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

Datum	31 januari 2019
Nummer	2019-02-
Datum commissievergadering	12 februari 2019
Datum raadvergadering	26 februari 2019

OPLEGGER

Registratienummer	2019-03000 / 18Z.006380
Onderwerp	Herstel exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016 naar aanleiding van de tussenuitspraak Raad van State
Portefeuillehouder	Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	26 februari 2019
Eerdere besluitvorming	17 januari 2017 14 november 2017
Samenvatting	Op 3 oktober 2018 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een (tussen)uitspraak op de beroepen gericht tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan voor het centrum van Den Hoorn. De Afdeling heeft de planologische bezwaren gericht tegen het verkeer en het parkeren afgewezen. In het bestemmingsplan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen voor de nieuwe ontwikkelingen. De Afdeling heeft de gemeenteraad wel opgedragen om binnen een half jaar het exploitatieplan, dat hoort bij het bestemmingsplan, op enkele punten aan te passen en nader te motiveren. De Afdeling heeft hiertoe een bestuurlijke lus toegepast. In lijn met de uitspraak van de Afdeling leggen wij een gewijzigd exploitatieplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor.
Te nemen besluit	De gemeenteraad besluit: 1. In te stemmen met de aanpassing van het exploitatieplan in lijn met de (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 2. Het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016 gewijzigd vast te stellen.
Bijlagen	5
Advies commissie	
Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier Arnoud Rodenburg burgemeester

2019-03000

Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In het exploitatieplan motiveerden wij nader de keuze voor de huidige begrenzing. Ten opzichte van het in 2017 vastgestelde exploitatieplan is daarnaast de toelichting op het exploitatieplan ten aanzien van de bovenwijkse voorzieningen aangepast. Een en ander is nader toegelicht en uitgewerkt in de paragraven 2.3 en 4.5.8 van het exploitatieplan.

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

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

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

In plaats van een nadere motivering te geven is gekozen om de inbrengwaarde van de gronden van het Hoogheemraadschap van Delfland te wijzigen. In de eerste rapportage en de herijking werd een afwijkende grondprijs opgenomen voor het perceel van het Hoogheemraadschap van Delfland. Reden hiervoor was dat de functie van het perceel in de toekomstige ontwikkeling niet zou wijzigen. Er was sprake van een berm en ook in de nieuwe situatie zou sprake zijn van een groenvoorziening. De beschoeiing langs de Look behoefde geen aanpassing.

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

Commissiebehandeling 8 januari 2019
Op 8 januari behandelde de raadscommissie dit onderwerp op basis van een raadsvoorstel. Dit raadsvoorstel trokken wij op 22 januari in. Tijdens de behandeling sprak de heer Leijh in namens zijn cliënten. ***Zie bijlage 3*** voor de inspreekreactie. De heer Leijh stuurde op woensdag 9 januari een notitie van de heer Mus die gaat over de exploitatieplangrens. ***Zie bijlage 4.***

Diverse fracties vroegen in de raadscommissie ons om te reageren op de notitie van de heer Mus. Dit zegden wij tijdens de behandeling toe. Om de nodige zorgvuldigheid te betrachten vroegen wij aan Van der Feltz Advocaten, als second opinion, om het voorstel tot wijziging van het exploitatieplan te beoordelen en de notitie van de heer Mus in dat kader te bestuderen.

Zij hebben hun bevindingen verwoord in een notitie. De notitie voegden wij toe als ***bijlage 5.*** De inhoud van deze notitie die de in het exploitatieplan gemaakte keuzes onderschrijft, wordt als hier herhaald en ingelast beschouwd.

Het overige door de heer Leijh naar voren gebrachte leidt eveneens niet tot een wijziging van het exploitatieplan.

Gelet op de notitie van Van der Feltz advocaten en gelet op de overwegingen van de Afdeling in de uitspraak van 3 oktober 2018, zijn wij van mening dat het nu voorliggende exploitatieplan voldoet aan de herstelopdracht van de Afdeling.

Wij stellen u dan ook voor om het bijgevoegde Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016 gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

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

Argumenten

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

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

Kanttekeningen

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

Het toepassen van de bestuurlijke lus leidt tot beperkte wijzigingen in het exploitatieplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen als bijlage bij het exploitatieplan.

Financiën

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

Communicatie

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

Vervolgstappen

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

Reactie college op commissiebehandeling