

Registratienummer : 2019-02240 / 18Z.006004  
Onderwerp : Nota beantwoording zienswijzen Keenenburg V fase 2

## **NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "Keenenburg V fase 2"**

### **1. Inleiding**

Voor u ligt de Nota beantwoording zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan "Keenenburg V fase 2" dat vanaf 16 november 2018 tot 28 december 2018, gedurende zes weken, ter visie heeft gelegen. Het bestemmingsplan "Keenenburg V fase 2" vervangt een deel van het vigerende bestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening Keenenburg V fase 1". Er wordt concrete invulling gegeven aan de uit te werken bestemming Wonen 2 uit het vigerende plan. Hiervoor stelde de Raad op 14 november 2017 een stedenbouwkundig plan voor het plangebied vast.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk 37 woningen te realiseren, waaronder ook gestapelde bouw. Met een binnenplanse afwijking is het mogelijk om 2 extra woningen te realiseren waardoor het totaal op 39 kan komen te liggen.

Een ieder kon gedurende de termijn van ter visie ligging naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijzen naar voren brengen. Op het plan zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

### **2. Zienswijze**

- 2.1 2018-39325** Brief van 9 december 2018, ontvangen 10 december 2018
- 2.2 2018-39401** E-mail ontvangen 10 december 2018
- 2.3 2019-02301** E-mail ontvangen 22 november 2018
- 2.4 2018-41208** Brief van 21 december 2018, ontvangen 28 december 2018

#### **2.1 Inhoud zienswijze 1 (2018-39325)**

In de toelichting onder paragraaf 2.3 *Toekomstige situatie* staat onder *deelgebied 3* opgenomen dat de groenstrook achter de woningen bedoelt is om een natuurvriendelijke oever te realiseren. In de beschrijving wordt geen rekening gehouden met de functie van de groenstrook die ook dient ter bescherming van de privacy van bewoners in de nieuw te bouwen woningen en die van de bestaande woningen aan de Wilgenlaan.

#### **Reactie gemeente**

De groenstrook dient ook als bescherming van de privacy van bewoners. Wij passen de tekst in de toelichting aan.

#### **Conclusie:**

Dit onderdeel leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### **2.2 Inhoud zienswijze 2 (2018-39401)**

##### **Zienswijze 2 onderdeel 1**

De nu bestaande overlast van het speelveld aan de Zouteveenseweg is bij de gemeente bekend. Er zijn zorgen over flinke toename van geluidsoverlast en speeldruk als de 37 woningen zijn gerealiseerd. Er wordt gevraagd een geluidsscherm of absorberende wand in overweging te nemen.

##### **Reactie gemeente zienswijze 2 onderdeel 1**

De speelplek valt buiten het ruimtelijke kader van het bestemmingsplan Keenenburg V fase 2. Daarnaast is deze speelplek in het geldende bestemmingsplan aangeduid als speelplek. Er bestaat geen strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. De speelplek is aangelegd bij de bouw van de wijk Bijsterveld in het begin van de jaren '70.

Bij de herinrichting van de speelplek kijken wij hoe wij het terrein kunnen inrichten zodat wij overlast zoveel mogelijk kunnen beperken. Daarnaast kijken wij of er ruimte is om



aanvullende maatregelen te nemen om geluidsoverlast te beperken.  
Het staat de bewoners overigens vrij om op eigen terrein zelf maatregelen te treffen om het geluidsoverlast te beperken.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 2 onderdeel 2**

Het plangebied van het exploitatieplan speelgebied Keenenburgweg /Zouteveenseweg (p.17) is niet nauwkeurig ingetekend. De rode contour bevindt over een zeer groot deel over particulier eigendom. Dit wordt als zeer onprofessioneel en storend ervaren in de door de gemeente officiële gepubliceerde stukken.

**Reactie gemeente zienswijze 2 onderdeel 2**

De rode contour is bedoeld als globale aanduiding. Maar wij passen de contour van de speelplek in het exploitatieplan aan.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt tot een minimale aanpassing van het exploitatieplan.

**2.3 Inhoud zienswijze 3 (2019-02301)**

**Zienswijze 3 onderdeel 1**

Het Hoogheemraadschap van Delfland verzoekt de toelichting aan te vullen met een korte beschrijving van de grondwaterstand in het gebied.

**Reactie gemeente zienswijze 3 onderdeel 1**

Wij vullen de toelichting aan met informatie over de grondwaterstand in het gebied.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt tot een tekstuele aanpassing van de toelichting in de paragraaf water.

**Zienswijze 3 onderdeel 2**

Daarnaast verzoekt het Hoogheemraadschap om in het bestemmingplan op te nemen dat tuinen maar 50% verhard mogen worden. Bij de berekening van de waterbergingscapaciteit in het gebied wordt hier namelijk wel vanuit gegaan. Het Hoogheemraadschap ziet dit graag in de regels terug, maar op zijn minst in de toelichting van het bestemmingsplan.

**Reactie gemeente zienswijze 3 onderdeel 2**

Wij verwerken de opmerking van het Hoogheemraadschap in de toelichting. Wij verwijzen hierin ook naar de privaatrechtelijke overeenkomst die uiteindelijk gesloten wordt door de ontwikkelende partij en de koper. Hierin staan ook de afspraken over de verharding in de tuin. Belangrijk is bij de verkoop van het project de duurzaamheidsambitie van de wijk te promoten. Kopers moeten zich ervan bewust zijn dat zij een woning kopen in een wijk waar klimaatadaptie en duurzaamheid voorop staan. Daar zijn groene tuinen onderdeel van.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt tot tekstuele aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan.

**Inleiding op zienswijze 4 (2018-41208)**

De grondeigenaar geeft in de inleiding een uitgebreid overzicht van de gebeurtenissen/plannen sinds 1988. Daarin benoemt hij een aantal zaken zoals de te lage schadeloosstelling voor de grond en het beroep op zelfrealisatie. Deze toelichting benoemt grondeigenaar niet als zienswijze. Daarom behandelen wij dit niet als onderdeel van de ingediende zienswijzen. Wel geven wij in een aparte bijlage "reactie op overzicht gebeurtenissen onze reactie op de deze gebeurtenissen. De bijlage vindt u aan het eind van deze nota.  
In deze nota beantwoorden wij de ingediende zienswijzen.

## **2.4 Inhoud zienswijze 4 (2018-41208)**

### **De grondeigenaar verzoekt de raad, op basis van onderstaande zienswijzen, het bestemmingsplan niet vast te stellen en in overleg te treden met de grondeigenaar.**

#### **Zienswijze 4 onderdeel 1 (procedure en gebrek aan inspraak alinea 1)**

Het ontwerpbestemmingsplan is onzorgvuldig voorbereid. Zo is de informele procedure van een voorontwerpbestemmingsplan ten onrechte overgeslagen. Verder is de grondeigenaar bij de voorbereiding niet betrokken geweest en er is onvoldoende mogelijkheid tot inspraak geboden. Tot slot meent grondeigenaar dat zij ten onrechte niet meer is uitgenodigd voor de klankbordgroep.

#### **Reactie gemeente zienswijze 4 onderdeel 1**

Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan niet onzorgvuldig is voorbereid en de grondeigenaar voldoende mogelijkheid heeft gehad om daarop in te spreken.

Ten eerste biedt de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid aan een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. De grondeigenaar heeft hiervan ook op 21 december 2018 gebruik gemaakt. In beginsel volstaat de huidige zienswijze procedure, waarbij de grondeigenaar voldoende gelegenheid heeft tot inspraak. Ook kan de grondeigenaar desgewenst nog inspreken op de raadsvergaderingen over deze ontwikkeling.

Voorts is de gemeente wettelijk niet verplicht een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, te publiceren en daarop inspraak mogelijk te maken. Volgens ABRvS 14 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1563, maakt het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen onderdeel uit van de in de Wro en het Bro geregelde bestemmingsplanprocedure.

De gemeente heeft daarnaast nog een inspraakverordening d.d. 13 december 2004 (Gem.bl. 2004,01). Deze inspraakverordening passen wij in de regel alleen toe op nieuw vast te stellen beleid. Daar is hier geen sprake van. Het voorliggend bestemmingsplan bevat een concrete invulling van de reeds vigerende uit te werken woonbestemming "Wonen 2". Het betreft dus geen nieuw beleidsvoornemen, maar is een uitwerking van een eerder vastgesteld bestemmingplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is met name gebaseerd op de nieuwe woonagenda 2016-2020 waaruit bleek dat er behoefte bestond aan meer woningen. Vanwege deze toenemende vraag naar woningen is begin 2017 besloten om voor Keenenburg fase 2 een geactualiseerd woningbouwprogramma te maken. De grondeigenaar is over dit voornemen en het concept daarvan in mei, september en oktober 2017 geïnformeerd. De grondeigenaar heeft de concepten van deze stukken ook (digitaal) toegezonden gekregen.

Deze herijking van het woningbouwprogramma voor Keenenburg fase 2 stelde de raad op 14 november 2017 vast en vormt de basis voor onderhavig bestemmingsplan. Over deze nieuwe stedenbouwkundige opzet is op 14 december 2017 een informatieavond gehouden waarvoor ook de grondeigenaar is uitgenodigd. Wij informeerden de grondeigenaar voorts over de behandeling van het plan in de commissie- en raadsvergadering. Ook hier had de grondeigenaar de mogelijkheid om in te spreken.

Ook hielden wij de grondeigenaar in 2018 op de hoogte van de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan. Ter informatie stuurden wij de grondeigenaar het voorontwerpbestemmingsplan per e-mail toe op 26 juli 2018. Ook stuurden wij de grondeigenaar in september 2018 het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan toe. Daarnaast is relevant te vermelden dat separaat hieraan in 2018 ook diverse gesprekken en correspondentie met de grondeigenaar heeft plaatsgevonden over de eventuele verwerving van de gronden door de gemeente.

Voor wat betreft de opmerking van de grondeigenaar over de deelname aan de klankbordgroep is relevant dat dit in een overleg op 29 maart 2018 met de grondeigenaar is besloten. De grondeigenaar zat namelijk aan tafel in hun positie van eigenaar van de te ontwikkelen gronden en eventuele verkoper van de grond aan de gemeente. Die positie als grondeigenaar was een geheel andere, dan die van de omwonenden en buurtbewoners. Om die reden is besloten dat apart met de grondeigenaar zou worden gesproken over de verkoop

van de gronden. Over het vervolg van de bestemmingsplanprocedure is de grondeigenaar steeds separaat en rechtstreeks geïnformeerd, zoals hiervoor uiteen is gezet.

De conclusie is dat geen sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding en de grondeigenaar voldoende gelegenheid heeft (gehad) om betrokken te zijn bij de planvorming in het plangebied en inspraak te hebben. Dat dit niet het door de grondeigenaar gewenste effect heeft gehad, doet hier niet aan af. Wij doorlopen zorgvuldig de in de Wro, Bro en Awb geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure, waarbij alle betrokken belangen – die tegenstrijdig kunnen zijn – zorgvuldig worden afgewogen. Dit om te komen tot een goede ruimtelijke ordening in het plangebied.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 4 onderdeel 2 (procedure en gebrek aan inspraak alinea 2)**

Zowel de grondeigenaar als de raad zijn niet tijdig geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan.

**Reactie gemeente zienswijze 4 onderdeel 2**

Zie ook reactie onder onderdeel 1.

De raad, de klankbordgroep en de grondeigenaar, zijn expliciet geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is de ter inzagelegging gepubliceerd in De Schakel en De Staatscourant.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 4 onderdeel 3 (Machtsmisbruik bij indeling)**

Bijna alle dure woningen worden op grond van de gemeente gerealiseerd. Eerder lagen deze woningen op de gronden van de andere grondeigenaar in het gebied. Die kan in het huidige plan nu de kosten gaan dragen en het sociale aspect verzorgen.

**Reactie gemeente zienswijze 4 onderdeel 3**

Wij zijn van mening dat van machtsmisbruik geen sprake is. Het ontwerpbestemmingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen is verkregen door een objectieve afweging van alle bij het plangebied betrokken belangen. Het bestemmingsplan wordt niet vastgesteld met het oog op een ander (oneigenlijk) doel, maar gelet op ruimtelijk relevante argumenten. De voorziene inrichting van het plangebied en het bouwprogramma is in ruimtelijk opzicht passend bij de boogde ruimtelijke kwaliteit in de dorpskern van Schipluiden. Daarbij is een gedifferentieerd aanbod van woningen voorzien waarbij de situering van de woningen zorgvuldig is gekozen.

Conform de uitgangspunten van het geactualiseerde woningbouwprogramma dat door de raad op 14 november 2017 is vastgesteld, kent het plangebied een opbouw van 4 deelgebieden beginnend met het bestaande boerenerf en eindigend met het statige landhuis. Des te dichter je naar het buitengebied gaat des te dunner en ruimer wordt de opzet en de bebouwing. Groen en bestaande waterstructuren zorgen voor scheidingen tussen de plangebieden. Elk gebied heeft zijn eigen karakter en typologie woning waardoor een opbouw in het gebied ontstaat. Deze opbouw past bij de aanwezige structuur en bij de kwaliteiten die het plangebied in zich heeft. Bij het eerste deelgebied in het westen van het plangebied ligt de focus op de historische Johannahoeve. Het ensemble en het karakter van het boerenerf blijft behouden met diverse (ook dure) woningtypen. De weg slingert hier informeel omheen. In deelgebied 2 zijn rijwoningen voorzien met een meer rigide compacte structuur. De weg is hier recht en statig. De rijwoningen begeleiden de laan naar de buitenplaats. In deelgebied 3 zijn twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen voorzien. Hier wordt de opzet losser richting het buitengebied. De straat eindigt in een rondgang als ruimtelijk element voor het statige appartementengebouw dat het plangebied afsluit. Met zicht over de golfbanen, omringd door groen, vormt zij als een buitenplaats de overgang naar het buitengebied.

De kosten zoals geraamd in het exploitatieplan worden conform de wettelijke bepalingen verdeeld over het woningbouwprogramma. Dit betekent dat elke eigenaar naar rato van zijn

opbrengsten die hij realiseert bijdraagt aan de kosten. Een eigenaar met duurdere woningen betaalt uiteindelijk een hogere bijdrage dan een eigenaar met goedkopere woningen. Het maakt daardoor niet uit waar in het gebied iemand een grondpositie heeft. In het totale plangebied zijn 37 woningen voorzien waarvan 12 op gronden van de gemeente en 25 woningen op gronden van de grondeigenaar.

Tot slot merken wij nog op dat het ook voor de bepaling van een eventuele schadeloosstelling van de grondeigenaar in het kader van de onteigening niet relevant is waar, welke woningen of openbare voorzieningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling wordt immers als één geheel gezien en daarbij als 'complex' in de zin van de onteigeningssystematiek.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 4 onderdeel 4 (gewenste ontwikkeling boerderijkavel)**

De grondeigenaar wenst al sinds 1990 de boerderijkavel te herontwikkelen naar minimaal 3 vrijstaande woningen of kavels. Hier zijn toezeggingen gedaan, maar niet nagekomen. Het voorgestelde ensemble uit voorliggend plan doet geen recht aan die gemaakte afspraken.

**Reactie gemeente zienswijze 4 onderdeel 4**

In 2013 is in het bestemmingsplan Keenenburg V de locatie met de boerderij conserverend bestemd. Ook met de 1e herziening in 2015 is de boerderij conserverend bestemd.

Drie vrije kavels zijn niet passend in het ruimtelijk kader en dit blijkt ook uit de eerder vastgestelde bestemmingsplannen. De historisch vereniging van Midden-Delfland en andere inwoners maken zich hard voor het behoud van het boerderij ensemble dat onderdeel uitmaakt van de identiteit van Schipluiden. Met het verdwijnen van dit soort karakteristieken in het dorp verdwijnt ook de identiteit van het dorp. Dit was aanleiding om meer waarde aan de boerderij toe schrijven en het ensemble. Met voorliggend plan willen wij de karakteristiek van een boerenerf bewaren.

Toezeggingen in het kader van dit bestemmingsplan zijn door het bevoegd gezag niet gedaan, zie hiervoor ook onze toelichting in bijlage 1 "reactie op overzicht gebeurtenissen" onder punt 3, hetgeen hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Daaruit volgt kortgezegd dat de grondeigenaar geen beroep toekomt op het vertrouwensbeginsel. Hiertoe is van belang dat geen sprake is van aan de raad toe te rekenen, concrete, ondubbelzinnige toezeggingen gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend.

Voor wat betreft het beroep op zelfrealisatie van de grondeigenaar wordt eveneens verwezen naar bijlage 1, onder 4.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 4 onderdeel 5 (onnodig toevoegen van grond aan het BP en EP)**

Tussen de Boerderij en de Keenenburgweg ligt een perceel dat is bestemd als 'Groen'. Dit perceel is toegevoegd aan het bestemmingsplan. De gemeente krijgt door toevoeging van het groen in verhouding meer eigendom in het plangebied. Hierdoor kan bij het berekenen van de residuele grondwaarde per eigenaar meer aan de gemeente worden toegerekend en minder aan de overige eigenaren.

**Reactie gemeente 4 onderdeel 5**

Gelet op de systematiek van de Wro komt de raad een grote mate van beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (ABRvS 7 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY2525).

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, omdat bij alle in het plangebied opgenomen gronden sprake is van ruimtelijke samenhang. Ten opzichte van het vigerende bestemmingplan met de nog uit te

werken woonbestemming, is deze groenstrook aan de westzijde toegevoegd aan het plangebied. De reden hiervan is zowel planologisch als functioneel.

Het groen voor de boerderij heeft in samenhang met de boerderij een hoge belevingswaarde en vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Ook ligt de oprit van de boerderij in deze groen bestemming en worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd die in het groen vallen. Daarnaast ligt de ontsluiting van het nieuwe woongebied door dit groen. Het groen hoort daarmee ruimtelijk en functioneel bij het plangebied.

Onder het vigerende bestemmingsplan zijn de kadastrale grenzen aangehouden. De kadastrale grenzen lopen echter dwars door de groenstrook heen en zeer dicht langs de gevel van de bestaande boerderij. Het is planologisch wenselijk een begrenzing te kiezen die gelijk loopt met de voorziene inrichting van het plangebied, in plaats van de – in dit geval – onlogische kadastrale grenzen. Aldus wordt de (zorgvuldig) gekozen plangrens gehandhaafd.

#### **Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijze 4 onderdeel 6 (verantwoording en controle exploitatieplan)**

De grondeigenaar meent dat de auteur van het exploitatieplan vermeld moet worden. Ook is onvoldoende duidelijk of PAS B.V. voldoende expertise en ervaring heeft voor dit complexe plan. Daarnaast meent de grondeigenaar dat elke euro die aan kosten teveel wordt geschreven door PAS B.V., danwel aan inbrengwaarde te weinig wordt berekend, direct ten koste gaat van de grondeigenaar en ten goed komt aan de gemeente.

#### **Reactie gemeente 4 onderdeel 6**

Dat er geen auteur is genoemd of dat expliciet is vermeld dat er een controle op de resultaten heeft plaatsgevonden is niet relevant. Relevant is dat het exploitatieplan voldoet aan de eisen zoals gesteld in afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro.

Pas B.V. is een deskundig en gerenomeerd adviesbureau in de planeconomie en gebiedsontwikkeling. Binnen PAS B.V. zijn de adviseurs gespecialiseerd in verschillende onderdelen, waaronder de civiele techniek en de Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van gehanteerde kosten voor het plangebied gaat PAS B.V., bij het opstellen van het exploitatieplan, uit van de grondexploitatie die door de gemeente is opgesteld (zie ook Reactie gemeente 4 onderdeel 8). De inbrengwaarde is in het exploitatieplan gebaseerd op een onafhankelijk taxatie, waarmee ook wordt voldaan aan de eisen die de Afdeling bestuursrechtspraak ter zake stelt (bv. ABRvS 8 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX3922, r.o. 2.12.1). Zowel de gemeente als PAS B.V. hebben hier geen invloed op.

#### **Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan.

#### **Zienswijze 4 onderdeel 7 (exploitatieplangebied te groot)**

Het exploitatieplangebied is te groot vastgesteld in verband met de groenstrook aan de westzijde langs de Keenenburgweg. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken, moeten worden aangepast in verband met deze verkleining van het exploitatiegebied.

#### **Reactie gemeente 4 onderdeel 7**

In paragraaf 2.3 van de toelichting van het exploitatieplan is aangegeven op welke wijze de exploitatieplangrens is bepaald.

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 bovenwijken 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.” (Kamerstukken II 2004-2005, 30218, nr. 3, p. 17)*

Zoals aangegeven onder **Reactie gemeente 4 onderdeel 5** heeft het groen voor de boerderij in samenhang met de boerderij een hoge belevingswaarde en vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Een deel van de nieuwe ontsluitingsweg aan de zuidwestzijde, alsmede (de toegang tot) een aantal parkeerplaatsen aan de noordzijde zullen in de groenstrook gerealiseerd worden. Daarnaast zal de groenstrook, gezien de functie van 'entree' naar het te realiseren woongebied, worden opgeknapt. Kortom in de groenstrook zullen verschillende werkzaamheden worden uitgevoerd die onderdeel uitmaken van het plan(-gebied).

Dit maakt, mede gelet op gestelde uit de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie, dat de groenstrook onderdeel is van het exploitatieplangebied. Wij hebben het exploitatieplan het exploitatieplangebied zodanig begrenst dat planologisch en functioneel een duidelijke samenhang bestaat tussen de delen van het exploitatieplangebied waarop het exploitatieplan ziet (verg. ABRvS 1 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839, r.o. 2.23.3) Een aanpassing van de kosten (naar beneden bij te stellen) voor het bouw- en woonrijp maken is daarom ook niet aan de orde.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan.

**Zienswijze 4 onderdeel 8 (kosten bouw- en woonrijp)**

Het gehanteerde inflatiepercentage voor de kosten (3%) en de opbrengsten (2%) zou een negatief financieel gevolg hebben voor de betrokken eigenaren. De inflatie voor de kosten is al jaren laag en de waarde van woningen stijgt de komende jaren.

**Reactie gemeente 4 onderdeel 8**

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan) ziet op een verplichting tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat de gemeente de te maken kosten op een exploitant moet verhalen in het geval deze exploitant tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. Uitgangspunt van het exploitatieplan is de fictie dat de gemeente het gehele plangebied in exploitatie neemt. Hiertoe stelt de gemeente een grondexploitatie op, waarin de kosten en de opbrengsten van het plangebied worden geraamd. Deze grondexploitatie is tevens de onderlegger voor het kostenverhaal via het exploitatieplan.

De gehanteerde parameters voor de kosten en de opbrengsten in het exploitatieplan zijn dan ook de parameters die de gemeente hanteert in de grondexploitatie. Deze kunnen afwijken van de geconstateerde marktontwikkelingen. Ten aanzien van de opbrengsten zal de gemeente doorgaans terughoudend ramen en de toekomstige opbrengststijgingen voorzichtig inschatten.

Het argument van reclamant dat het verschil in de parameters een negatief (financieel) gevolg heeft voor de grondeigenaren hoeft niet op te gaan, gezien het doel van het exploitatieplan (kostenverhaal). De opbrengsten vormen in het exploitatieplan de mate van het kostenverhaal. Zo is er i.c. al sprake van een zgn. macro-aftopping, de kosten overstijgen de opbrengsten. De gemeente kan dan ten hoogste de opbrengsten als exploitatiebijdrage bij de eigenaar in rekening brengen. M.a.w. hoe hoger de opbrengsten, hoe meer kosten terugkomen in deze exploitatiebijdrage.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan.

**Zienswijze 4 onderdeel 9 (saneringskosten te hoog)**

De onderzoekskosten en bijbehorende sanering zijn veel te hoog geraamd (€ 440.000). Dit zou terug gebracht moeten worden tot maximaal € 50.000.

#### **Reactie gemeente 4 onderdeel 9**

De conclusie in het rapport van Grondvitaal BV is helder. Binnen het gebied is asbest geconstateerd, dat na aanvullend onderzoek, geruimd zal moeten worden. Tevens is er in het plangebied sprake van vervuild grondwater. Ook dit dient nog nader te worden onderzocht.

De reikwijdte van de verontreiniging door asbest is nogmaals voorgelegd aan Grondvitaal BV. Zij hebben hiertoe een kostenraming opgesteld. Deze komt neer op een kostenpost van circa € 30.000,-. Daarnaast is er hoogstwaarschijnlijk nog asbest aanwezig in de hoeve. Hiervoor neemt de gemeente een stelpost op van € 20.000,-.

De kosten voor de verontreinigde grondwater is vooralsnog niet te geven door Grondvitaal BV. Gezien de onbekendheid met de omvang van deze verontreiniging is er een stelpost van € 100.000,- opgenomen. In totaal worden de kosten voor het ruimen van de asbest en het verontreinigde grondwater geraamd op € 150.000,-.

Indien uit aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de kosten te hoog dan wel te laag zijn geraamd, dan zal de gemeente dit bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan bijstellen op grond van artikel 6.15 Wro.

Tenslotte merken wij nog op dat er te allen tijde zal worden afgerekend op basis van werkelijk gemaakte kosten (conform artikel 6.20 Wro). Dit is in het exploitatieplan toegelicht in paragraaf 5.2. Artikel 6.20 Wro voorziet overigens niet in een 'naheffing'. Indien de werkelijke kosten hoger zijn dan voorzien ten tijde van vaststelling van de exploitatiebijdrage, komt het verlies voor rekening van de gemeente en niet voor de grondeigenaar.

#### **Conclusie:**

Dit onderdeel leidt tot een aanpassing van het exploitatieplan. De post voor de saneringskosten wordt bijgesteld naar €150.000,-.

#### **Zienswijze 4 onderdeel 10 (Specificatie post structurele elementen)**

Er dient een specificatie te worden gegeven van de post 'structurele elementen' ad € 165.000.

#### **Reactie gemeente 4 onderdeel 10**

In paragraaf 4.6 van het exploitatieplan is een toelichting opgenomen over de toerekening van de kosten aan het exploitatieplangebied, met in tabel 6 een opsomming van de te onderscheiden categorieën van voorzieningen met daarbij de wijze van toerekening.

In paragraaf 4.6.8 is in de koptekst aangegeven in welke categorie voorzieningen de genoemde planstructurele elementen vallen, namelijk categorie 2. De kosten van deze voorzieningen worden, op basis van tabel 6 uit de toelichting, 100% toegerekend aan het exploitatieplangebied.

#### **Conclusie:**

Dit onderdeel leidt tot een aanpassing van het exploitatieplan. De kosten van de planstructurele elementen zullen worden gespecificeerd per element/voorziening.

#### **Zienswijze 4 onderdeel 11 (Opbrengsten te laag ingeschat)**

Volgens de grondeigenaar zijn de opbrengsten veel te laag ingeschat en is het plan slecht onderbouwd en onzorgvuldig opgesteld. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de opmerkingen op het taxatierapport.

#### **Reactie gemeente 4 onderdeel 11**

Zoals in paragraaf 4.7 aangegeven zijn de geraamde opbrengsten van het woningbouwprogramma gebaseerd op een onafhankelijk taxatie. Daaruit blijkt niet, ook na bestudering van de zienswijzen op het taxatierapport, dat de opbrengsten veel te laag zijn ingeschat.

Wij zijn het niet eens met de stelling dat de opbrengsten slecht onderbouwd en onzorgvuldig zijn opgesteld. De grondprijzen die de gemeente hanteert zijn bepaald aan de hand van de onafhankelijke taxatie van De Lorijn. Deze methode is zorgvuldig, aangezien de betreffende ontwikkeling centraal staat. In de taxatie wordt juist rekening worden gehouden met de



specifieke kenmerken van deze ontwikkeling. Deze taxatie is consistent, verschaft inzicht in de gehanteerde wijze van taxeren en beschrijft de gegevens die daarbij zijn betrokken.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan.

**Zienswijze 4 onderdeel 12 (Competentie taxateurs)**

De grondeigenaar meent dat niet aannemelijk is gemaakt dat de taxateur over de juiste kennis en ervaring beschikt.

**Reactie gemeente 4 onderdeel 12**

De taxateur is ingeschreven in de kamers Wonen en Agrarisch en Landelijk Vastgoed. De taxateur die het rapport voor plausibiliteit heeft beoordeeld is ingeschreven in de kamers Bedrijfsmatig vastgoed en Agrarisch en Landelijk Vastgoed. Beiden hebben ruime ervaring met het taxeren van gronden binnen herontwikkelingslocaties. Volgens de regels van de NRVT kunnen taxateurs, voor zover zij zelf beschikken over voldoende kennis, een taxatieopdracht aanvaarden.

Wat ons betreft beschikt de taxateur dus over voldoende kennis en ervaring. Bovendien heeft de grondeigenaar niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van de taxateur naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het rapport niet aan de raming van de inbrengwaarden/het exploitatieplan ten grondslag mag worden gelegd. In dit verband is onder meer relevant dat het rapport van de taxateur consistent is, inzicht verschaft in de wijze waarop getaxeerd is en de gegevens omschrijft die daarbij zijn betrokken.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan en de inbrengwaardetaxatie.

**Zienswijze 4 onderdeel 13 (Ontbreken zelfstandig onderzoek door de taxateur)**

De taxateur zou op een aantal punten zelfstandig onderzoek hebben moeten instellen en zich niet hebben mogen baseren op de uitgangspunten van derden. De grondeigenaar verwijst concreet naar de kostenraming van PAS B.V. en de maximale bouw mogelijkheden binnen dit ontwerp (inclusief vergunningsvrije bouwwerken).

**Reactie gemeente 4 onderdeel 13**

Zoals de Afdeling bijvoorbeeld heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1338, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde uit moet worden gegaan van de plannen die in het bestemmingsplan worden opgenomen. De taxateur heeft dat gedaan.

Naar aanleiding van de zienswijzen van de grondeigenaar hebben wij de taxateur van De Lorijn gevraagd om daarop te reageren. De taxateur heeft dat gedaan bij memo van 12 februari 2019 dat als bijlage II bij de nota is gevoegd. Uit dit memo volgt dat de taxateur, om inzicht te krijgen in de exploitatiekosten, de exploitatiebegroting uit het exploitatieplan marginaal is beoordeeld. De residuele waardemethode is niet gelijk aan de exploitatiebegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan. De taxatie betreft de marktwaarde van de grond, in de veronderstelling dat een derde deze grond zou willen kopen en in ontwikkeling zou willen brengen. De exploitatiebegroting is veeleer een opzet van de grondexploitatie die door de gemeente wordt opgesteld.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan en de inbrengwaardetaxatie.

Wel vroegen wij de taxateur om conform artikel 6.13 lid 1 onder c sub 3 Wro de peildatum van de raming van de inbrengwaarden te vermelden en de taxatie aan te passen naar peildatum 1 januari 2019, zodat de peildatum zo dicht mogelijk ligt bij de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan.

#### **Zienswijze 4 onderdeel 14 (Oppervlakte exploitatieplangebied)**

De gehanteerde oppervlakte van het exploitatiegebied is 1.200 m<sup>2</sup> te groot (zie ook zienswijze sub 5 en 7).

#### **Reactie gemeente 4 onderdeel 14**

Bij beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het gestelde bij reactie onderdeel 5 en 7, waar onder meer het volgende staat:

*'De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, omdat bij alle in het plangebied opgenomen gronden sprake is van ruimtelijke samenhang. (...) Het groen voor de boerderij heeft in samenhang met de boerderij een hoge belevingswaarde en vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Ook ligt de oprit van de boerderij in deze groen bestemming en worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd die in het groen vallen. Daarnaast ligt de ontsluiting van het nieuwe woongebied door dit groen. Het groen hoort daarmee ruimtelijk en functioneel bij het plangebied.*

*(...) Wij hebben bij het exploitatieplan het exploitatieplangebied zodanig begrenst dat planologisch en functioneel een duidelijke samenhang bestaat tussen de delen van het exploitatieplangebied, waarop het exploitatieplan ziet.'*

Bij het bepalen van een als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken wordt volgens vaste jurisprudentie gekeken naar de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de verschillende onderdelen. Als deze samenhang er is, dan wordt uitgegaan dat de gronden allen behoren tot het complex/exploitatieplangebied. In dit geval is zoals gezegd sprake van ruimtelijke en functionele samenhang tussen alle gronden in het exploitatieplangebied.

#### **Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan en de inbrengwaardetaxatie.

#### **Zienswijze 4 onderdeel 15 (Bouwprogramma)**

Volgens de grondeigenaar kunnen er planologisch veel grotere woningen worden gerealiseerd en is het bouwprogramma te beperkt. Voorts is een onjuiste verhouding tussen de gebruiksoppervlakte en de bruto vloeroppervlakte gehanteerd. Volgens de grondeigenaar leiden een juiste verhouding en berekening tot 800m<sup>2</sup> meer gebruiksoppervlakte van de te ontwikkelen woningen.

#### **Reactie gemeente 4 onderdeel 15**

Wij verwijzen hierbij naar de reactie het onderdeel 13. Wat de woonoppervlakte van de woningen betreft, keek de taxateur naar een redelijke invulling van het plangebied. Voor de taxatie van de inbrengwaarde is het niet verplicht om uit te gaan van de maximale invulling van het bestemmingsplan. De taxateur hield per type woning een redelijke en marktconforme woonoppervlakte aan.

#### **Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan en de inbrengwaardetaxatie.

#### **Zienswijze 4 onderdeel 16 (Referentietransactie bij vergelijkingsmethode)**

De referentietransacties voor het uitvoeren van de vergelijkingsmethode zijn onjuist vastgesteld. De grondeigenaar meent dat de gebruikte referenties niet relevant zijn of niet goed bruikbaar. De grondeigenaar voert enkele andere transacties aan.

#### **Reactie gemeente 4 onderdeel 16**

De taxateur heeft in haar memo van 12 februari 2019 dat als bijlage II bij de nota is gevoegd uitvoerig op dit punt gereageerd. Wij verwijzen integraal naar deze reactie.

De taxateur beoordeelde de referentietransacties van de grondeigenaar uitgebreid. De taxateur reageerde dat de referentietransacties van grondeigenaar slechts een beperkte vergelijkbaarheid hebben, aangezien veel transacties betrekking hebben op bebouwde percelen, onderdeel zijn van bouwclaimovereenkomsten en qua ligging moeilijk vergelijkbaar

zijn. Er is bij Keenenburg V fase 2 sprake is van een specifiek gebied in Schipluiden. Transacties voor ruwe bouwgrond zijn daarbij moeilijk te vergelijken, aangezien er veel variabelen zijn om daarbij in acht te nemen. De taxateur handhaaft de uitkomst van het eigen onderzoek naar vergelijkingstransacties.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan en de inbrengwaardetaxatie.

**Zienswijze 4 onderdeel 17 (Referentietransacties nieuwbouwprijzen)**

Er zijn volgens de grondeigenaar onjuiste referenties gebruikt bij de vaststelling van de uiteindelijke vrij-op-naam prijs van de woningen. Er worden een aantal andere referenties voorgesteld.

**Reactie gemeente 4 onderdeel 17**

De taxateur heeft in haar memo van 12 februari 2019 dat als bijlage II bij de nota is gevoegd ook op dit punt gereageerd. Wij verwijzen opnieuw integraal naar deze reactie.

De door de grondeigenaar genoemde transacties zijn niet vergelijkbaar voor de locatie Keenenburg V in Schipluiden. De taxateur gebruikt als referentie transacties uit Schipluiden en Den Hoorn, die de taxateur vergelijkbaar vindt met de te realiseren woningen in Keenenburg V. Door de wijziging van de peildatum van het taxatierapport naar 1 januari 2019 namen zij een aantal nieuwe recente transacties mee in de taxatie. Ook vergeleek de taxateur de kwartaalcijfers van de NVM. Op basis van beide gegevens verhoogde de taxateur de vrij-op-naamprijzen in het plan ten opzichte van 1 september 2018.

Anderzijds laat de BDB-index ook een stijging van de bouwkosten zien van het 2e ten opzichte van 3e kwartaal 2018 van 1%. Gegevens van het 4e kwartaal zijn nog niet bekend. Ook deze input gebruikte de taxateur voor de herijking van de residuele grondwaardeberekening.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt tot aanpassingen van de inbrengwaardetaxatie en daarmee het exploitatieplan door een wijziging van het prijspeil.

**Zienswijze 4 onderdeel 18 (Kostenposten)**

De grondeigenaar is van mening dat de bouwkosten realistisch zijn ingeschat, maar een groot aantal van de overige kostenposten zijn onjuist vastgesteld en overschrijden de kengetallen die daarvoor staan.

**Reactie gemeente 4 onderdeel 18**

De taxateur heeft in haar memo van 12 februari 2019 dat als bijlage II bij de nota is gevoegd ook op dit punt gereageerd. Wij verwijzen integraal naar deze reactie.

De taxateur rekent met een rentepercentage van 4%. Sommige ontwikkelaars zullen zeker een lagere rente kunnen realiseren, maar de meesten niet. De taxateur acht een rente van 4% een redelijk gemiddelde. Voor de waardeontwikkeling rekent taxateur met 3%. In de afgelopen jaren was dit beduidend meer. Deze recente waardeontwikkeling is verwerkt in de taxatie met peildatumwijziging naar 1 januari 2019. De taxateur verwacht echter dat een waardestijging zoals de afgelopen jaren plaatsvond zich niet tot 2023 doorzet. De taxateur gaat uit van een langjarig gemiddelde. Hetzelfde geldt voor de bouwkosten. Wat betreft de bijkomende kosten is aansluiting gezocht bij het Bouwkostenkompas.

Wij achten de uitgangspunten reëel en er is geen aanleiding om de taxateur in overweging te geven andere uitgangspunten te hanteren. Wel informeerden wij de taxateur over de uitkomst van ons nader onderzoek naar de saneringskosten. Zij namen het bedrag van €150.000,- over in de taxatie van de inbrengwaarde.

**Conclusie:**

Dit onderdeel leidt tot aanpassingen van het exploitatieplan en de inbrengwaardetaxatie door een aanpassing van de bedrag voor de saneringskosten

#### **Zienswijze 4 onderdeel 19 (Berekening residuele grondwaarde)**

De grondeigenaar heeft een eigen residuele waarde berekening gemaakt die uitkomt op een gemiddelde residuele meterprijs voor het plangebied van € 287 /m<sup>2</sup>.

#### **Reactie gemeente 4 onderdeel 19**

Wij vinden de uitgangspunten die de taxateur hanteert reëel, waarbij ook het woningbouwprogramma, het plangebied en de uitgifteprijzen reëel te achten zijn. Zeker met de aanpassingen die de taxateur doorvoerde in het taxatierapport met peildatum 1 januari 2019. Daarmee komen we op een residuele meterprijs van € 122,-/m<sup>2</sup> (gelet op ABRvS 29 februari 2012 ECLI:NL:RVS:2012:BV7289, r.o. 2.13.3 is de residuele grondwaardeberekenningsmethode overigens een gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van waarden). Dit laatste bedrag sluit ook goed aan bij de ruwe bouwgrondprijs van € 115,- /m<sup>2</sup> die gebaseerd is op de vergelijkingstransacties die de taxateur in het taxatierapport met peildatum 1 januari 2019 noemt (zie paragraaf 5.3 taxatierapport). Deze vergelijkingmethode is eveneens een in het grondexploitatie recht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarden in het plangebied (ABRvS 12 juni 2013 ECLI:NL:RVS:2013:CA2862 r.o. 17.5). Beide waarden met elkaar verzoenend komt de taxateur uit op een inbrengwaarde van € 120,-/m<sup>2</sup>.

#### **Conclusie:**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan en de inbrengwaardetaxatie.

#### **Zienswijze 4 onderdeel 20 (Gebruikswaarde boerderij)**

De gebruikswaarde van de boerderijkavel is te laag vastgesteld en dient uit te komen op € 1,1 miljoen. De grondeigenaar gaat daarbij uit van 2 woningen met stallen en schuren op in totaal 2.600m<sup>2</sup> grond op basis van een viertal vergelijkingstransacties. Ook wordt door de grondeigenaar verwezen naar een inmiddels ontbonden koopovereenkomst met de gemeente uit 2003.

#### **Reactie gemeente 4 onderdeel 20**

De taxateur heeft in haar memo van 12 februari 2019 dat als bijlage II bij de nota is gevoegd ook op dit punt gereageerd. Wij verwijzen opnieuw integraal naar deze reactie.

De taxateur taxeerde de boerderij op basis van een geveltaxatie vanaf de openbare weg. Het feit dat er voor andere bedragen onderhandelingen zijn gevoerd, is niet relevant bij de vraag wat de huidige marktwaarde is van de boerderij. De verwijzing naar een overeenkomst uit 2003 voor een geheel ander bouwplan dat bovendien geen doorgang vond, kan niet – ook niet middels indexering – gebruikt worden voor bepaling van de huidige marktwaarde van deze boerderij.

De taxateur bekeek nogmaals de staat van de boerderij en naar de referentietransacties die de grondeigenaar aandroeg. De taxateur vindt dat de woningen die zijn opgenomen in de referenties van de grondeigenaar een betere onderhoudstoestand hebben, terwijl de perceel oppervlakte kleiner is. De tweede woning acht taxateur niet los verkoopbaar van de hoofdwoning. Het standpunt van de grondeigenaar dat er sprake is van twee woningen en van een dubbele prijs, gaat volgens de taxateur niet op. Wel stelde de taxateur de marktwaarde van de boerderij bij naar € 785.000,-, prijspeil 1 januari 2019 omdat het woonoppervlakte groter bleek dan eerder was ingeschat.

#### **Conclusie:**

Dit onderdeel leidt tot aanpassingen van de inbrengwaarde en daarmee het exploitatieplan door een verhoging van de gebruikswaarde van de boerderij.

### **3. Ambtelijke wijzigingen**

In het ontwerpexploitatieplan Keenenburg V fase 2 was de peildatum 1 januari 2018. Nu wij het exploitatieplan ter vaststelling aanbieden aan de raad en het inmiddels 2019 is, kiezen wij ervoor de prijspeildatum van het exploitatieplan op 1 januari 2019 te zetten. Dit geldt ook voor de inbrengwaardetaxatie van de gronden in het plangebied. De prijspeildatum van de taxatie van de inbrengwaarde gronden en het exploitatieplan ligt hiermee zo dicht mogelijk bij datum van vaststelling van het exploitatieplan.

Midden-Delfland, 26 maart 2019

Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland,  
de secretaris, de burgemeester,

M.A.I. Born

A.J. Rodenburg

#### BIJLAGE I "reactie op overzicht gebeurtenissen"

Reactie op de inleiding van de ingediende zienswijzen door de grondeigenaar.

##### **1. (Geschiedenis grondeigenaar)**

De ontwikkeling kent een lange voorgeschiedenis. In 2003 zou met de Gemeente overeenstemming zijn bereikt over de aankoop van de gronden van de grondeigenaar maar de Gemeente zou daar in 2005 alsnog vanaf hebben gezien.

##### **Reactie gemeente**

Het is juist dat de locatie al geruime tijd in beeld is als 'inbreilocatie' voor woningbouw binnen de dorpskern Schipluiden. Daarover hebben in de afgelopen jaren diverse gesprekken met de grondeigenaar plaatsgevonden en zijn diverse mogelijkheden verkend, waaronder de koop van de gronden door de Gemeente. In 2003 is een koopovereenkomst met de grondeigenaar tot stand gekomen. Deze koop was bedoeld voor het nieuwe gemeentehuis, maar die ontwikkeling is op deze locatie uiteindelijk niet doorgedaan. De koopovereenkomst is vervolgens op grond van een ontbindende voorwaarde rechtsgeldig door de gemeente

ontbonden. De gemeente heeft de grondeigenaar daarbij onverplicht ook een vergoeding betaald voor de in dat kader gemaakte advieskosten.

## **2. (Mogelijkheden in oude BP)**

In 2015 wordt een nieuw bestemmingsplan voor de gronden van de grondeigenaar vastgesteld waarop vrijstaande woningen mogelijk zouden zijn. Nu is door de Gemeente een ander woningbouwplan ontwikkeld, waarbij de grondeigenaar een te lage schadeloosstelling krijgt.

### **Reactie gemeente**

Op 29 januari 2013 is voor deze locatie het bestemmingsplan "Keenenburg V" vastgesteld. De gronden van de grondeigenaar zijn daarin conserverend bestemd als "Wonen", maar grotendeels als "Wonen uit te werken 2". Daarbij golden uitwerkingsregels. Zoals een minimum aantal woningen van 13 en een maximum aantal woningen van 16, waarbij het totaal van de te projecteren sociale huur- en koopwoningen niet minder bedraagt dan 30% hiervan. In aanvulling hierop moesten ook 2 extra sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd. Voor het bouwen gold het volgende. Zolang een uitwerkingsplan niet in werking trad, was het verboden gebouwen te realiseren ten behoeve van de functie wonen.

Op 23 juni 2015 is vervolgens het bestemmingsplan "Keenenburg V, 1e herziening" vastgesteld, waarin een soortgelijke bestemmingsregeling is opgenomen als bij het bestemmingsplan "Keenenburg V" De uit te werken bestemming "Wonen – Uit te werken 2" is daarin grotendeels ongewijzigd gebleven. Het minimum aantal woningen is verwijderd en het maximum is verhoogd naar 23 woningen.

Anders dan de grondeigenaar stelt, is het op basis van de vigerende, uit te werken woonbestemming niet toegestaan vrijstaande woningen te realiseren. Artikel 10.3 van het vigerende bestemmingsplan bepaalt namelijk dat zolang een uitwerkingsplan niet in werking is getreden, het verboden is gebouwen te realiseren ten behoeve van de functie wonen. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan maakt woningbouw (wel) planologisch bij recht mogelijk, zij het dat daar ruimtelijk relevante voorwaarden zijn gesteld om een gedifferentieerd aanbod van woningen in het plangebied te realiseren.

Dat de grondeigenaar een te lage schadeloosstelling voor hun gronden wordt geboden, is onderwerp van de gesprekken die met de grondeigenaar worden gevoerd. Eén van de scenario's in die gesprekken is minnelijke verwerving door de Gemeente. De Gemeente heeft de grondeigenaar daartoe bij brief van 4 oktober 2018 een aanbod gedaan. Dit aanbod is conform de onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarden, die als onderlegger voor het exploitatieplan is gebruikt. Dat dit aanbod een te lage schadeloosstelling zou zijn, wordt door de Gemeente dus niet gedeeld.

## **3. (Toezeggingen ihkv dit BP)**

De grondeigenaar zou sinds 1990 steeds hebben verzocht om de boerderijkavel zelf te mogen ontwikkelen naar vrije kavels. De Gemeente zou in het verleden daartoe glasharde toezeggingen hebben gedaan. Het huidige ontwerp bestemmingsplan zou geen recht doen aan de gemaakte afspraken in het verleden.

### **Reactie gemeente**

Het is de Gemeente inderdaad reeds geruime tijd bekend dat grondeigenaar haar gronden graag zou willen ontwikkelen voor woningbouw. De Gemeente heeft echter geen concrete, ondubbelzinnige en/of onvoorwaardelijke toezeggingen of afspraken over de ontwikkeling van de eigendommen met grondeigenaar gedaan. Integendeel, een verzoek daartoe van de grondeigenaar van 28 januari 2015 is per brief van 12 maart 2015 afgewezen. Voorts blijkt uit een gesprekverslag van 14 juni 2016 dat de grondeigenaar desgevraagd aan de Gemeente heeft aangegeven eigen ontwikkeling van de percelen niet te zien zitten. Wel heeft de grondeigenaar ook toen al aangegeven de gronden liever aan de Gemeente te willen

verkopen. Die gesprekken hebben vervolgens de afgelopen periode op meerdere momenten plaatsgevonden, maar tot op heden niet tot overeenstemming geleid.

De grondeigenaar heeft overigens geen bewijs overgelegd waaruit blijkt dat het bevoegd gezag – in dit geval de raad – heeft toegezegd dat enkele vrijstaande woningen of kavels (anders dan het vastgestelde stedenbouwkundig plan van 14 november 2017) ontwikkeld zouden mogen worden op de gronden van de grondeigenaar. De conclusie is dat de grondeigenaar geen beroep toekomt op het vertrouwensbeginsel.

De grondeigenaar doet een beroep op het vertrouwensbeginsel. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak nodig dat er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend (ABRvS 31 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1422). Aan het vertrouwensbeginsel komt in een geval waarin belangen van derden een rol spelen (meerpartijenverhoudingen) overigens slechts een beperkte betekenis toe (ABRvS 8 september 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN6146).

Voor wat betreft het beroep op zelfrealisatie van de grondeigenaar wordt verwezen naar de beantwoording hieronder ad 4. hierna.

#### **4. (Zelfrealisatie)**

De grondeigenaar zou sinds 1990 steeds hebben verzocht om de boerderijkavel zelf te mogen ontwikkelen naar vrije kavels. De Gemeente zou in het verleden daartoe glasharde toezeggingen hebben gedaan. Het huidige ontwerp bestemmingsplan zou geen recht doen aan de gemaakte afspraken in het verleden.

#### **Reactie gemeente zienswijze 4 onderdeel B**

De grondeigenaar deed bij brief van 15 november 2018 een beroep op zelfrealisatie. De ter inzage legging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is op 15 november 2018 gepubliceerd in de Staatscourant, nr. 64873. Dit heeft elkaar dus gekruist. De Gemeente heeft bij brief van 7 december 2018 aangegeven bereid te zijn om in gesprek te gaan over zelfrealisatie, indien de minnelijke verwerving niet succesvol blijkt.

De Gemeente heeft daarbij echter ook aangegeven dat het voorliggende planontwerp daarbij steeds als uitgangspunt zal gelden. Aangezien de grondeigenaar – blijkens haar zienswijze – niet met dit ontwerp kan instemmen, is verder overleg over minnelijke verwerving en zelfrealisatie op dit moment niet zinvol. Zodra de planologische kaders vaststaan, kan over beide opties, zelfrealisatie of minnelijke verwerving, verder met de grondeigenaar worden gesproken en ook beoordeeld worden of de grondeigenaar het (gehele) plan zelf zal kunnen realiseren.

Tot de brief van 15 november 2018 verkeerde de gemeente nog in de veronderstelling met de grondeigenaar in gesprek te zijn over minnelijke verwerving. Per brief van 30 oktober stelt de grondeigenaar een deskundige voor en geeft aan graag kennis te maken met de nieuwe wethouder. Het bod dat de gemeente per brief van 4 oktober uitbracht op de gronden wijst de grondeigenaar af. Wel wekt de grondeigenaar de indruk verder in gesprek te willen gaan over het bod en de uitwerking van de voorwaarden.