 1522, 1523 en 1852, getaxeerd door mevrouw mr. ing. J. de Vries RT en de heer ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- heeft het taxatierapport d.d. 11 december 2018 beoordeeld;
- heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- is op basis van de beoordeelde stukken van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door W.P.C. Bakx RT,
Druten, 11 december 2018



Bijlage 4

Kadastrale gegevens



BETREFT

Schipluiden H 1694

UW REFERENTIE

JdV/Midden Delfland

GELEVERD OP

03-12-2018 - 15:04

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11018479816

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-11-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-11-2018 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 1694](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470169470000

Locatie Dijkshoornseweg 43 t
Den Hoorn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties 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 Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.**Landelijke Voorziening**

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

Postadres Postbus 85405
3508 AK UTRECHT

Statutaire zetel DE BILT

KvK-nummer [30039408](#) (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

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 Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

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



BETREFT

Schipluiden H 1696

UW REFERENTIE

JdV/Midden Delfland

GELEVERD OP

03-12-2018 - 15:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11018479900

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-11-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-11-2018 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 1696](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470169670000

Locaties DYKSHOORNSEWG 43 A
2635 EK DEN HOORN ZHDYKSHOORNSEWG 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 Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening

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**KvK-nummer** [27370601](#) (Bron: Handelsregister)

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

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	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.	
Landelijke Voorziening		

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		



BETREFT

Schipluiden H 1523

UW REFERENTIE

JdV/Midden Delfland

GELEVERD OP

03-12-2018 - 15:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11018480030

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-11-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-11-2018 - 14:59

BLAD

1 van 1

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 Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.**Landelijke Voorziening**

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

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 Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Beschermd monument, Gemeentewet

Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Midden-Delfland

Afkomstig uit stuk 232

Ingeschreven op 09-12-2010

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

RECHTEN

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

Soort recht Eigendom (recht van)

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



BETREFT

Schipluiden H 1852

UW REFERENTIE

JdV/Midden Delfland

GELEVERD OP

03-12-2018 - 15:06

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11018480083

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-11-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-11-2018 - 14:59

BLAD

2 van 2

**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

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

PLANSCHADERISICOANALYSE

Project:

Ontwerpbestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn



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 planschaderisicoanalyse¹ 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

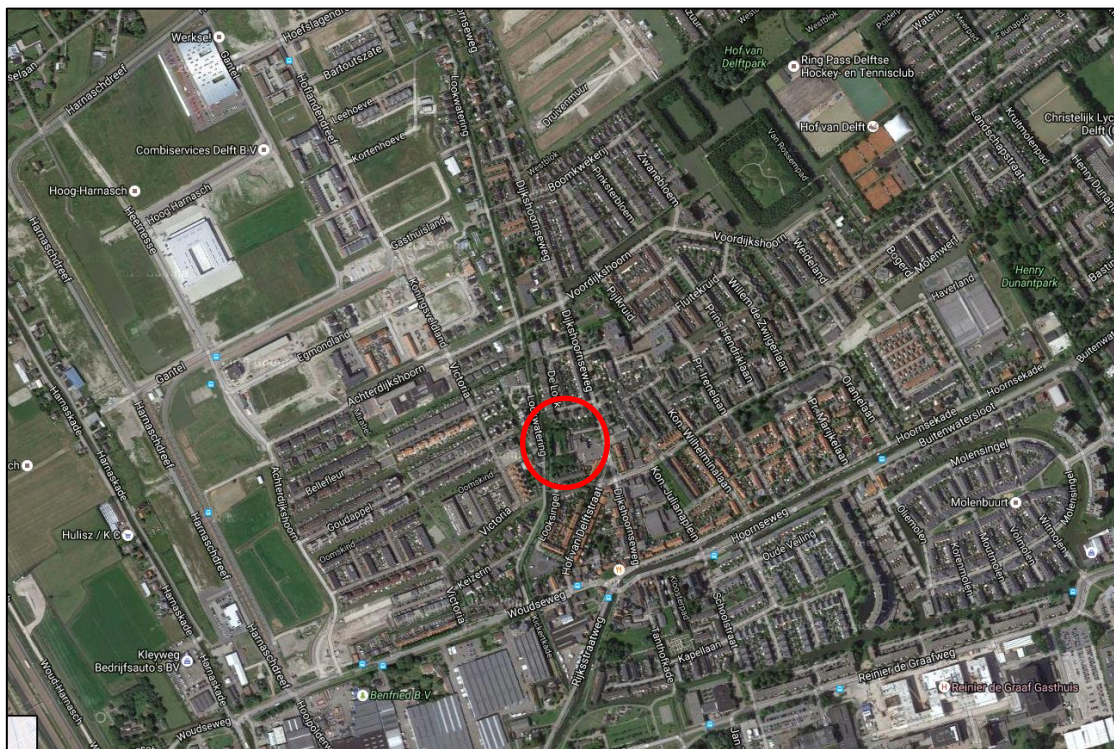
Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade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



Figuur 2: weergave beoordeelde objecten op kadastrale kaart

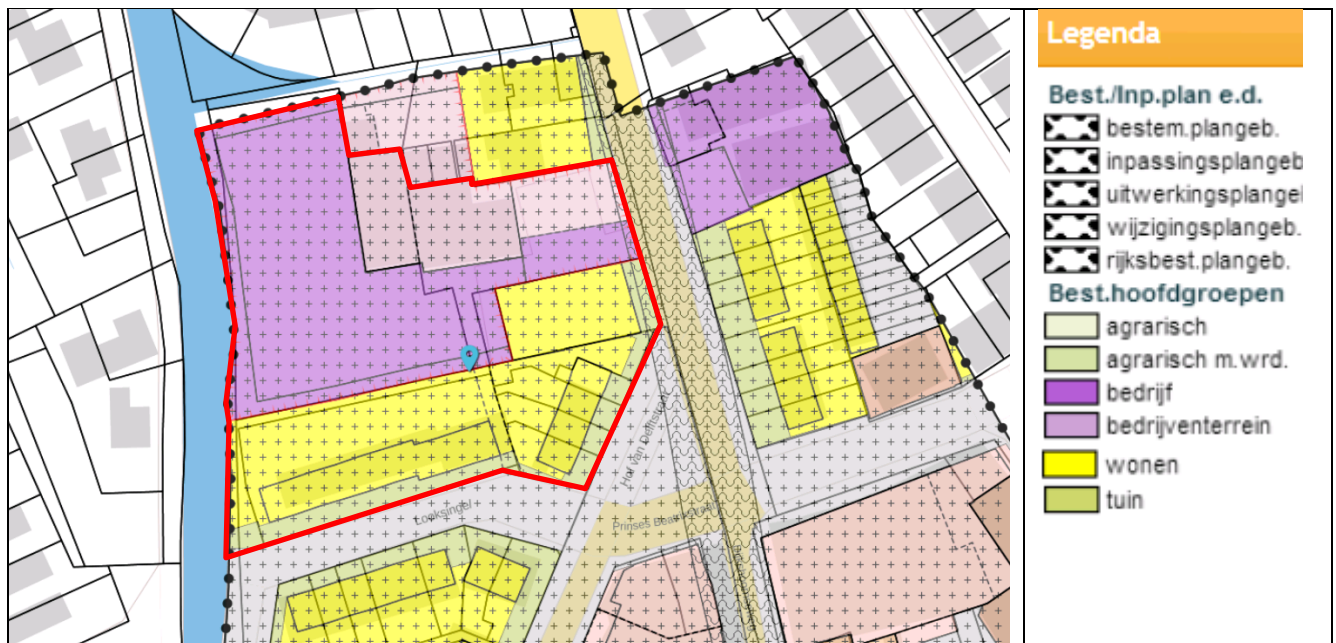
2. Ruimtelijke beoordeling

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 – veevoeder’, “Kantoor” met deels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf-1’, “Wonen-1” en “Tuin”.

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

- bedrijven tot en met categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘functiemenging’;
- ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - veevoeder’: tevens een groothandel in veevoeder met de SBI-codes 5121;
- 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 m¹ 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 m¹ 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 m¹ 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 m¹ 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 m¹ 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 m¹. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m¹. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m¹. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m¹ bedragen.

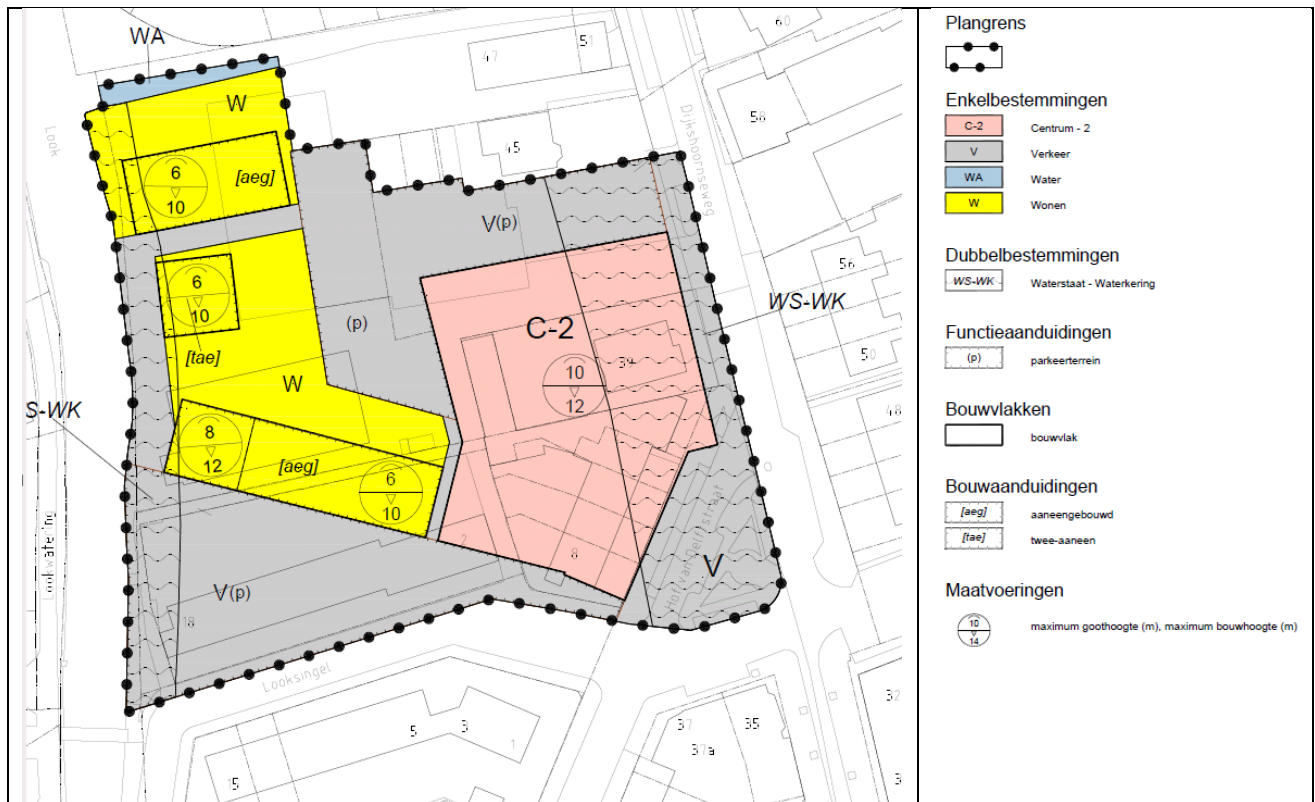
De als “**Tuin**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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:

- detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat ten hoogste 1 supermarkt is toegestaan;
- wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- 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 m², waarbij de maximale oppervlakte van de supermarkt niet meer dan 1.600 m² 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 m¹ bedragen en de bouwhoogte maximaal 12 m¹.

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 m¹ 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 m¹ bedragen en de bouwhoogte maximaal 10/12 m¹. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m¹ bedragen en de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ten dienste van een woning mag niet meer dan 50 m² bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m¹ 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 m¹.

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 verslechtingen 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 achtertuinten 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 verlaagd 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 achtertuint 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 m¹.

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 m¹.

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 verschaftte 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.

Slotom 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 heeft³.

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 inachtnaam 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 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. Exploitatieopzet Centrumplan Den Hoorn 2016,
PAS bv, d.d. 23 januari 2019

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever	Gemeente Midden Delfland
Project	Centrumplan Den Hoorn
Projectnummer	151610 - 692
Variante	Exploitatieplangrens grondgebonden woningen
Datum	23 januari 2019



1 Uitgangspunten	
Renteparameter kosten	0,00%
Renteparameter opbrengsten	0,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2019
Eindjaar	2024

functie	1	1
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)	-	st	0	€ 41.212	0,64	0	€ -
Rijwoningen straatkant	6	st	6	€ 64.163	1,00	6,00	€ 384.978
Hoekwoning straatkant	1	st	1	€ 67.147	1,05	1,05	€ 67.147
2*1 kapwoning waterkant midden	2	st	2	€ 77.364	1,21	2,41	€ 154.729
Tussenwoningen waterkant achter	2	st	2	€ 71.826	1,12	2,24	€ 143.653
Hoekwoningen waterkant achter	2	st	2	€ 72.255	1,13	2,25	€ 144.510
...	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
...	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
Niet-woningbouw							
Bedrijven	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Kantoren	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Winkels / horeca	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Detailhandel	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Supermarkt	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Voorzieningen	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Overige bebouwing	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
...	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Totaal	nvt	nvt	13			14	€ 895.016

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-19	boekwaarde*	01-07-19	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
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	0	0	0	0	0
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Rijwoningen straatkant	6,15		0	0	6	0	0	0	0	0
Hoekwoning straatkant	1,07		0	0	1	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning waterkant midden	2,50		0	0	0	2	0	0	0	0
Tussenwoningen waterkant achter	2,32		0	0	0	2	0	0	0	0
Hoekwoningen waterkant achter	2,53		0	0	0	2	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Niet-woningbouw	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijven	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Winkels / horeca	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Detailhandel	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Supermarkt	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0,00		0	0	0	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	14,37	nvt								

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-19	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Verervingen en schadeloosstellingen	€ 735.556	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Planschade	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ 23.543	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 1	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 2	€ 159.181	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouwrup maken	€ 182.525	€ -	0%	60%	40%	0%	0%	0%	0%	0%
Woonrup maken	€ 73.854	€ -	0%	0%	60%	40%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	€ 95.749	€ -	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%
Planstructurele elementen	€ 50.985	€ -	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen uit exploitatie	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 1.321.393	€ -	320%	130%	110%	820%	80%	0%	0%	0%

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-19	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Woningbouw										
Sociale sector	€ -	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Marktsector										
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rijwoningen straatkant	€ 384.978	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Hoekwoning straatkant	€ 67.147	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
2*1 kapwoning waterkant midden	€ 154.729	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Tussenwoningen waterkant achter	€ 143.653	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Hoekwoningen waterkant achter	€ 144.510	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
...	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Niet-woningbouw										
Bedrijven	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Winkels / horeca	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Detailhandel	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Supermarkt	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Overige bebouwing	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
...	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Bidragen in exploitatie	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Totaal	€ 895.016		0%	200%	350%	830%	800%	800%	40%	0%

4a Overzicht kosten

	CW 01-01-19	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-19	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Verervingen en schadeloosstellingen	€ 735.556	€ -	€ 735.556	€ 735.556	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planschade	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ 24.252	€ -	€ 23.543	€ -	€ 23.543	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 2	€ 160.751	€ -	€ 159.181	€ 159.181	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwrup maken	€ 189.523	€ -	€ 182.525	€ -	€ 109.515	€ 73.010	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Woonrup maken	€ 78.218	€ -	€ 73.854	€ -	€ -	€ 44.312	€ 29.542	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ 100.640	€ -	€ 95.749	€ 19.150	€ 19.150	€ 19.150	€ 19.150	€ -	€ -	€ -	€ -
Planstructurele elementen	€ 53.045	€ -	€ 50.985	€ -	€ 25.493	€ 25.493	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 1.341.984	€ -	€ 1.321.393	€ 913.887	€ 177.700	€ 161.965	€ 48.691	€ 19.150	€ -	€ -	€ -

4b Overzicht opbrengsten

	CW 01-01-19	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-19	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Woningbouw											
Sociale sector	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Marktsector											
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rijwoningen straatkant	€ 394.663	€ -	€ 384.978	€ -	€ -	€ 384.978	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Hoekwoning straatkant	€ 68.836	€ -	€ 67.147	€ -	€ -	€ 67.147	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2*1 kapwoning waterkant midden	€ 160.206	€ -	€ 154.729	€ -	€ -	€ -	€ 154.729	€ -	€ -	€ -	€ -
Tussenwoningen waterkant achter	€ 148.738	€ -	€ 143.653	€ -	€ -	€ -	€ 143.653	€ -	€ -	€ -	€ -
Hoekwoningen waterkant achter	€ 149.626	€ -	€ 144.510	€ -	€ -	€ -	€ 144.510	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Niet-woningbouw											
Bedrijven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels / horeca	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Detailhandel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Supermarkt	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bebouwing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen in exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 922.069	€ -	€ 895.016	€ -	€ -	€ 452.125	€ 442.891	€ -	€ -	€ -	€ -

5 Berekening exploitatiebijdrage

Totaal kosten	€ 1.341.984
Minus bijdrage ...	€ -
Minus bijdrage ...	
Minus bijdrage ...	
Te verhalen kosten	€ 1.341.984
Drempel opbrengsten	€ 922.069
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 922.069
Gewogen basiseenheden	€ 14.37
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	€ 64.163
Saldo project	€ 419.915

Let op: Bij een bouwvergunning geldt de netto contante exploitatiebijdrage VERMEERDERD met rente over deze bijdrage vanaf het prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd

Bijlage 8. Notitie Beeldkwaliteit, Kuiper Compagnons, augustus 2016



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:

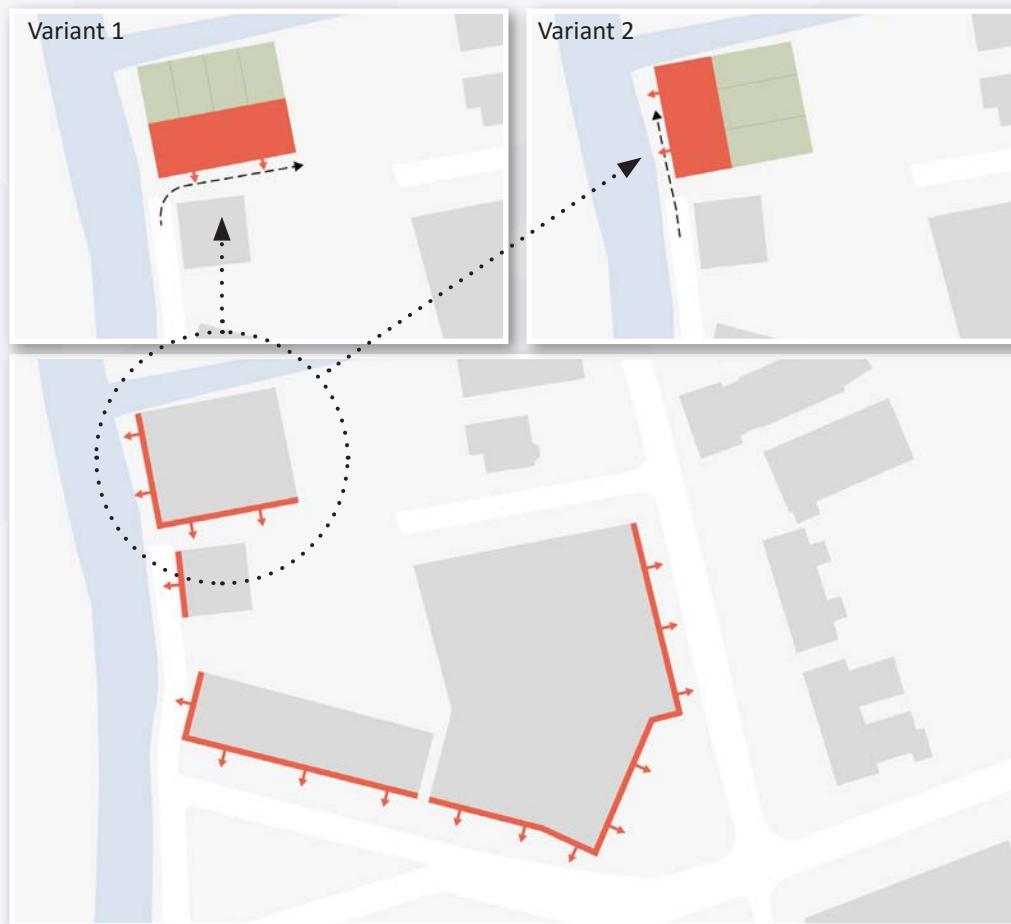
- situering;
- bouwmassa;
- gevelopbouw;
- materialisatie en detaillering;

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 Dijkshoornseweg en Looksingel. Op hoeksituaties is sprake van een tweezijdige oriëntatie. De bebouwing aan het 'Winkelplein', Dijkshoornseweg 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 Dijkshoornseweg 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

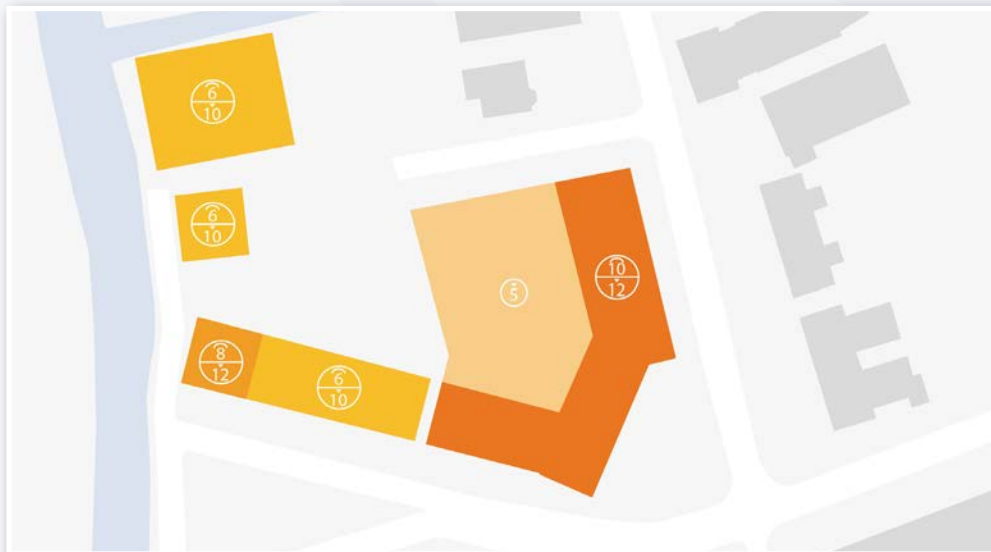
Randvoorwaarden situering:

- 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 Dijkhoornseweg. 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.

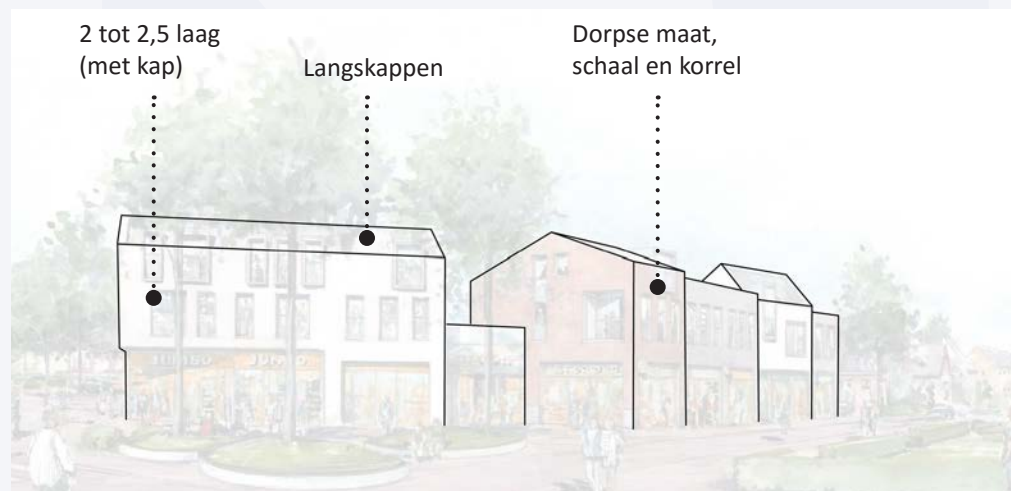
De bebouwing langs de Looksingel bestaan uit korte rijen van 3 tot 4 grondgebonden woningen. Door lichte verspringingen in de rooilijn ontstaat een ontspannen en dorps straatbeeld. De bebouwing langs de Looksingel - in maximaal twee bouwlagen met (langs)kap - vormt een begeleiding van het parkeerterrein. 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

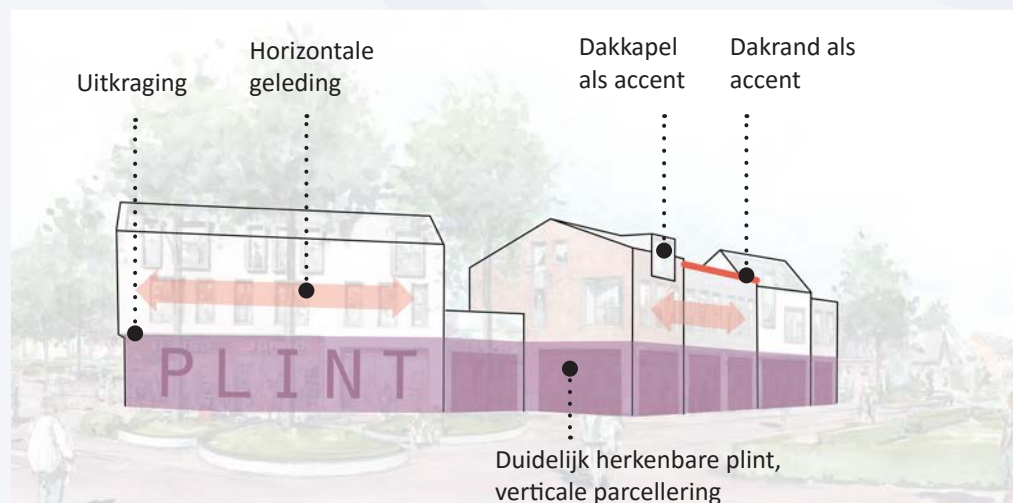
Gevelopbouw

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 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.



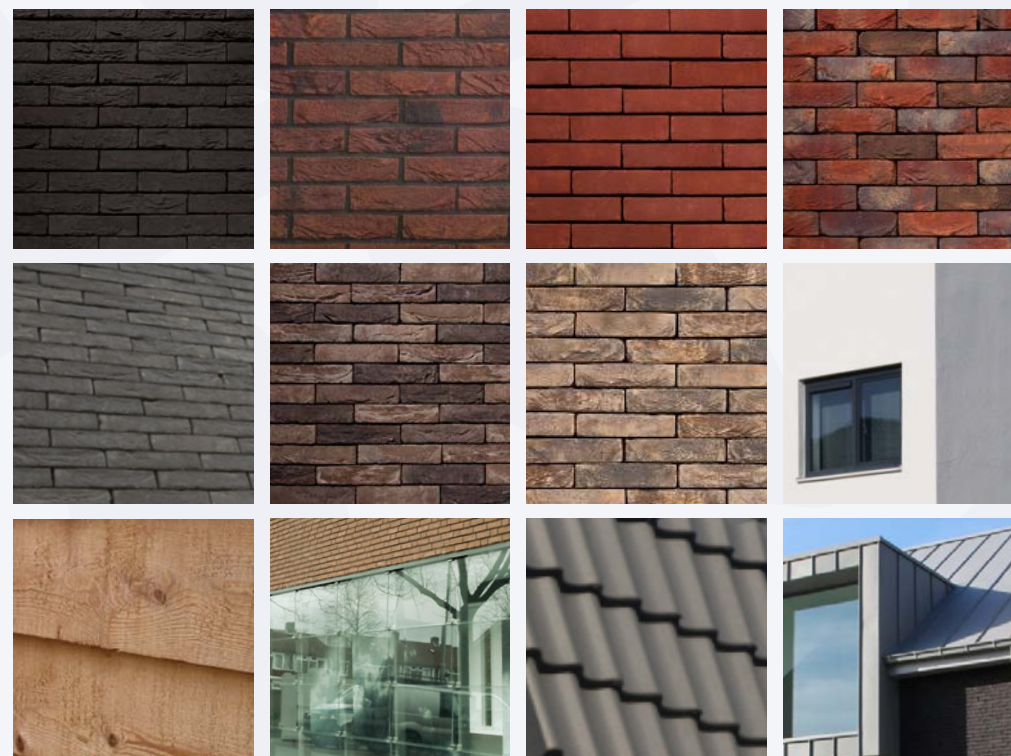
Kleur- en materiaalgebruik

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 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/accnten 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 beeldkwaliteitsrichtlijnen 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.

Bijlage 9. Civieltechnische randvoorwaarden, gemeente
Midden-Delfland, d.d. augustus 2016



Civieltechnische randvoorwaarden

**Behorend bij en ten behoeve van het exploitatieplan op het perceel
Dijkshoornseweg 39/43 Den Hoorn.**

Schipluiden, augustus 2016

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	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	9
5.1	Van toepassing zijnde bepalingen	9
5.2	Ontwatering bouwput.....	9
6.	Vorbereidende werkzaamheden	9
6.1	bouwterrein	9
6.2	Uitzetten rooilijnen	9
7.	Revisie	9
8.	Aanvullende bepalingen uitvoering.....	9
8.1	Verkeersmaatregelen	9
9.	Adressen en instellingen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
10.	Begrippenlijst.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding

Ter plaatse van het perceel Dijkshoornseweg 39/43 is middels het ontwerp bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn woningbouw voorzien. Bij de ontwikkeling en bouw van deze woningen en het inrichten van het perceel door de ontwikkelaar/ontwikkelaar/bouwer is 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 civiel technische 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 wordt een bestemmingsplan worden 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. Het beheer en onderhoud van de riolering en openbare verlichting zal na realisatie overgaan naar de gemeente Midden-Delfland indien 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

2.1.1. 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 BMH, 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 BMH, 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.

2.1.2. 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 bij "meldpunt bodemkwaliteit" worden aangemeld. Voordat de grond vanaf het project kan worden afgevoerd, is een zgn. partijkeuring 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).

2.1.3. Bouwen in Waterkering

Het te slopen en de op te richten bouwwerken is gelegen binnen de invloedssfeer van de waterkering.

Voor de sloop en bouw van de woning(en) 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 kavel wordt 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, 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. De ontwikkelaar legt (in overleg met Avalex en gemeente) een opstelplaats aan voor afvalcontainers.

Afval

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 in pandige 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.

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 de woningen 0,25m boven de wegas.

3.3 Ondergrondse voorzieningen

Waterhuishouding

Oppervlaktewater en drooglegging

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 bouwkegel 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 bouwkegel 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 Haskoning. 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 HH 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.

Woningaansluitingen

De ontwikkelaar overlegt uiterlijk drie maanden voor start bouw van de woning 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 bouwkaavel. 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 stijfheidsklasse 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

3.4.1 Terreinafscheidingen

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). Duurzaam ontwikkelen, Richtlijn. 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 bouwkafeel 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, voorzover 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 BMH, 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. ontstopingsvoorziening.

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 omgeacht 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 op te volgen.

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 het particuliere perceel plaats. Wanneer desondanks door de ontwikkelaar tijdelijke omleidingroutes 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. Adressen en instellingen

1. gemeentelijke instellingen

Gemeente Midden Delfland

Afdeling Openbare Werken, Afdeling BMH, cluster Milieu en cluster Bouw/woningtoezicht

Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden

Bezoekadres: Anna van Raesfeltstraat 37, 2636 HX Schipluiden

T (015) 380 41 11

E info@middendelfland.nl

2. Hulpverleningsdiensten

Politie Haaglanden

Bureau Westland/Naaldwijk

Bezoekadres: Vierschaar 1, 2671 ZV Naaldwijk

T 0900-8844

Brandweer Midden-Delfland

Veiligheidsregio Brandweer Haaglanden

Bezoekadres: Anna van Raesfeltstraat 35, 2636 HX Schipluiden

T (088) 88 68 000

Ziekenhuis Reinier de Graaf Groep

Reinier de Graafweg 5, 2625 AD Delft

T (015) 26 03 060

T 112 (spoed)

3. Nutsbedrijven

Waterbedrijf Evides

Postbus 44135, 3006 HC Rotterdam

Bezoekadres: Schaardijk 150, 3063 NH Rotterdam

T (0900) 0787

Westland Energie en Westland Infra B.V.

Postbus 1, 2685 ZG Poeldijk

Bezoekadres: Nieuweweg 1, 2685 AP Poeldijk

T (0174) 23 65 00

F (0174) 23 65 01

CaiW netwerken bv

www.caiway.nl

Bezoekadres: Molenstraat 33, Naaldwijk

KPN Telecom bv

www.kpn.com

Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061

2601 DB Delft

Bezoekadres: Brasserplein 2, 2612 CT Delft
T (015) 260 81 08
E-mail: Loket@hhdelfland.nl

Bijlage

Bijlage A: huisaansluiting riolering Kanaflex d.d. 13 maart 2015

10. 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 rioleringsystemen, 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. Dit terrein, ook wel als bouwkaavel aangeduid, wordt door de gemeente aan de bouwer.

Bijlage 10. Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente
Midden-Delfland

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 GRENDOVERSCHRIJDEND 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 ('Rechtsbeschermingsrichtlijn'). 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 Inkoop 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 inkoop samenwerking, 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. milieukekenmerken;
- 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.

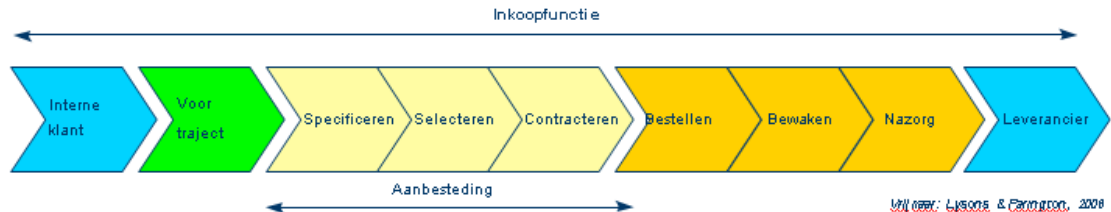
5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

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 inkoopproces	
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 Tendered • Offertes evalueren • Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving) • Gunning aan winnende ondernemer
4	Contracteren	• Teken en (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 11. Staat van wijzigingen, d.d. 24 januari 2019

Staat van wijzigingen

24 januari 2019

‘Ontwerp exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016’, vastgesteld 17 januari 2017 vs ‘Gewijzigde vaststelling exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016’, d.d. januari 2019

- Hoofdstuk 1 Inleiding

➤ Paragraaf 1.4 Uitspraak Raad van State toegevoegd

Er is beroep ingediend naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Op 3 oktober 2018 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 zijn volgens de Afdeling onvoldoende gemotiveerd en dienen te worden hersteld:

Rechtsoverweging 28

Plus en anderen kunnen zich niet verenigen met de begrenzing van het exploitatieplan. Zij betogen dat er een dusdanige ruimtelijke en functionele samenhang tussen de woningbouwontwikkeling en supermarktontwikkeling is, dat het hele bestemmingsplangebied in het exploitatieplan had moeten worden opgenomen.

De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat de ontsluiting naar de Dijkshoornseweg en de parkeerplaatsen bovenwijkse voorzieningen betreffen. Volgens de raad kunnen bij de beoordeling van de vraag of er een planologische of functionele samenhang bestaat tussen de gronden in het exploitatiegebied en de overige gronden in het bestemmingsplan, de gronden waarop bovenwijkse voorzieningen zijn voorzien, buiten beschouwing worden gelaten.

In paragraaf 4.5.8 van de toelichting op het exploitatieplan staat dat in en in de nabijheid van het exploitatiegebied geen planstructurele elementen (bovenwijkse voorzieningen) nodig zijn die verband houden met de realisatie van deze 13 grondgebonden woningen, zodat voor deze post dan ook geen kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Gelet hierop acht de Afdeling het standpunt van de raad tegenstrijdig. De bedoelde ontsluitingsweg en parkeerplaatsen zijn ofwel bovenwijkse voorzieningen, met als gevolg dat er geen planologische of functionele samenhang is tussen de gronden in het exploitatiegebied en de overige gronden in het bestemmingsplan, ofwel geen bovenwijkse voorzieningen. 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 bovengelige 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.

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

- **Hoofdstuk 2 Toelichting exploitatie(plan)gebied**

➤ Paragraaf 2.2:

De tekst:

Het voorliggende ontwerpexploitatieplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' behoort bij het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016'. De uitgangspunten in het ontwerpbestemmingsplan gelden ook voor dit ontwerpexploitatieplan.

is vervangen door:

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'Centrum- plan Den Hoorn 2016'. De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

➤ Paragraaf 2.3, vierde alinea :

De tekst:

De te ontwikkelen woningen zijn bereikbaar via een kade of pad langs het water en worden primair vanaf de Dijkshoornseweg ontsloten.

is vervangen door:

De te ontwikkelen woningen zijn bereikbaar via een kade of pad langs het water. De benodigde 20 parkeerplaatsen voor de te realiseren grondgebonden woningen worden vanaf de Dijkshoornseweg ontsloten en kunnen volledig worden gerealiseerd binnen het exploitatieplangebied. Ook de nieuwe supermarkt met appartementen kan zelfstandig tot ontwikkeling worden gebracht en waarbij kan worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

➤ Paragraaf 2.3, alinea 5:

De tekst:

Gezien het voorgaande geldt voor het plangebied 'Centrumplan Den Hoorn 2016' dat er geen, althans onvoldoende, ruimtelijke en/of functionele samenhang bestaat tussen de twee omschreven gebieden. Het betreffen twee verschillende functies die, ondanks dat ze in één bestemmingsplan worden vastgelegd, los van elkaar in ontwikkeling kunnen worden genomen. Derhalve is de grens van het exploitatieplangebied beperkt tot de gronden waarop de 13 grondgebonden woningen zijn voorzien, inclusief de gronden ten behoeve van de benodigde (openbare) parkeerplaatsen en openbare ruimte.

is vervangen door:

In de uitspraak van 3 oktober 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak overwogen dat de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen ofwel bovenwijkse voorzieningen zijn, met als gevolg dat er geen planologische of functionele samenhang is tussen de gronden in het exploitatiegebied en de overige gronden in het bestemmingsplan, ofwel geen bovenwijkse voorzieningen zijn.

De ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen (zie afbeelding 4) staan ten dienste van beide te onderscheiden ontwikkelingen.

Afbeelding 4 Bovenwijkse voorziening - Ontsluitingsweg en parkeerplaatsen



Het gaat hier om openbare functies die door de gebruikers van beide te onderscheiden ontwikkelingen kunnen worden benut. De ontsluitingsweg zal ook dan worden aangelegd, wanneer slechts één van de te onderscheiden ontwikkelingen zou worden gerealiseerd.

De 20 parkeerplaatsen die in het exploitatieplangebied zijn opgenomen, zijn benodigd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de 13 grondgebonden woningen en

zijn om die reden in het exploitatieplangebied opgenomen. Deze parkeerplaatsen voorzien echter ook in de parkeerbehoefte van de supermarkt en appartementen, vanwege het in bijlage 4 bij het bestemmingsplan ("Verkeersplan Den Hoorn") beschreven dubbelgebruik. Deze parkeerplaatsen hebben om die reden een bovenwijks karakter en moeten om die reden als bovenwijkse voorzieningen worden aangemerkt. Hetzelfde geldt voor de parkeerplaatsen die ten noorden van de ontsluitingsweg worden aangelegd, aangezien deze parkeerplaatsen ook door de gebruikers van de grondgebonden woningen kunnen worden benut. De parkeerplaatsen zijn immers openbaar, en worden (dus) niet toegewezen aan één van beide te onderscheiden ontwikkelingen.

Nu de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen als bovenwijkse voorzieningen moeten worden aangemerkt, heeft dit gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak tot gevolg dat er geen planologische of functionele samenhang is tussen de gronden in het exploitatiegebied en de overige gronden in het bestemmingsplan.

Voorgaande overwegingen maken dat de grens van het exploitatieplan- gebied is beperkt tot de gronden waarop de 13 grondgebonden woningen zijn voorzien, inclusief de gronden ten behoeve van de 20 benodigde (openbare) parkeerplaatsen en openbare ruimte. In overeenstemming met het hiervoor aangehaalde citaat uit de parlementaire geschiedenis, maakt het voor het kostenverhaal overigens geen verschil of deze gronden al of niet in het exploitatiegebied zijn opgenomen, aangezien het hier gaat om bovenwijkse voorzieningen waarvan de kosten aan de hand van de PTP-criteria moeten worden toegerekend, ongeacht of zij nu binnen of buiten het exploitatiegebied gelegen zijn (zie ook paragraaf 4.5.8).

- **Hoofdstuk 4 De exploitatieopzet**

➤ Paragraaf 4.1 Algemeen, vijfde alinea, eerste zin

De tekst

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2016.

is vervangen door

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2019

➤ Paragraaf 4.2 Parameters, opsomming

- *prijspeildatum* : 1 januari 2016

is vervangen door:

- *prijspeildatum* : 1 januari 2019

➤ Paragraaf 4.5.1

Aangepast:

Tabel 5 Specificering kosten exploitatieplangebied

- Kosten geïndexeerd naar 1 januari 2019
- Post Bouw-en woonrijp maken gewijzigd
- Toegevoegd post 'Planstructurele elementen'

➤ Paragraaf 4.5.2 Inbrengwaarden gronden

Toegevoegd aan eerste alinea:

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied zijn getaxeerd op € 735.556,=, peildatum 1 december 2018.

De tekst (2^e alinea):

Het rapport Taxatie inbrengwaarde 'Centrumplan Den Hoorn 2016' in Schipluiden, gemeente Midden-Delfland, d.d. 8 september 2016, is opgenomen in bijlage 5

is vervangen door:

Het rapport Taxatie inbrengwaarde 'Centrumplan Den Hoorn', gemeente Midden-Delfland, d.d. 10 december 2018, is opgenomen in bijlage 5.

➤ Paragraaf 4.5.3 t/m 4.5.7

Alle genoemde bedragen van de opgenomen kosten zijn aangepast in verband met de indexering naar prijspeil 1 januari 2019.

➤ Paragraaf 4.5.8 Planstructurele elementen

De tekst (2^e alinea):

In en in de nabijheid van het exploitatieplangebied Centrum Den Hoorn zijn geen planstructurele elementen (bovenwijkse voorzieningen) nodig die verband houden met de realisatie van deze 13 grondgebonden woningen. Voor deze post zijn dan ook geen kosten voor opgenomen in de exploitatieopzet.

is vervangen door:

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 (De exploitatieplangrens) is in het bestemmingsplangebied een ontsluitingsweg opgenomen naar de Dijkshoornseweg en de 20 parkeerplaatsen behorende bij de 13 grondgebonden woningen en de 15 parkeerplaatsen ten behoeve van de te realiseren supermarktllocatie. Onder deze ontsluitingsweg zal tevens de riolering ten behoeve van de 13 te realiseren grondgebonden woningen in het exploitatieplangebied worden aangelegd. De supermarktllocatie zal rechtstreeks worden aangesloten op de bestaande riolering gelegen onder de Dijkshoornseweg.

De kosten van deze ontsluitingsweg zijn geraamd op € 63.842,= en de kosten van de parkeerplaatsen op € 25.122,-.

Op basis van de toetsingscriteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn de voorzieningen toegerekend aan beide ontwikkelingen, aangezien het hier om bovenwijkse voorzieningen gaat (zie paragraaf 2.3). Voor deze toerekening is aansluiting gezocht bij de te realiseren basiseenheden in het totale plangebied. Hierbij is er voor de supermarkt (1.600 m2 BVO) vanuit gegaan dat 100 m2 BVO supermarkt gelijk staat aan 1 woning. In totaal betreft dit dan 16 woningen. Dit resulteert in de volgende verdeelsleutel (tabel 6).

Tabel 6 Verdeelsleutel kosten ontsluitingsweg

	Basiseenheden	Aandeel
Ggb woningen	13	34%
Supermarkt (incl 9 appartementen)	25	66%
Totaal		100 %

De kosten voor de aanleg van de riolering zijn geraamd op € 20.550,=. In tabel in tabel 4 verschuift deze voorziening van een 'categorie 1-voorziening' naar een 'categorie 2-voorziening'. De riolering valt weliswaar deels binnen en deels buiten het exploitatieplangebied, maar dient alleen ten behoeve van de 13 grondgebonden woningen. De kosten zijn derhalve 100% toegerekend aan het exploitatieplangebied.

In tabel 7 is de kostentoerekening van de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen naar de twee ontwikkeling weergegeven.

Tabel 7 Kostentoerekening planstructurele elementen

	Grondgebonden woningen	Gebied supermarkt
Kosten ontsluitingsweg	€ 21.841	€ 42.001
Kosten parkeerplaatsen	€ 8.594	€ 16.528
	€ 30.435	
Riolering	€ 20.550	€ -
Totaal	€ 50.985	€ 58.529

➤ Paragraaf 4.6 Opbrengsten

- Tabel 6 is aangepast naar tabel 8
- Opbrengsten in tabel aangepast in verband met de indexering naar prijspeil 1 januari 2019.

➤ Paragraaf 4.7.1 Gewogen basiseenheden Opbrengsten

- Tabel 7 is aangepast naar tabel 9
- Grondprijzen en grondopbrengsten in tabel aangepast in verband met de indexering naar prijspeil 1 januari 2019.

➤ Paragraaf 4.7.2

- Bedragen in toelichting aangepast in verband met de indexering naar prijspeil 1 januari 2019.
- Tabel 8 is aangepast naar tabel 10
- Bedragen in tabel aangepast in verband met de indexering naar prijspeil 1 januari 2019.

➤ Paragraaf 4.7.3

- Bedragen in toelichting aangepast in verband met de indexering naar prijspeil 1 januari 2019 en de herijkte inbrengwaarde van de gronden.
- Tabel 9 is aangepast naar tabel 11
- Bedragen in toelichting aangepast in verband met de indexering naar prijspeil 1 januari 2019 en herijkte inbrengwaarde van de gronden.

➤ **Hoofdstuk 6 Rechtsbescherming exploitatieplan**

➤ Paragraaf 6.1

De tekst:

Het ontwerp-exploitatieplan heeft van [PM t/m PM] ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn [wel / geen] zienswijzen ingediend.

is vervangen door:

Het ontwerp-exploitatieplan heeft van *15 september 2016 tot en met 27 oktober 2016* ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen tegen het exploitatieplan zijn beantwoord in de Nota van beantwoording, d.d. 22 december 2016.

Naar aanleiding van de (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak is een concept van het gewijzigd exploitatieplan opgesteld. Op dit concept is namens de eigenaar van het perceel waarop de grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd, gereageerd. Deze reactie is betrokken bij het raadsvoorstel tot vaststelling van dit exploitatieplan.

Bijlagen

- Bijlage 5 - vervangen door Taxatie inbrengwaarde, d.d. 10 december 2018
- Bijlage 7 - vervangen door Exploitatieopzet PAS bv, d.d. 23 januari 2018
Aangepast in verband met de indexering naar prijspeil 1 januari 2019, herijkte inbrengwaarde van de gronden en opnemen post Planstructurele elementen.
- Bijlage 11 - toegevoegd: Staat van wijzigingen Gewijzigde vaststelling exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016, d.d. 24 januari 2018.