

Exploitatieplan 'Centrumplan Den Hoorn 2020'

*Behorende bij het bestemmingsplan
'Centrumplan Den Hoorn 2016''*

Gemeente Midden-Delfland

18 mei 2020

R. 151610 – 1317- 04

NL.IMRO.1842.ep20DH01-va01

Vastgesteld door de gemeenteraad van Midden-Delfland op 23 juni 2020

Inhoudsopgave

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020.....4

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Bestemmingsplan Centrum Den Hoorn 2016.....	7
1.3	Aanleiding en doel exploitatieplan.....	7
1.4	Terugblik uitspraken Afdeling bestuursrechtspraak..... van de Raad van State	9
1.5	Leeswijzer.....	11
2	Toelichting exploitatieplangebied	13
2.1	Het exploitatieplangebied.....	13
2.2	Relatie planologische maatregel	13
2.3	De exploitatieplangrens	13
2.4	Eigendomssituatie	14
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	16
3.1	Omschrijving bouwrijp maken	16
3.2	Omschrijving nutsvoorzieningen	16
3.3	Omschrijving inrichting openbaar gebied	16
4	De exploitatieopzet	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Parameters	18
4.3	Ruimtegebruik.....	19
4.4	Programma.....	20
4.5	Kosten	21
4.5.1	Kosten exploitatieplangebied	22
4.5.2	Inbrengwaarden gronden.....	22
4.5.3	Sloopwerken (categorie 1)	23
4.5.4	Planschade.....	23
4.5.5	Onderzoekskosten en sanering (categorie 1).....	23
4.5.6	Bouw- en woonrijp maken (categorie 1).....	23
4.5.7	Plankosten (categorie 1).....	24
4.5.8	Planstructurele elementen	25
4.6	Opbrengsten.....	25
4.7	Exploitatieopzet	26
4.7.1	Gewogen basiseenheden	26
4.7.2	Exploitatiebijdrage	27
4.7.3	Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning	28
5	Herziening en afrekening	29
5.1	Jaarlijkse herziening	29
5.2	Eindafrekening.....	29

6	Rechtsbescherming exploitatieplan.....	31
6.1	Procedure ontwerpexploitatieplan Centrumplan.....	31
	Den Hoorn 2020	
6.2	Zienswijzen.....	31
DEEL 2	Regels exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020	32
Bijlage 1.	Kaart 'Exploitatieplangrens', d.d. december 2019	
Bijlage 2.	Kaart 'Kadastrale eigendommen', d.d. december 2019	
Bijlage 3.	Kaart 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn', d.d. 13 mei 2020	
Bijlage 4.	Kaart 'Ruimtegebruik', d.d. december 2019	
Bijlage 4a.	Kaart 'Ruimtegebruik – Privaat eigendom', d.d. december 2019	
Bijlage 4b.	Kaart 'Ruimtegebruik – Eigendom Gemeente / HHD', d.d. december 2019	
Bijlage 5.	Taxatierapport inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn, De Lorijn, d.d. 29 januari 2020	
Bijlage 6.	Planschaderisicoanalyse_Gloudemans, d.d. september 2016	
Bijlage 7.	Regeling plankosten exploitatieplan 2018, Centrum Den Hoorn, d.d. 23-12-2019	
Bijlage 8.	Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan Centrum Den Hoorn 2020, PAS bv, d.d. 14 mei 2020	
Bijlage 9.	Beeldkwaliteitsnotitie Centrumplan Den Hoorn 2016, d.d. augustus 2016	
Bijlage 10.	Civieltechnische randvoorwaarden, d.d. december 2019	
Bijlage 11.	Nota Inkoop- / en aanbestedingsbeleid gemeente Midden-Delfland 2014	
Bijlage 12.	Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020, d.d. 18 mei 2020	

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020

1 Inleiding

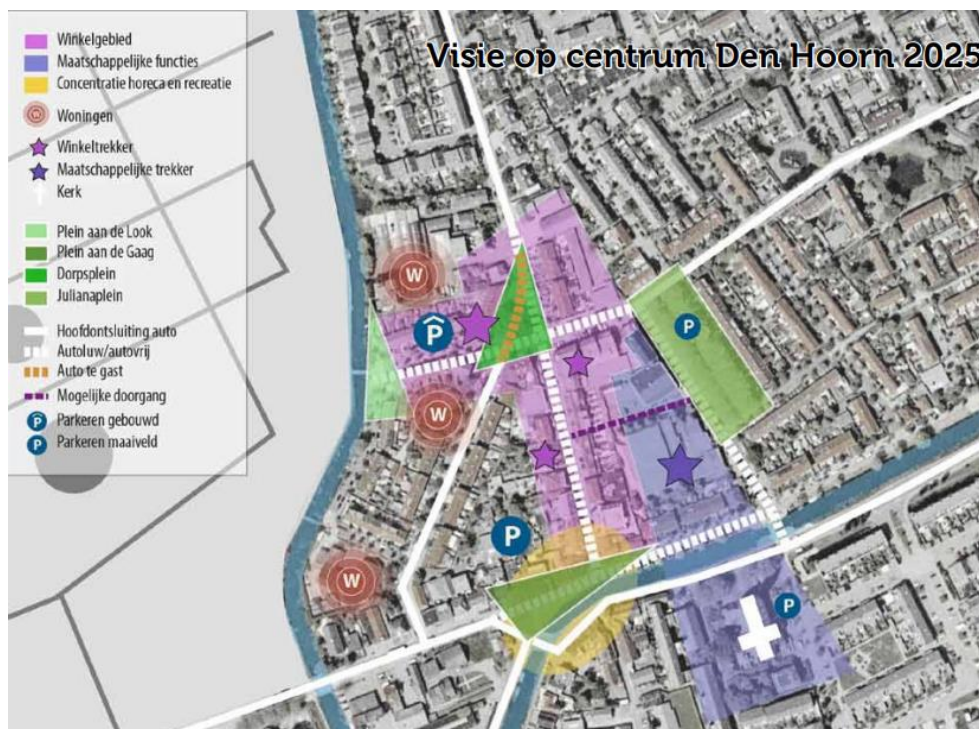
1.1 Aanleiding

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.

Op 31 januari 2012 heeft de gemeenteraad in dit verband ook een visie vastgesteld met daarin een duidelijk toekomstperspectief voor het centrum van Den Hoorn, afbeelding 1. 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. De locatie op de hoek van de Dijkshoornseweg, Hof van Delftstraat en Looksingel is in deze visie de meest voor de hand liggende locatie voor de nieuwe supermarkt.

Afbeelding 1 Visie centrum Den Hoorn (2012)



Na de vaststelling van deze visie heeft de gemeente een marktconsultatie gehouden onder marktpartijen. Uitkomst van deze marktconsultatie was positief. De ideeën uit de visie werden positief ontvangen en de betrokken marktpartijen zagen goede mogelijkheden de locatie te ontwikkelen in overeenstemming met de wensen en ambities van de gemeente. Na de consultatie is een marktpropositietraject ingezet. Marktpartijen werden in de gelegenheid gesteld voorstellen in te dienen voor de invulling van de locatie. Uit de inzendingen heeft het college van burgemeester en wethouders op 9 juli 2013 het plan van de combinatie Waaijer-Jumbo geselecteerd. Dit plan voorzag binnen het plangebied in de ontwikkeling van een supermarktlocatie. Het plan gaf tevens een doorkijk naar het achterliggende bedrijfsperceel waarin de visie centrum Den Hoorn woningbouw werd voorzien.

Deze woningen zijn in de visie (2012) voorzien op het perceel gelegen direct naast (dan wel achter) de supermarktlocatie. De voormalige bestemming van dit perceel (het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016 is inmiddels onherroepelijk), waarbinnen bedrijven tot milieucategorie 3.1 konden worden gerealiseerd, verhiel zich niet met het transformeren van het dorpshart en de ontwikkeling van een supermarktlocatie 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 2 is de locatie waarop voornoemde ontwikkelingen zijn voorzien weergegeven.

Afbeelding 2 Globale begrenzing ontwikkellocatie

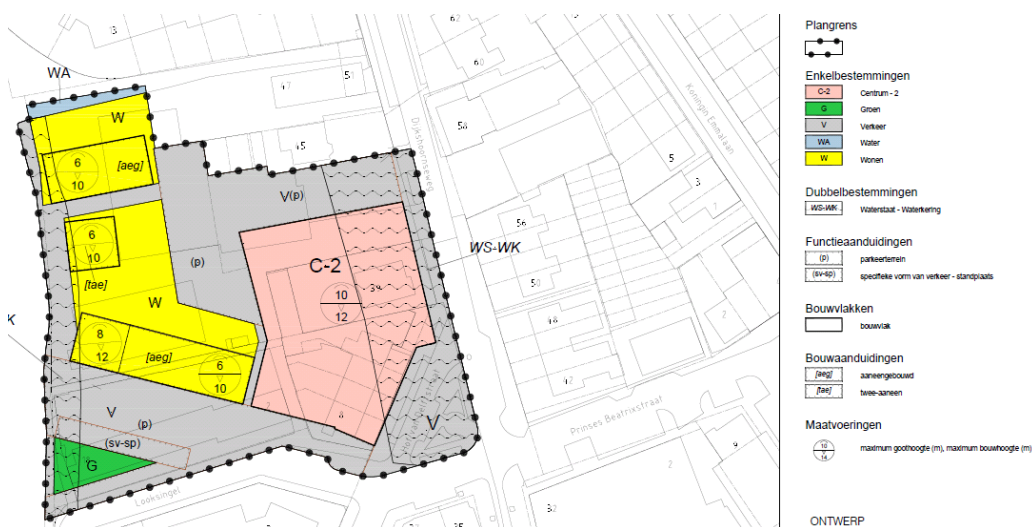


1.2 Bestemmingsplan Centrum Den Hoorn 2016

Het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016', voorziet in een planologische regeling waarmee de in dit plan beschreven ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De ontwikkeling betreft feitelijk de nieuwbouw van een supermarkt (1.600 m² BVO), een (winkel)unit (150 m² BVO) met daarboven 9 appartementen aan de Dijkhoornseweg en 13 grondgebonden woningen op het achterliggende perceel. Op afbeelding 3 is de verbeelding van het bestemmingsplangebied weergegeven.

De nieuwe supermarkt vormt, conform de visie (2012), de afronding (of kop) van het winkelgebied rond de Dijkhoornseweg. De nieuwe bebouwing is primair georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte, waaronder in ieder geval de Dijkhoornseweg 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, waarmee een goede aansluiting ontstaat op de aan de overzijde van de Look gelegen woningen.

Afbeelding 3 Verbeelding bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016



1.3 Aanleiding en 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 bestemmingsplangebied zijn drie grondeigenaren betrokken.

Gemeente Midden-Delfland

Het overgrote deel van de gronden is eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Op deze gronden is de supermarkt met daarboven appartementen parkeervoorzieningen en overig openbaar gebied voorzien. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 is deze ontwikkeling gegund aan de combinatie Waaijer-Jumbo en is er met deze partij een koop-realisatie overeenkomst gesloten.

Particulier 1

Een deel van de gronden is eigendom van een derde. Het bestemmingsplan voorziet op dit perceel in het ontwikkelen van grondgebonden woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen en openbaar gebied. De gemeente Midden-Delfland is bereid een overeenkomst te sluiten met de eigenaar van dit perceel waarin afspraken zullen (moeten) worden gemaakt omtrent de tijdige verwezenlijking van de bestemming, overeenkomstig de wijze van planuitvoering die de gemeente voorstaat dan wel over de minnelijke verwerving van het perceel door de gemeente. Indien niet tot overeenstemming gekomen kan worden, zal de gemeente zo nodig tot onteigening van het gehele perceel overgaan.

Hoogheemraadschap Delfland

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

Aangezien met particulier 1 tot op heden geen (anterieure) overeenkomst is gesloten over hetzij de verwezenlijking van de bestemming, hetzij over een minnelijke verwerving van het perceel door de gemeente, is het kostenverhaal niet 'anderszins verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht bij het, i.c. inmiddels onherroepelijke, bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

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, dan wel 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 Terugblik uitspraken Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Bij tussenuitspraak van 3 oktober 2018 heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van de tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van 17 januari 2017, waarbij de raad het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" heeft vastgesteld, te herstellen. De hiernavolgende voor het exploitatieplan van belang zijnde punten waren volgens de Afdeling onvoldoende gemotiveerd:

Rechtsoverweging 28

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.

Herstelbesluit

Naar aanleiding van deze tussenuitspraak heeft de raad bij besluit van 26 februari 2019 het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" gewijzigd vastgesteld. Hierin is in navolging van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader toegelicht dat en waarom de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen als bovenwijkse voorzieningen moet worden aangemerkt zodat er gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen planologische of functionele samenhang is tussen de gronden in het exploitatiegebied (de 13 grondgebonden woningen) en de overige gronden in het bestemmingsplan (de supermarktllocatie). In navolging hiervan heeft de raad ervoor gekozen om de begrenzingen van het exploitatiegebied, zoals die eerder waren vastgesteld, te handhaven, onder aanvulling van de motivering van deze begrenzingen.

Beroepsprocedure

Dit besluit van 26 februari 2019 stond ter beoordeling bij de voortzetting van de beroepsprocedure. Op 20 november 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld over het besluit van 26 februari 2019. In deze uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat, gelet op de in die uitspraak aangehaalde omstandigheden, de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt dat het bij enerzijds de supermarktlocatie en anderzijds de gronden waarop de 13 grondgebonden woningen zijn voorzien, om in ruimtelijk of functioneel opzicht te onderscheiden deelgebieden gaat. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de beroepsgrond tegen de begrenzing van het exploitatieplan gelet hierop gegrond verklaard, het besluit van 26 februari 2019 tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" vernietigd en de raad opgedragen om een nieuw besluit te nemen, met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De hiernavolgende overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiertoe bepalend geweest:

Rechtsoverweging 9.2

9.2. Naar aanleiding van de in de tussenuitspraak gegeven opdracht heeft de raad de keuze voor de begrenzing van het exploitatieplangebied nader gemotiveerd. In de toelichting op het exploitatieplan staat dat het exploitatieplangebied alleen het nieuw te ontwikkelen woongebied op de percelen achter de supermarktlocatie betreft. In dit verband staat in de toelichting op het exploitatieplan dat het gehele plangebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, feitelijk uiteen valt in twee deelgebieden. Volgens de toelichting betreffen het twee verschillende functies die los van elkaar in ontwikkeling kunnen en zullen worden gebracht. De ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen ten noorden en ten westen van de ontsluitingsweg staan ten dienste van beide te onderscheiden ontwikkelingen en moeten als bovenwijkse voorzieningen worden aangemerkt, aldus de toelichting op het exploitatieplan. Dit heeft tot gevolg dat er geen planologische of functionele samenhang is tussen de gronden in het exploitatiegebied en de overige gronden in het bestemmingsplan, zo staat in de toelichting op het exploitatieplan.

De Afdeling ziet zich voor de vraag gesteld of de raad in redelijkheid voor deze begrenzing van het exploitatiegebied heeft kunnen kiezen. Zoals in de tussenuitspraak is overwogen dient de raad bij de vaststelling van een exploitatieplan, gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6.13 van de Wro, het exploitatiegebied zodanig te begrenzen dat gronden, waartussen planologisch of functioneel een duidelijke samenhang bestaat, in één exploitatieplan of deelexploitatieplan worden begrepen. Indien het in een bestemmingsplangebied gaat om in ruimtelijk of functioneel opzicht van elkaar te onderscheiden deelgebieden, kan de raad besluiten voor elk deelgebied afzonderlijk een exploitatieplan vast te stellen. De Afdeling stelt

vast dat het in het bestemmingsplan voorziene te ontwikkelen woongebied en de daarin eveneens voorziene supermarktllocatie met daarboven appartementen aan elkaar grenzen en dat de voorziene parkeerplaatsen ten noordwesten van de supermarktllocatie en de ter plaatse eveneens voorziene ontsluitingsweg ten dienste staan van zowel de woningen in het te ontwikkelen woongebied als de supermarkt met appartementen op de supermarktllocatie. Daar komt bij dat het woongebied en de supermarktllocatie zijn bestemd voor het uitbreiden en versterken van het centrum van Den Hoorn en dat de raad te kennen heeft gegeven dat een stedenbouwkundig geheel wordt nagestreefd. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt dat het om in ruimtelijk of functioneel opzicht te onderscheiden deelgebieden gaat. Voor zover de begrenzing van het exploitatiegebied is gekozen vanwege het aanmerken van bedoelde parkeerplaatsen en ontsluitingsweg als bovenwijkse voorzieningen, overweegt de Afdeling dat, daargelaten of dit juist is, dit het vorenstaande niet anders maakt. In hetgeen Plus en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling derhalve aanleiding voor het oordeel dat de raad geen deugdelijke motivering aan de gekozen begrenzing van het exploitatiegebied ten grondslag heeft gelegd. De raad heeft in zoverre niet voldaan aan de opdracht in de tussenuitspraak.

Met inachtneming van deze uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn de begrenzingen van het exploitatiegebied heroverwogen en is, gezien voornoemde overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de ruimtelijke en functionele samenhang tussen enerzijds de supermarktllocatie en anderzijds de gronden waarop de 13 grondgebonden woningen zijn voorzien, geconcludeerd dat al deze gronden in het exploitatieplangebied dienen te worden opgenomen.

Meer in het bijzonder is in dit kader van belang dat voornoemde locaties aan elkaar grenzen, terwijl de voorziene parkeerplaatsen ten noordwesten van de supermarktllocatie en de ter plaatse eveneens voorziene ontsluitingsweg ten dienste staan van zowel de woningen in het te ontwikkelen woongebied als de supermarkt met appartementen op de supermarktllocatie. Daar komt bij dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen dat het woongebied en de supermarktllocatie zijn bestemd voor het uitbreiden en versterken van het centrum van Den Hoorn en dat gelet hierop een stedenbouwkundig geheel wordt nagestreefd

Voorgaande overwegingen maken dat de gemeente in onderhavig exploitatieplan de grens van het exploitatieplangebied gelijk laat zijn aan de grens van het bestemmingsplan Centrum Den Hoorn 2016.

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 exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplangebied 'Centrumplan Den Hoorn 2020' opgenomen.

2 Toelichting exploitatieplangebied

2.1 Het exploitatieplangebied

Het plangebied ligt op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland, in het centrum van de kern Den Hoorn. Het plangebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen en wordt aan de oostzijde begrensd door de Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat, aan de zuidzijde door de Looksingel en aan de westzijde door de Lookwatering. De noordelijke plangrens wordt gevormd door een aftakking van de Lookwatering en de percelen Dijkshoornseweg 45 en 47.

Het plangebied is in totaal 7.972 m² groot en is weergegeven op afbeelding 2.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016'. Dit bestemmingsplan is op 14 november 2017 vastgesteld en met de uitspraak van 3 oktober 2018 onherroepelijk geworden.

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:

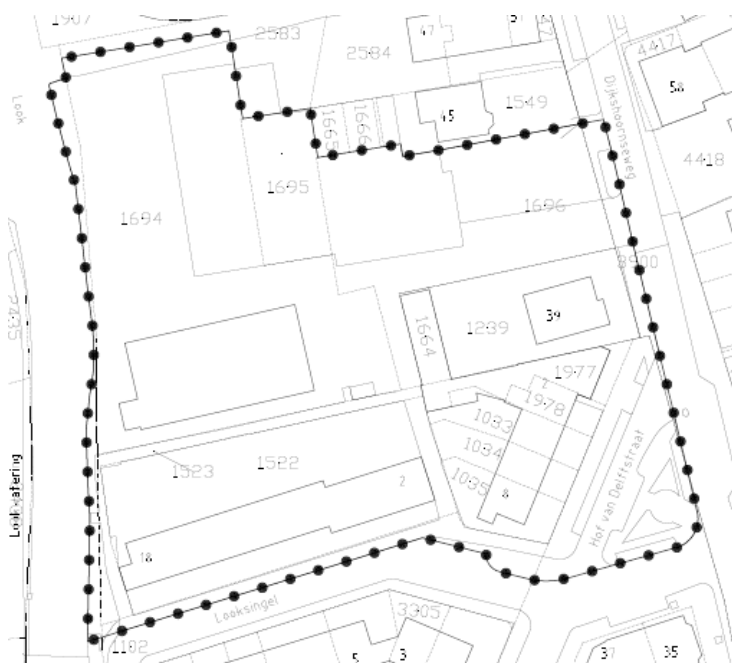
*"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen 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

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

In paragraaf 1.4 is toegelicht dat en waarom ervoor is gekozen om, gezien de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de ruimtelijke en functionele samenhang tussen enerzijds het in het bestemmingsplan voorziene te ontwikkelen woongebied en anderzijds de daarin eveneens voorziene supermarktlocatie met daarboven appartementen, de begrenzingen van het exploitatieplangebied te laten samenvallen met de begrenzingen van het bestemmingsplangebied Centrum Den Hoorn 2016.

De exploitatieplangrens is weergegeven op afbeelding 4.

Afbeelding 4 Grens exploitatieplangebied Centrum Den Hoorn 2020



De kaart 'Exploitatieplangrens' is opgenomen in bijlage 1, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4 Eigendomssituatie

In paragraaf 1.3 is de eigendomssituatie in het exploitatieplangebied omschreven. De eigendomssituatie is weergegeven op afbeelding 5. Het overgrote deel van de gronden is eigendom van de gemeente Midden-Delfland (rood). Een deel van de gronden in het exploitatieplangebied is eigendom van een particulier (oranje). Tenslotte heeft het Hoogheemraadschap Delfland een strook grond langs het water in eigendom (grijs).

Afbeelding 5 Grondeigendommen exploitatieplangebied



In tabel 1 is de grondoppervlakte per betrokken grondeigenaar weer-
gegeven.

Tabel 1 Eigendomssituatie

	m ²	Aandeel
Gemeente Midden-Delfland (rood)	5.433	68 %
Particulier 1 (oranje)	2.380	30 %
Hoogheemraadschap Delfland (grijs)	159	2 %
Totaal	7.972	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.

De kaart 'Kadastrale eigendommen' is opgenomen in bijlage 2.

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 2020. 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 Centrumplan Den Hoorn'.

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 exploitatie(plan)opzet:

- rente : 0,0%
- inflatiecijfer kosten : 2,0%
- *inflatiecijfer opbrengsten* : 1,0%
- prijspeildatum : 1 januari 2020

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 civieltechnische ramingen (bouw- en woonrijp maken).

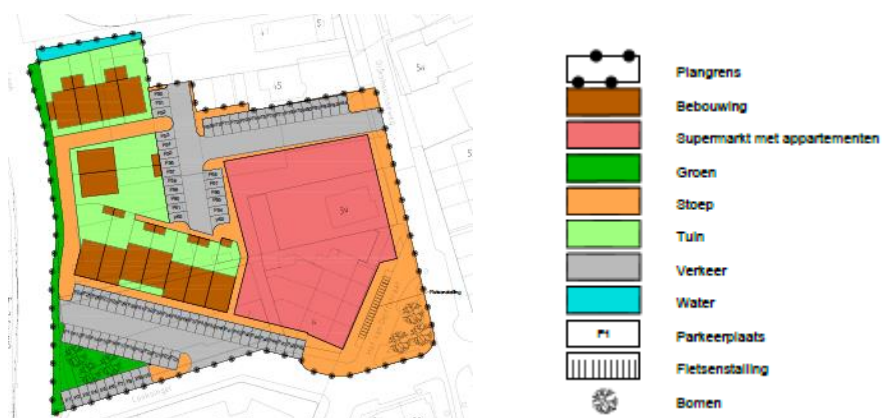
4.3 Ruimtegebruik

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

Op de locatie wordt een nieuwe supermarkt met daarboven appartementen gerealiseerd. Om te voorkomen dat een te lange gesloten gevel langs de Dijkshoornseweg ontstaat is er nog een (winkel)unit voor een andere op grond van de centrubestemming toegestane functie voorzien. De supermarkt en (winkel)unit vormen daarmee een nieuw winkelfront dat de kop van het winkelgebied van het centrum Den Hoorn zal vormen. Aansluitend op de nieuwbouw van de supermarkt vormen grondgebonden rijwoningen de begeleiding van de Looksingel en Look, waarmee een goede aansluiting ontstaat op de aan de overzijde van de Look gelegen woningen.

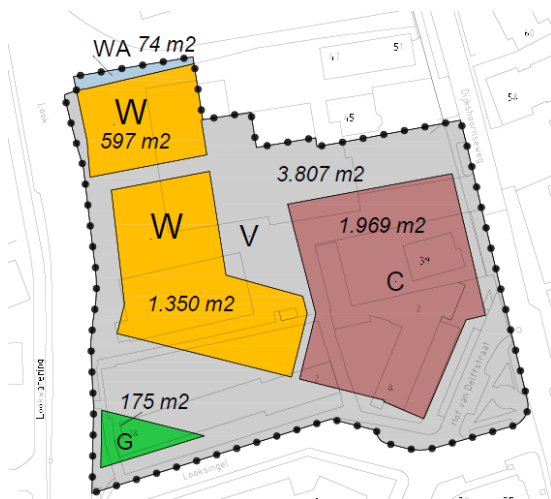
Op afbeelding 6 is het inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn voor het plangebied weergegeven. De kaart 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn', d.d. 13 mei 2020, is opgenomen in bijlage 3.

Afbeelding 6 Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn



Op afbeelding 7 is het ruimtegebruik gebaseerd op het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' weergegeven.

Afbeelding 7 Ruimtegebruik exploitatieplangebied



Het ruimtegebruik is weergegeven op de van dit exploitatieplan deel uitmakende kaart 'Ruimtegebruik'. Deze kaart is opgenomen in bijlage 4. Het ruimtegebruik op de gronden van de particulier en de gemeente is respectievelijk in de bijlagen 4a en 4b inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2 geeft het ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer. De oppervlakten van de verschillende functies zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplangebied

Bestemming	Oppervlakte m ²	Aandeel
Uitgeefbaar	3.916	49 %
Centrum (C)	1.969	
Wonen (W)	1.947	
Verharding (V)	3.807	48 %
Groen (G)	175	2 %
Water (WA)	74	1 %
Totaal	7.972	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' en het 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn'.

Tabel 3. Bouwprogramma exploitatieplangebied Centrumplan Den Hoorn 2020

Functie		Hoeveelheid
Woningen		
Rijwoningen (zijde Looksingel)		5
Hoekwoning (zijde Looksingel)		2
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)		2
Tussenwoningen (achterzijde Look)		2
Hoekwoningen (achterzijde Look)		2
Appartementen (boven supermarkt)		9
Totaal aantal woningen		22
Supermarkt	m ² BVO	1.600
Detailhandel / dienstverlening	m ² BVO	150
Totaal	m² BVO	1.750

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 supermarktllocatie met daarboven 9 appartementen, 13 grondgebonden woningen en de openbare ruimte, 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 2020.

Tabel 5. Specificering kosten exploitatieplangebied

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal))
Inbrengwaarde gronden	2.126.432
Sloopwerken	174.538
Planschade	--
Onderzoekskosten en sanering	226.927
Bouw- en woonrijp maken	816.376
Plankosten	311.059
Planstructurele elementen	--
Niet-verrekenbare B.T.W.	--
Rentekosten	--
Totaal	3.655.333

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 € 2.126.432,=, prijspeildatum 1 januari 2020.

Het rapport Taxatie inbrengwaarde 'Centrumplan Den Hoorn', gemeente Midden-Delfland, d.d. 29 januari 2020, is opgenomen in bijlage 5.

4.5.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het plangebied zijn ten behoeve van de ontwikkeling al diverse opstallen gesloopt. Het betroffen onder andere een kantoor c.q. bedrijfspand en sociale woningbouw aanwezig op grond van de gemeente Midden-Delfland. De kosten voor deze werkzaamheden bedragen € 174.538,= (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.

Er hebben zich geen feiten of omstandigheden voorgedaan die aanleiding geven om te concluderen dat deze conclusie niet langer van toepassing is.

Het rapport 'Planschaderisicoanalyse Centrumplan Den Hoorn, Gloudemans, kenmerk 1968.2-D1d1/jb/s', d.d. september 2016 is opgenomen 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 het plangebied zodanig vervuild dat er een bodemsanering moet worden uitgevoerd om de grond geschikt te maken voor de voorziene functies.

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 bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' en het 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn', d.d. 16 augustus 2016 en gewijzigd op 13 mei 2020 (bijlage 3).

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 € 493.140,=.

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 € 323.237,=.

4.5.7 Plankosten (categorie 1)

Voor het bepalen van de plankosten is een zogenaamde plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. 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. Deze regeling is op 1 april 2017 in werking getreden. Het toepassen van deze plankostenscan is sindsdien verplicht.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 6. In de bijlage 7 is ingevulde de plankostenscan opgenomen.

Tabel 6. Overzicht plankosten

Plankostenpost	Bedragen in € (nominaal)
Verwerving	10.678
Stedenbouw	22.514
Ruimtelijke ordening	52.756
Civiele techniek	145.327
Landmeten / vastgoedinformatie	3.671
Communicatie	-
Management	42.803
Planeconomie	18.902
Totaal (01-01-2018)	296.650
Totaal (01-01-2020)	311.059

De peildatum van de plankostenscan is 1 januari 2018. Het resultaat is derhalve geïndexeerd naar peildatum 1 januari 2020 met 2,2% over 2018 en 2,6% over 2019. Het resultaat op 1 januari 2020 is € 311.059,-.

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

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 een exploitatieplangebied (zie tabel 4).

In de gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016", d.d. 26 februari 2019, was de begrenzing van het exploitatieplangebied beperkt tot de gronden waarop de 13 grondgebonden woningen en 20 parkeerplaatsen zijn voorzien. Omdat de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen ten noorden en ten westen van de ontsluitingsweg ten dienste staan van zowel de 13 grondgebonden woningen als de supermarktllocatie waren deze voorzieningen aangemerkt als bovenwijkse voorzieningen.

In paragraaf 1.4 is toegelicht dat en waarom de begrenzingen van onderhavig exploitatieplangebied samenvallen met de begrenzingen van het bestemmingsplangebied Centrumplan Den Hoorn 2016. Als gevolg van deze begrenzingen van het exploitatieplangebied zijn de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen ten noorden en ten westen van de ontsluitingsweg niet meer aan te merken als bovenwijkse voorzieningen. Zij dienen immers geen andere functie meer dan de in het exploitatieplangebied opgenomen functies.

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

Tabel 7. Geraamde opbrengsten (nominaal)

Functie	Aantal	Grondprijs in €	Bedrag in € (nominaal)
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5	72.229	361.147
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	72.229	72.229
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	80.494	80.494
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	2	94.001	188.002
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2	84.626	169.252
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2	88.758	177.517
Appartementen	9	46.561	419.049
Supermarkt	1.600 m ²	825	1.320.000
Detailhandel/dienstverlening	150 m ²	825	123.750
TOTAAL			2.911.440

4.7 Exploitatieopzet

4.7.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het te realiseren bouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 8 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 40. 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 9, namelijk 40,99 gewogen basiseenheden.

Tabel 8. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Soort	Aantal	Grond- prijs (€)	Gewicht	Gew. Basis ehd
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5	72.229	1,00	5
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	72.229	1,00	1
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	80.494	1,11	1,11

Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	2	94.001	1,30	2,60
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2	84.626	1,17	2,34
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2	88.758	1,23	2,46
Appartementen	9	46.561	0,64	5,80
Supermarkt	1.600 m ² BVO	825	1,14	18,28
Detailhandel/dienstverlening	150 m ² BVO	825	1,14	1,71
Totaal				40,31

De bedragen en de gewogen basiseenheden in tabel 8 zijn nominaal. In tabel 2b van de bijgevoegde exploitatieopzet (bijlage 8) zijn de gewogen basiseenheden contant gemaakt. Het totaal van gewogen basiseenheden (40,31) is contant op 1 januari 2020: 40,99 gewogen basis eenheden (zie ook tabel 9).

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 € 739.194,= (€ 3.699.759,= minus € 2.960.575,=) 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 het programma in het exploitatieplangebied (tabel 8) bedraagt de bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid € 72.229,= op contante waarde 1 januari 2020.

Tabel 9. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2020 (€)
Te verhalen kosten	3.699.769
Minus subsidies en/of bijdragen	--
Netto te verhalen kosten	3.699.769
Totale opbrengsten(drempel)	2.960.575
Mogelijke te verhalen kosten	2.960.575
Aantal gewogen basiseenheden	40,99
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	72.229

De uitgebreide berekening van de exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 8.

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 12,8 contant gewogen basiseenheden. De bruto-exploitatiebijdrage bedraagt dan € 923.181,= (12,8 maal € 72.229,=). Op deze exploitatiebijdrage kan de inbrengwaarde van de gronden, die uitgeefbaar zijn, in mindering worden gebracht. Dit betreft een oppervlakte van 1.692m² (zie kaart Ruimtegebruik-privaat eigendom). De inbrengwaarde voor deze grond is op basis van het taxatierapport € 455.811,=.

Tabel 10 Exploitatiebijdrage particulier (perceelnummer 1694)

	Contante waarde 01-01-2020 (€)
Bruto exploitatiebijdrage	923.181
Minus inbrengwaarde gronden uitgeefbaar	455.811
Minus eigen gemaakte kosten	-
Totaal in mindering	455.811
Netto exploitatiebijdrage	467.370

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 rechtsopvolger).

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het ontwerpexploitatieplan 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 Procedure ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020

Het ontwerpexploitatieplan heeft van 14 februari 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Voor de beantwoording van de ingebrachte zienswijzen en wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan naar aanleiding van de zienswijzen, wordt hier volstaan met een verwijzing naar de nota 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020', d.d. 18 mei 2020. Deze nota is opgenomen in bijlage 12.

DEEL 2 Regels exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

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

Bestekken: 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.

Bestemmingsplan:

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

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

Bouwrijp maken: slopen, bodemsanering, aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en water, de aanleg van riolering, aansluitingen nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden.

Bouwwerken: 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.

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland.

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

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

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

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

Inrichtingsplan: een plan dat een uitwerking bevat van de eisen terzake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van het exploitatieplangebied.

Openbaar gebied: het gedeelte van het Exploitatieplangebied waarop infrastructurele werken, voorzieningen van openbaar nut, groen en watervoorzieningen worden aangelegd.

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

Verbeelding:

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

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

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.

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 Midden-Delfland gestelde eisen zoals vastgelegd in:

- Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn, d.d. 13 mei 2020, opgenomen in bijlage 3.
- Beeldkwaliteitsnotitie Centrumplan Den Hoorn 2016, d.d. augustus 2016, opgenomen in bijlage 9.
- Civieltechnische Randvoorwaarden, Behorend bij en ten behoeve van het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020, d.d. december 2019, opgenomen in bijlage 10.

Hierbij maken het Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn en de Beeldkwaliteitsnotitie Centrumplan Den Hoorn 2016 onderdeel uit van onderhavig exploitatieplan voor zover deze zien op de inrichting van het Openbaar gebied in het Exploitatieplangebied.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 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 het College voorgelegd:
 - a. Een aanduiding van de voorgenomen werken en werkzaamheden.
 - b. Een bodemonderzoek waaruit blijkt of de gronden al dan niet geschikt zijn voor de te realiseren functies.
 - c. Een Plan van aanpak waarin het proces van Bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen inrichting van het Openbaar gebied tot en met de overdracht van het Openbaar gebied aan de gemeente Midden-Delfland is beschreven.
- 3 Het College maakt binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens zijn beslissing schriftelijk bekend aan de Exploitant. Het College kan deze termijn eenmaal met 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 Voltooingsverslag ter goedkeuring aan het College voorgelegd.
- 5 Het Voltooingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van het College. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
- 6 Het College 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.

3.2 Goedkeuring bestekken

- 1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van de Werken en 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 College 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 en

- werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.
- 2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het Inrichtingsplan en de Bestekken, maakt het College zijn beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd Inrichtingsplan c.q. Bestekken.
 - 3 Het College onthoudt 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 artikel 2 van 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 4 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 11.
- 3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden wordt door Exploitant een Aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het College voorgelegd.
- 4 Het College beslist binnen vier weken na ontvangst van het Aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Het College kan deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwacht 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 zes 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 het College voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;
- 6 Het College 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 het College het in lid 5 bedoelde Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

- 1 In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van het Openbaar gebied 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 het College.
- 3 Na goedkeuring van de het Openbaar gebied en de nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het werk als opgeleverd beschouwd.

Artikel 6 Verbodsbepalingen

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

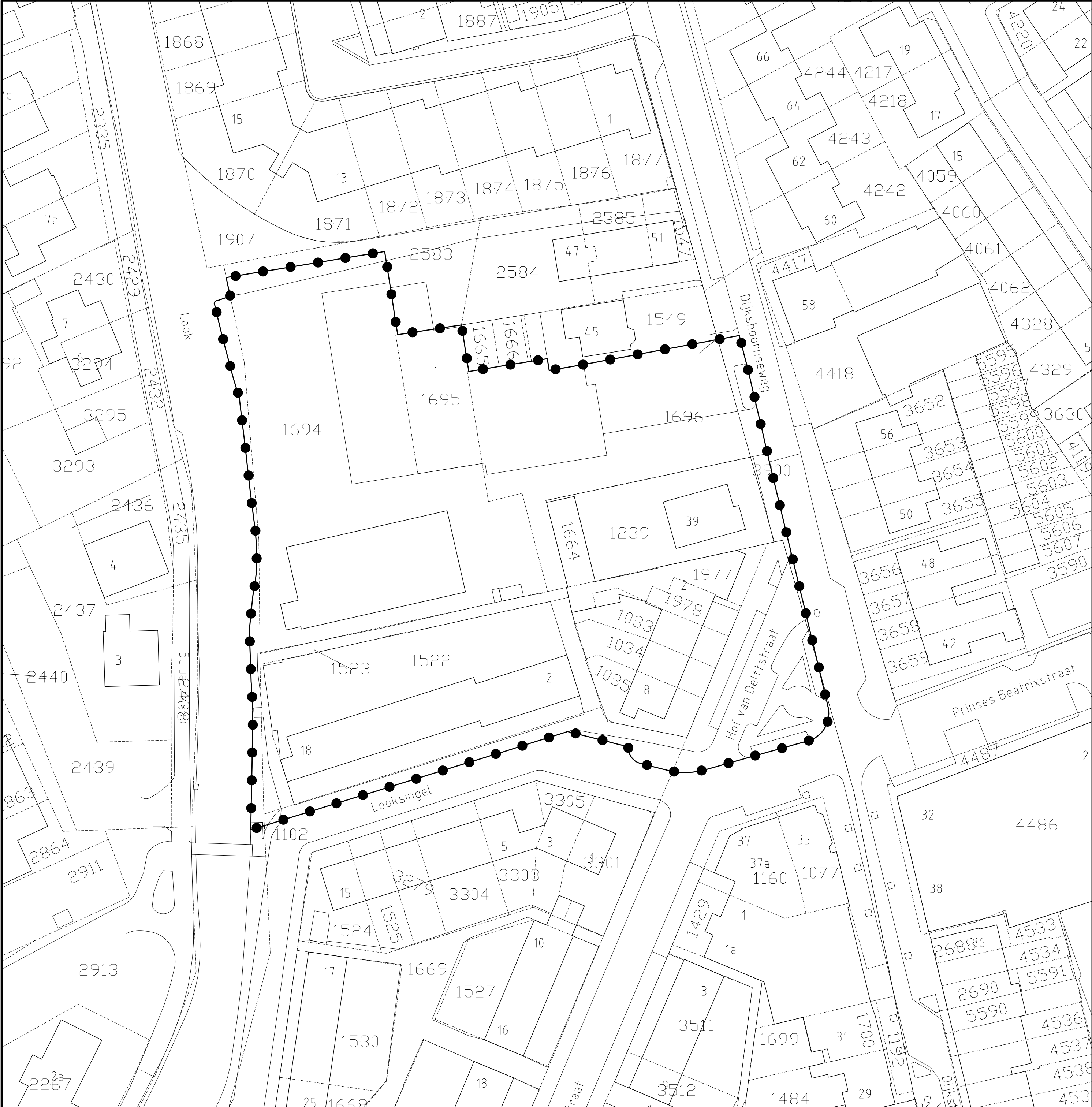
Artikel 7 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 6 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 8 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020'***

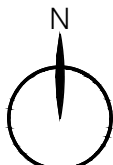
**Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens', werknummer 260.302.00, d.d.
december 2019**



Exploitatieplan
Exploitatieplangrens = 7.972 m2

Exploitatieplangrens

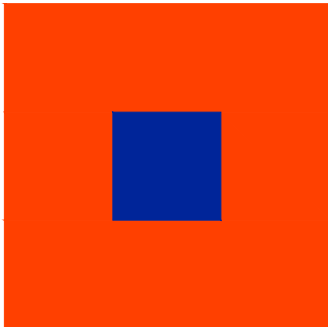
OVERLEG	
TERINZAGELEGGING	
ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	9-12-2019
USER	GJacobson

Gemeente Midden-Delfland	
Exploitatieplan	
Centrumplan Den Hoorn	
IDN	
WERKNR.	260.302.00
SCHAAL	1:500
DATUM	december 2019
GETEKEND	ak
	
FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\260302003 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan\dwg
BESTAND	RO-BP-26030200-EXPLOITATIE13.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', werknummer 260.302.00,
d.d. december 2019**



Exploitatieplan
Exploitatieplangrens = 7.972 m2

Kadastrale eigendommen
Kadastrale eigendommen

Eigendom:
privaat 2.380 m2
gemeente 5.433 m2
HHD 159 m2

Kadastrale eigendommen

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT USER	9-12-2019 GJacobson

Gemeente Midden-Delfland	
Exploitatieplan	
Centrumplan Den Hoorn	
IDN	
WERKNR.	260.302.00
SCHAAL	1:500
DATUM	december 2019
GETEKEND	ak
	
FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\260\302\00\3 Projectresultaat\afverbeelding\Exploitatieplan\dwg
BESTAND	RO-BP-26030200-EXPLOITATIE13.dwg
BLAD	

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

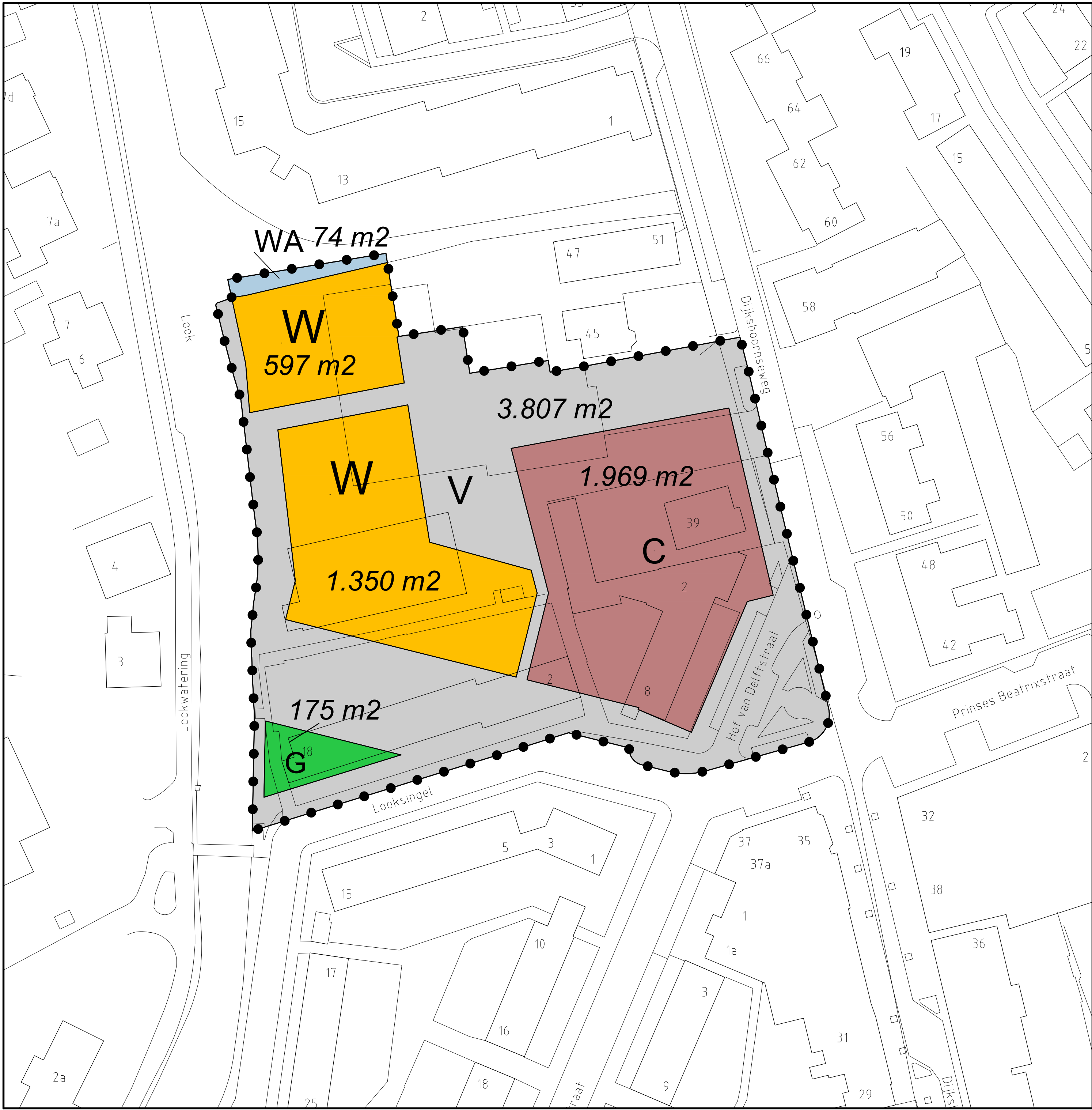
Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

**Bijlage 3. Kaart ‘Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn’,
werknummer 260.302.01, d.d. 13 mei 2020**



13-5-2020
G.jacobson

**Bijlage 4. Kaart 'Ruimtegebruik - Uitgeefbaar', werknummer
260.302.00, d.d. december 2019**



Exploitatieplan		
Exploitatieplangrens = 7.972 m2		
Ruimtegebruik		
C	Centrum	= 1.969 m2 uitgeefbaar
G	Groen	= 175 m2 niet uitgeefbaar
V	Verkeer	= 3.807 m2 niet uitgeefbaar
WA	Water	= 74 m2 niet uitgeefbaar
W	Wonen	= 1.947 m2 uitgeefbaar
		7.972 m2*

* = Afrondingsverschil

Ruimtegebruik - Uitgeefbaar

OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT
USER

2-12-2019

Akeur

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN

WERKNR. 260.302.00

SCHAAL 1:500

DATUM december 2019

GETEKEND ak

NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01

FORMAAT A2

PROJECTMAP

J:\260.302.00\3 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan\dwg

BESTAND

RO-BP-26030200-EXPLOITATIE12.dwg

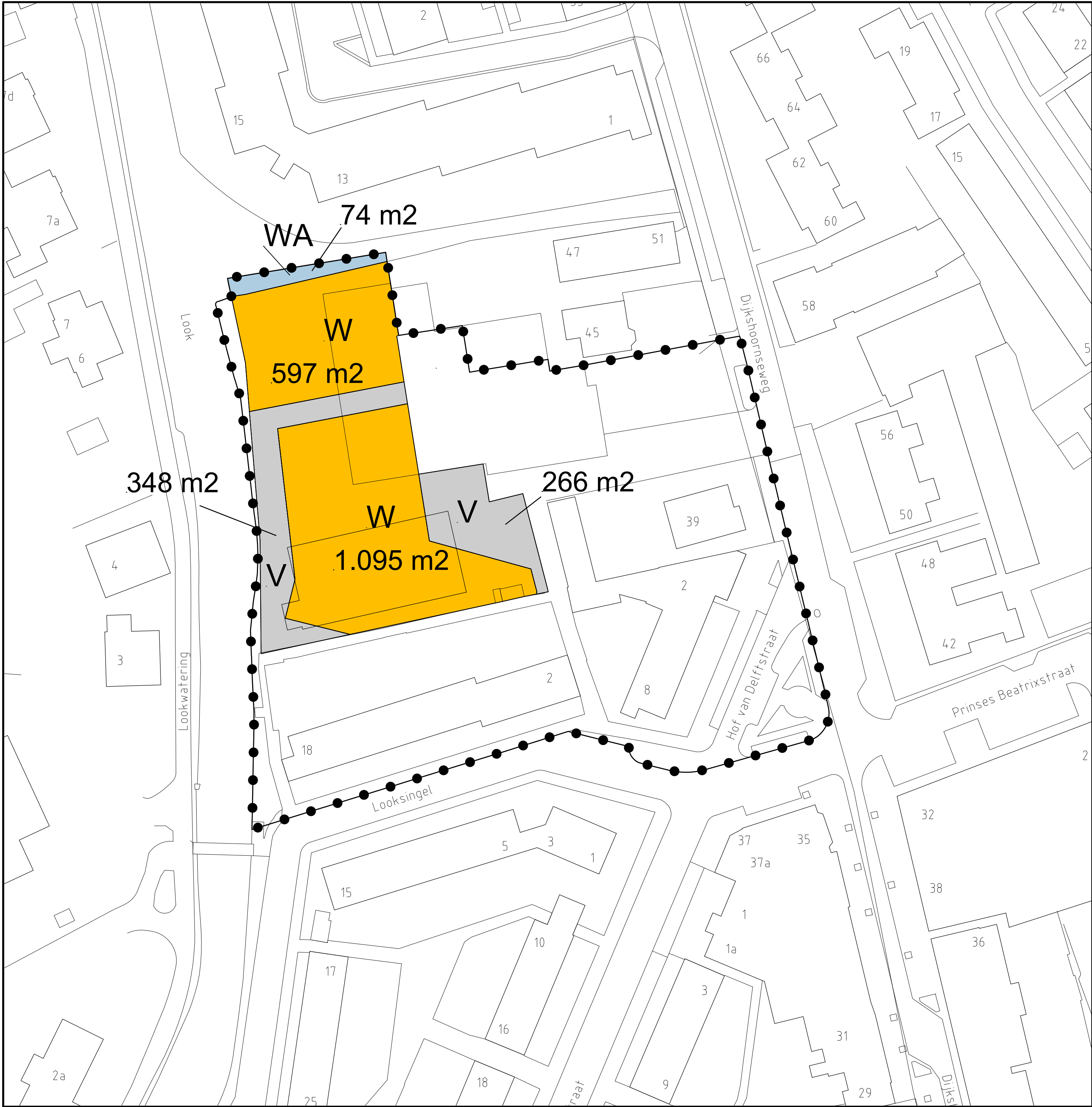
BLAD

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 4a. Kaart 'Ruimtegebruik – Privaat eigendom', werknummer
260.302.00, d.d. december 2019**



Exploitatieplan

Exploitatieplangrens = 7.972 m2

Ruimtegebruik

V

Verkeer = 614 m2

WA

Water = 74 m2

W

Wonen = 1.692 m2

2.380 m2

Ruimtegebruik - Privaat eigendom

OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT
USER

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN

WERKNR. 260.302.00

SCHAAL 1:500

DATUM december 2019

GETEKEND ak

NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01

FORMAAT A2

PROJECTMAP

BESTAND

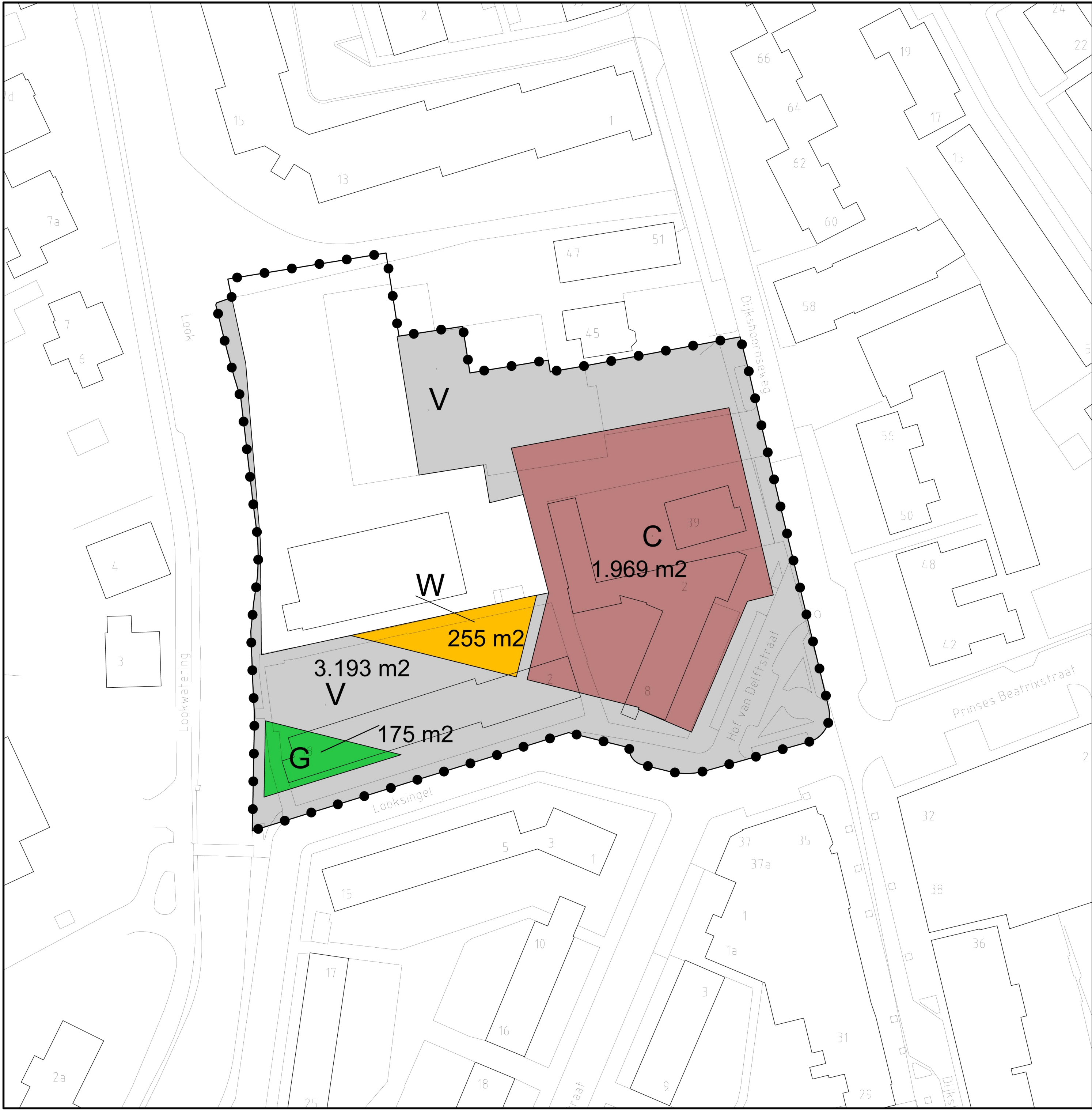
BLAD

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 4b. Kaart 'Ruimtegebruik – Gemeente / HHD', werknummer
260.302.00, d.d. december 2019**



Exploitatieplan
 Exploitatieplangrens = 7.972 m2

Ruimtegebruik

C	Centrum	= 1.969 m2
G	Groen	= 175 m2
V	Verkeer	= 3.193 m2
W	Wonen	= 255 m2
		5.592 m2

Ruimtegebruik - Eigendom Gemeente / HHD

OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT
USER

2-12-2019

Akeur

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN

WERKNR. 260.302.00

SCHAAL 1:500

DATUM december 2019

GETEKEND ak

NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01

FORMAAT A2

PROJECTMAP

J:\260302003 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan\dwg

BESTAND

RO-BP-26030200-EXPLOITATIE12.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 5. TAXATIERAPPORT Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn,
De Lorijn raadgevers o.g., d.d. 29 januari 2020**

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn

Gemeente Midden-Delfland



Datum: 29 januari 2020

Colofon

Taxatierapport: Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn 2020

Opdrachtgever: Gemeente Midden-Delfland

Project: Centrumplan Den Hoorn

Eigenaar: Diversen

Datum opname: 19 december 2019 (hernieuwde opname)

Peildatum: 1 januari 2020

Taxateur: Mr. ing. J. de Vries RT

Taxateur: Ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT

Toetser Plausibiliteit: W.A. de Bruin RT RM

Rapportnummer: TR20008

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	6
1.5	Peildatum	7
1.6	Opname	7
1.7	Gehanteerde valuta	7
1.8	Ontvangen stukken	7
1.9	Opdrachtbrief en – voorwaarden	8
1.10	Gehanteerde werkwijze	8
1.11	Onafhankelijkheid taxateurs	10
1.12	Tuchtrecht	10
1.13	Aansprakelijkheid	10
1.14	Plausibiliteitsverklaring	10
2	Het te taxeren vastgoed	11
2.1	Korte omschrijving, kadastrale aanduiding	11
2.2	Publiekrechtelijke beperkingen	13
2.3	Eigenaren	13
2.4	Zakelijke rechten	13
2.5	Persoonlijk rechten	13
2.6	Bestemmingsplan	13
2.7	Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan	17
2.8	Vorbereidingsbesluit Centrumplan Den Hoorn	19
2.9	Milieu	19
3	Exploatieberekening ‘Exploatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020’	20
3.1	Algemeen	20
3.2	Opbrengsten	21
3.3	Kosten	22
3.4	Conclusie	22
4	Uitgangspunten en onderbouwingen	23
4.1	Wettelijk voorschrift	23
4.2	Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling	25
4.3	Gehanteerde waarde	27
4.4	Afbakening advies	27
4.5	Afbakening complex	28
4.6	Taxatiemethoden	30
4.7	Gekozen waarderingsmethode	31
4.8	Overige uitgangspunten	31
4.9	Referenties	33
5	Taxatie	39

Bijlagen

1. Rekenblad taxatie residuele grondwaarde
2. Plausibiliteitsverklaring
3. Kadastrale gegevens
4. Stichtingskosten ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening
5. Advies mr. B.S. ten Kate

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Midden-Delfland, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden

Contactpersonen namens opdrachtgever: de heer M. Rens.

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 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 supermarktllocatie met bovenwoningen en grondgebonden woningen aan de Looksingel in Den Hoorn. Niet alle gronden zijn eigendom van de gemeente. In verband daarmee wordt door de gemeente een exploitatieplan vastgesteld. Onlangs is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. Daarin heeft de Afdeling ten aanzien van de begrenzing van het exploitatiegebied het volgende opgenomen:

“De Afdeling ziet zich voor de vraag gesteld of de raad in redelijkheid voor deze begrenzing van het exploitatiegebied heeft kunnen kiezen. Zoals in de tussenuitspraak is overwogen dient de raad bij de vaststelling van een exploitatieplan, gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6.13 van de Wro, het exploitatiegebied zodanig te begrenzen dat gronden, waartussen planologisch of functioneel een duidelijke samenhang bestaat, in één exploitatieplan of deelexploitatieplan worden begrepen. Indien het in een bestemmingsplangebied gaat om in ruimtelijk of functioneel opzicht van elkaar te onderscheiden deelgebieden, kan de raad besluiten voor elk deelgebied afzonderlijk een exploitatieplan vast te stellen. De Afdeling stelt vast dat het in het bestemmingsplan voorziene te ontwikkelen woongebied en de daarin eveneens voorziene supermarktllocatie met daarboven appartementen aan elkaar grenzen en dat de voorziene parkeerplaatsen ten noordwesten van de supermarktllocatie en de ter plaatse eveneens voorziene ontsluitingsweg ten dienste staan van zowel de woningen in het te ontwikkelen woongebied als de supermarkt met appartementen op de supermarktllocatie. Daar komt bij dat het woongebied en de supermarktllocatie zijn bestemd voor het uitbreiden en versterken van het centrum van Den Hoorn en dat de raad te kennen heeft gegeven dat een stedenbouwkundig geheel wordt nagestreefd. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt dat het om in ruimtelijk of functioneel opzicht te onderscheiden deelgebieden gaat. Voor zover de begrenzing van het exploitatiegebied is gekozen vanwege het aanmerken van

bedoelde parkeerplaatsen en ontsluitingsweg als bovenwijkse voorzieningen, overweegt de Afdeling dat, daargelaten of dit juist is, dit het vorenstaande niet anders maakt. In hetgeen Plus en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling derhalve aanleiding voor het oordeel dat de raad geen deugdelijke motivering aan de gekozen begrenzing van het exploitatiegebied ten grondslag heeft gelegd. De raad heeft in zoverre niet voldaan aan de opdracht in de tussenuitspraak.”

In navolging van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak wordt een (nieuw) exploitatieplan in procedure gebracht, waarin het exploitatieplangebied gelijk wordt gesteld aan het bestemmingsplangebied.

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 onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het exploitatiegebied op te stellen.

In verband met deze vraagstelling hebben deskundigen uitgebreid onderzoek gedaan naar de afbakening van het complex in de zin van artikel 40b onteigeningswet. Daartoe hebben zij ook extern advies ingewonnen. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de uiteindelijke keuze.

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 januari 2020.

1.6 Opname

De opname is uitgevoerd door mevrouw mr. ing. J. de Vries en heeft plaatsgevonden op 19 december 2019.

Deskundige heeft het gebied waar het centrumplan moet worden ontwikkeld bezichtigd. De locatie waarop het exploitatieplan betrekking heeft, is bezichtigd vanaf de openbare weg en vanaf de zijde van de Lookwatering. Ter plaatse trof deskundige een braakliggend terrein aan met een trafohuis. De locatie waarop het exploitatieplan betrekking heeft was deels afgezet met bouwhekken en gedeeltelijk in gebruik als tijdelijk parkeerterrein.



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 14 november 2017
- Conceptexploitatieplan d.d. 23 december 2019

- Tekening met exploitatieplangrens d.d. december 2019
- Tekening met exploitatieplangrens en kadastrale gegevens d.d. december 2019
- Tekening met eigendomsposities binnen exploitatieplangrens d.d. december 2019
- Tekening ruimtegebruik - uitgeefbaar d.d. december 2019
- Tekening ruimtegebruik – privaat eigendom d.d. december 2019
- Tekening ruimtegebruik – eigendom Gemeente/HHD d.d. december 2019
- Tekening met inrichtingsplan d.d. december 2019
- Kostenraming saneringskosten binnen exploitatieplangebied d.d. december 2019

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Opdrachtnemers (deskundigen) hebben op 21 november 2019, direct na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:3927) inzake het opnieuw in procedure brengen van het gewijzigde exploitatieplan, opdracht gekregen voor de taxatie van de inbrengwaarde per peildatum 1 januari 2020 van de gronden binnen het exploitatieplangebied.

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met de planeconoom van de opdrachtgever op 21 november 2019 een overleg plaatsgevonden waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit overleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overgelegd en door de taxateurs doorgenomen. Er heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden op 19 december 2019.

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

Taxateurs hebben eerdere rapportages aan opdrachtgever verstrekt, maar voor een ander exploitatiegebied.

Er is beroep ingesteld tegen 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" is toegekend, waar dat in het voorgaande bestemmingsplan "Bedrijf" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1" was. 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 beroepsgronden hebben geleid tot de herijking van het inbrengwaarderapport d.d. december 2018 en tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan in februari 2019.

Op 20 november 2019 heeft de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State in relatie tot het gewijzigde exploitatieplan het volgende besloten:

1. Verklaart het beroep van Plus Vastgoed B.V. en anderen, voor zover ontvankelijk, tegen het besluit van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 17 januari 2017 tot vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" gegrond en vernietigt het besluit van de raad tot vaststelling van het exploitatieplan (Besluit III, IV en V);
2. Verklaart het beroep van Plus Vastgoed B.V. en anderen tegen het besluit van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 26 februari 2019 tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" gegrond en vernietigt het besluit van de raad tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan (besluit VI en VII);
3. Draagt de raad van de gemeente Midden-Delfland op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen voor wat betreft het exploitatieplan een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken (Besluit VIII);
4. Treft de voorlopige voorziening inhoudende dat het besluit van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 17 januari 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" wordt geschorst (besluit IX);
5. Bepaalt dat de onder IX opgenomen voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van het door de raad van de gemeente Midden-Delfland vast te stellen besluit als bedoeld onder VIII (besluit X).

De gemeente Midden Delfland heeft vervolgens deskundigen verzocht een nieuw inbrengwaarderapport aan te leveren op basis van een gewijzigd exploitatieplan voor een beoogde vaststelling in april 2020.

Taxateurs hebben daarop nader onderzoek gedaan naar de afbakening van het complex, 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. Nu de uitgangspunten van de eerdere rapportage sterk zijn gewijzigd, hebben taxateurs een nieuw inbrengwaarderapport opgesteld.

Het concept van dit rapport is per 22 januari 2020 aan opdrachtgever beschikbaar gesteld. Behoudens enkele tekstuele omissies heeft opdrachtgever geen inhoudelijke reactie gegeven.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

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

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2015 en (aanvullend) het tuchtrecht 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.A. de Bruin RT (bijlage 2).

2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

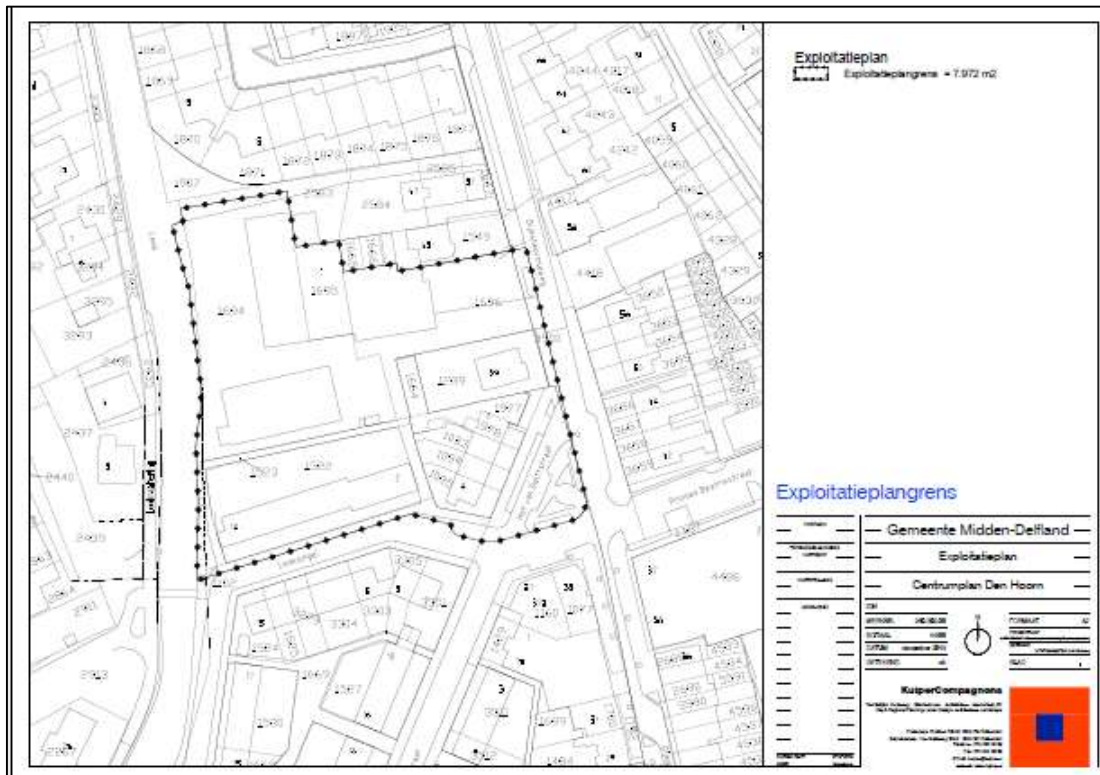
Het plangebied voor het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn ligt ten noordwesten van de winkelkern van Den Hoorn in de gemeente Midden-Delfland. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Looksingel in het zuiden, de Lookwatering in het westen, de woonbebouwing aan de Look in het noorden en de Dijkshoornseweg en de Hof van Delfstraat in het oosten en zuidoosten.

Op de gronden in het plangebied is een (tijdelijk) parkeerterrein ingericht en is een gedeelte van de percelen afgezet met bouwhekken.



Luchtfoto plangebied

Het plangebied binnen de grenzen van het exploitatieplan is gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan.



Het plangebied binnen de grenzen van het exploitatieplan ligt grotendeels braak. Er is één trafohuis aanwezig.

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

Gemeente	sectie	nummer	Oppervlakte kadaster (m²)	Oppervlakte in exploitatieplan m²	aandeel aard recht	gerechtigde
Schipluiden	H	1694	2380	2380	eigendom 1/2	Plus Vastgoed B.V.
					eigendom 1/2	G.A.M. van Leeuwen Beheer BV
Schipluiden	H	1695	307	307	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1522	1357	1357	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1852	7740	159	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
					zakelijk recht art 5 lid 3 sub b Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente Delft
Schipluiden	H	1696	1150	1150	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1523	228	228	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1664	83	83	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1239	535	535	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	I	3900	2295	140	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1977	185	185	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1978	90	90	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1033	159	159	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1034	149	149	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1035	177	177	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	3520	3512	593	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1102	2250	280	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
			Totaal	7972	m²	

Bron: Kadaster (zie bijlage 3)

Peildatum: 2 januari 2020

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, 1664, 1239, 1977, 1978, 3900, 1033, 1034, 1522, 1102 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

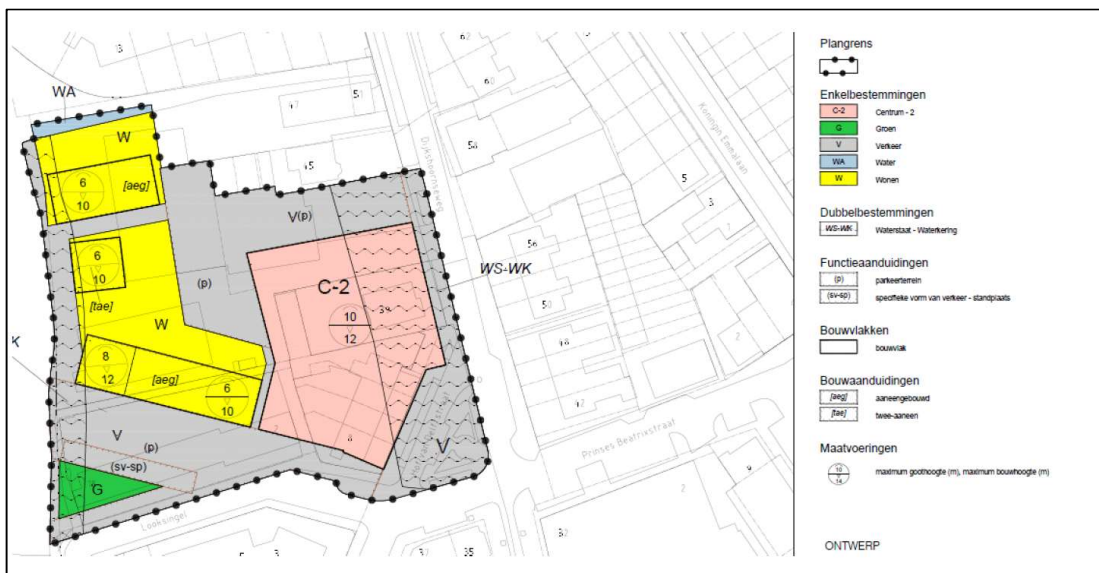
Alleen op het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1852 is een zakelijk recht ingeschreven. Het gaat om een zakelijk recht van de gemeente Delft op grond van artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht. Op de overige percelen zijn geen zakelijke rechten ingeschreven.

2.5 Persoonlijk rechten

Blijkens mededeling van opdrachtgever is geen sprake van persoonlijke rechten.

2.6 Bestemmingsplan

Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 november 2017 en vervolgens onherroepelijk van kracht geworden. Mede door de recente uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan geschorst tot vaststelling van een nieuw exploitatieplan. Deskundigen gaan bij de waardering uit van een onherroepelijke bestemming die aansluit bij de voorschriften en planregels uit het vastgestelde bestemmingsplan van 14 november 2017. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer', 'Water', 'Groen' en 'Centrum-2'.



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

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt als reden voor het bestemmingsplan het volgende aangegeven:

"In Den Hoorn is enkele jaren geleden gestart met de bouw van nieuwe woonwijken, een ontwikkeling die zich de komende jaren ook zal voorzetten. Alhoewel het huidige winkelgebied van Den Hoorn levendig is en een relatief groot aanbod aan voorzieningen heeft, is de ontwikkeling van het centrum de laatste jaren wel sterk achtergebleven bij de (te voorziene) groei van het dorp. Om die reden heeft de gemeente Midden-Delfland de al langer bestaande wens om het centrumgebied uit te breiden en te versterken. Deze wens is ook verder uitgewerkt in de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 en het Masterplan Centrum Den Hoorn."

In de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 wordt ten aanzien van de ontwikkeling het volgende vermeld (p23):

In het herontwikkelingsplan voor het centrum, aan welk plan momenteel wordt gewerkt, is een nieuw centrum van Den Hoorn voorzien, waar een concentratie van winkels moet plaatsvinden. Het nieuwe centrum sluit aan op het dorpse karakter; dit betekent geen massale complexen, maar een divers en wisselend beeld van bebouwing. Ook het nieuwe centrum maakt gebruik van de ligging aan het water. Voor de centrumontwikkeling is een fasering voorzien waarin de eerste fase loopt van 2012-2015 en de vierde fase loopt vanaf 2016.

In tweede instantie richt de ontwikkeling van Den Hoorn zich op een sterkere verbinding met de nieuwbouw aan de overzijde van de Lookwatering. Diezelfde Lookwatering groeit uit tot een belangrijk element binnen de waterstructuur. De zone tussen de Dijkshoornseweg (de dijk van de Lookwatering) en Lookwatering biedt daarbij kansen voor nieuwe woonmilieus die zich sterk richten op het water.

In het Masterplan Centrum Den Hoorn wordt ten aanzien van de locatie het volgende opgemerkt (p 17 e.v.)

Hoofdstuk 3 Potentiële ontwikkelingslocaties

3.1 Rondom het 'Winkelplein'

Het 'Winkelplein' bevindt zich op de kruising van de Looksingel, Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat, aan de noordzijde van het centrum van Den Hoorn. Het plein heeft een strategische ligging in het dorp. In eerste instantie als entree voor bezoekers van het centrum vanuit de noord- en westzijde van het dorp. Daarnaast markeert het plein het begin dan wel het einde van de Dijkshoornseweg en vormt het, samen met de 'Kade', de twee haltes van het centrum. Een goede wandelrelatie met de 'Dorpsstraat' is dan ook van groot belang en kan worden bereikt door een goede en aantrekkelijke inrichting van het openbaar gebied.

De nieuwe supermarkt die aan het plein komt te liggen gaat de grote trekker vormen voor een bezoek aan het centrum. Kortom: met het 'Winkelplein' presenteert Den Hoorn zich aan de bezoekers van haar centrum. De supermarkt wordt omzoomd met detailhandel en woningen. Een dorpse uitstraling en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte zijn hier dus van groot belang.



Locatie 1: supermarktllocatie

De locatie voor de supermarkt is een belangrijke deelproject, waarin de gemeente zelf een rol gaat vervullen en die bij voorkeur op kortere termijn opgepakt gaat worden. Het realiseren van een volwaardige nieuwe supermarkt is per slot van rekening de eerste cruciale stap in de opwaardering van het centrum van den Hoorn. Het draagt immers bij aan het verbeteren van het winkelaanbod en de winkelstructuur. Een nieuwe volwaardige supermarkt is nodig in verband met de gestage groei van Den Hoorn in de afgelopen jaren en de geplande groei in de komende jaren. Daarnaast is de supermarkt een publiekstrekker voor de andere winkels en voorzieningen in het centrum. Naast een supermarkt is ruimte voor kleinschalige winkels. Het geheel wordt omzoomd door woningen naast en appartementen boven de detailhandel. Hiermee wordt naast een winkelaanbod een gevarieerd woonaanbod aan het centrum toegevoegd en sluit het centrum goed aan op de omliggende woonwijken.

De nieuwe supermarkt zal daarnaast een bijdrage leveren aan het vergroten van het aanbod aan parkeren. Voor de nieuwe supermarkt is het belangrijk om voldoende parkeerplaatsen in de nabijheid te hebben. Door het te verwachten dubbelgebruik met andere winkels en voorzieningen ontstaat daarbij ook meer ruimte voor parkeren voor de rest van het centrum.

De herontwikkeling van deze verouderde en gedeeltelijk leegstaande locatie geeft een belangrijke impuls aan de uitstraling en leefbaarheid van het centrum van Den Hoorn. Zeker gezien de prominente en zichtbare plek die deze locatie inneemt, op de kruising van twee belangrijke doorgaande routes door het centrum.



- programma: een combinatie van een supermarkt met winkels en woningen (eventueel aangevuld met werkruimtes);
- de entree is georiënteerd op de Dijkshoornseweg en prominent gelegen aan het nieuwe 'Winkelplein', met zicht op de winkels aan de Dijkshoornseweg;
- lange gesloten en/of afgeplakte gevels moeten voorkomen worden door af te zomen met kleinschalige winkels (zoomwinkels), entrees van woningen of atellerruimtes;
- dorpse maat, schaal en korrel, maar geen individuele pandjes;
- oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimtes, op hoeksituaties is sprake van een dubbele oriëntatie;
- een eenduidige rooijlijn;
- twee lagen met kap, accent in derde bouwlaag met eventuele kap aan de zijde van het 'Winkelplein'.

2.6.1 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.

2.6.2 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.

2.6.3 Bestemming 'Centrum-2'

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel (maximaal 1.600 m² b.v.o.) en dienstverlening (maximaal 150 m² b.v.o.), uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat ten hoogste 1 supermarkt is toegestaan. Wonen is, uitsluitend op de verdiepingen toegestaan, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een maximum van 9 woningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangswegen.

2.6.4 Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, plantsoenen, bermen en voet- en fietspaden en bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water.

2.6.5 Bestemming 'Water'

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer te water, bruggen, natuurvriendelijke oevers en water ten behoeve van de waterhuishouding. Bebouwing is alleen mogelijk met bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte van 3 m.

2.7 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan

De gemeente heeft een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in de ontwikkeling van zeven rijwoningen aan de zuidzijde van het exploitatieplangebied. Met uitzicht op de Look zijn twee halfvrijstaande woningen gepland. Aan de noordzijde van het exploitatieplangebied is een rij van vier rijwoningen voorzien. Ter afronding van het centrumgebied wordt voorzien in een supermarktentwikkeling alsmede 9 bovenwoningen.



Stedenbouwkundig plan

In het beeldkwaliteitsplan dat bij het bestemmingsplan is opgenomen wordt een beeldkwaliteit geschetst voor de supermarktllocatie en de daarachter gelegen woningen. Daarin wordt het volgende vermeld:

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.

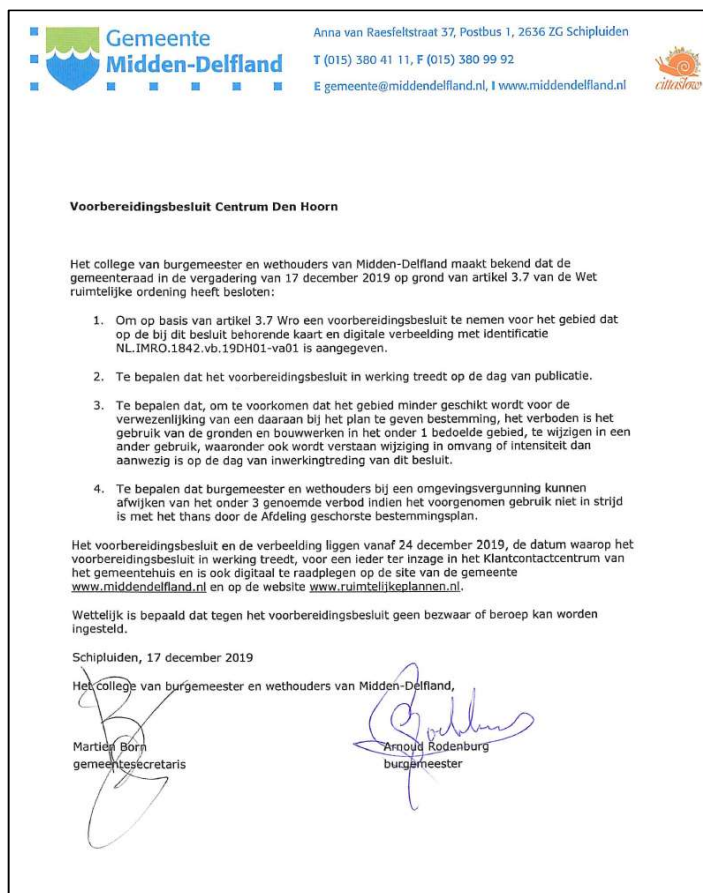
Bouwmassa

De nieuwe supermarkt aan het 'Winkelplein' vormt een afronding (of kop) van het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. 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 dorps karakter van Den Hoorn. In maat, schaal en korrel wordt dan ook aangesloten bij de bestaande bebouwing in het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. De bebouwing bestaat dan ook niet uit één grote bouwmassa, maar is opgebouwd uit meerdere kleinere bouwvolumes, waarmee het dorps 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.

2.8 Voorbereidingsbesluit Centrumplan Den Hoorn

Teneinde onduidelijkheid te voorkomen heeft de gemeente Midden-Delfland naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 november 2019 een voorbereidingsbesluit genomen op het plangebied. Tevens geeft het de gemeente flexibiliteit om middels omgevingsvergunning af te wijken indien het voorgenomen gebruik niet in strijd is met de bepalingen van het geschorste bestemmingsplan onder 2.6.



2.9 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 € 213.000,--.

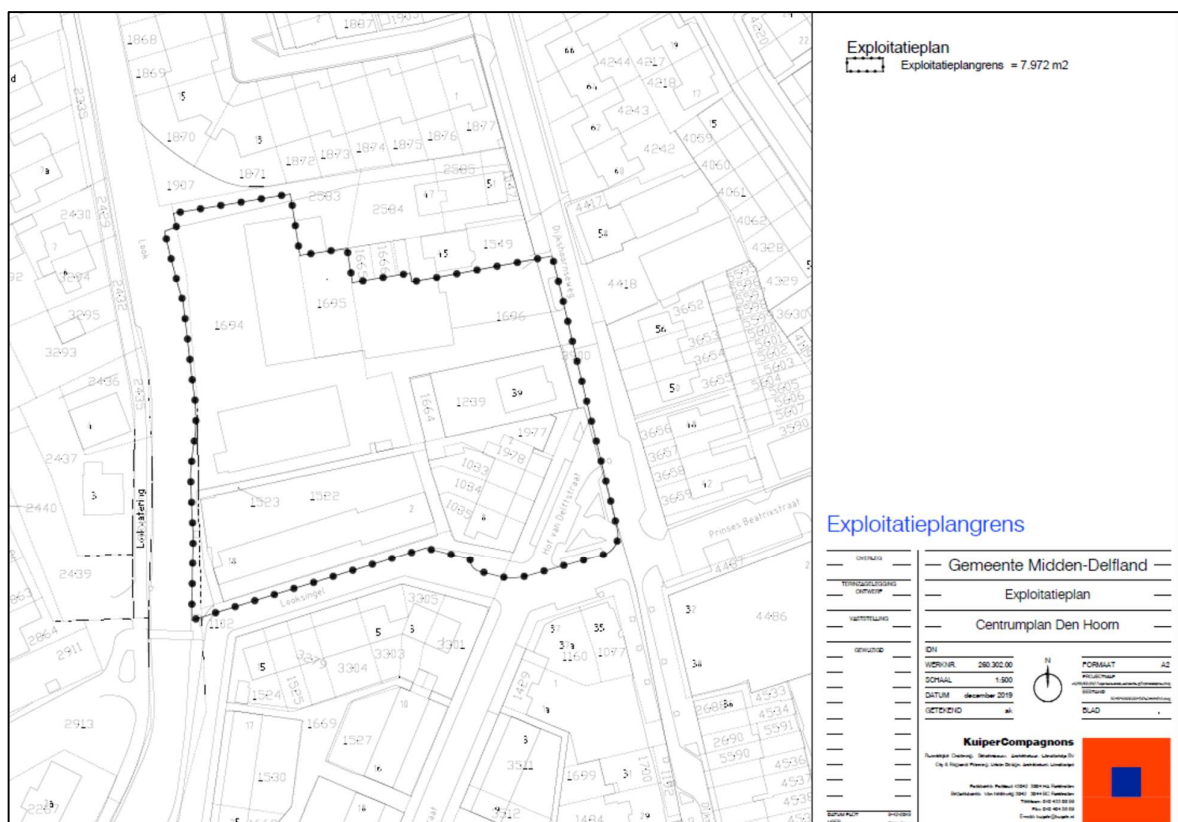
3 Exploitatieberekening 'Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020'

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 geprognosticeerde kosten (exclusief inbrengwaarde) in mindering te brengen op de geprognosticeerde 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 het gehele plangebied van het bestemmingsplan.

Voor dit 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.

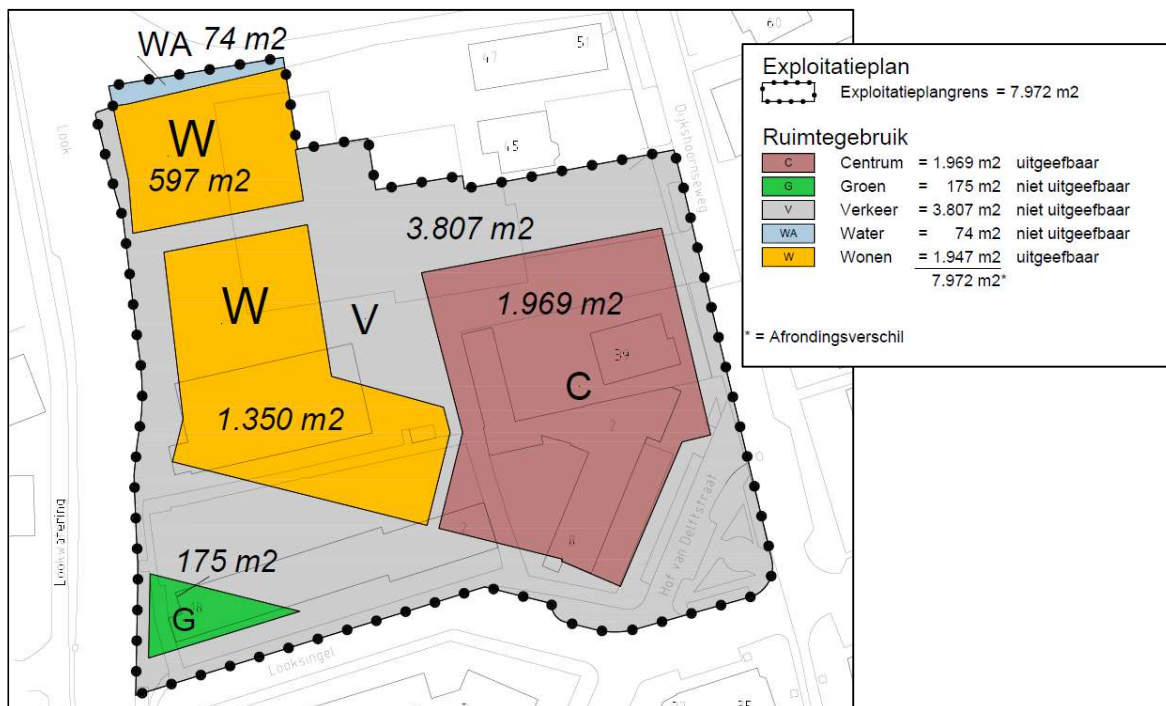
De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

Looptijd van de grondexploitatie:	3 jaar
Rente over opbrengsten en kosten:	0%
Kostenstijging:	2%
Opbrengstenstijging:	1%
Prijspeil:	1 januari 2020

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een bruto-exploitatiegebied van $\pm 7.972 \text{ m}^2$, waarvan uitgiftebaar bouwterrein $\pm 3.916 \text{ m}^2$, ofwel $\pm 49\%$.

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 € 2.911.440,--.



Beoogd grondgebruik

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn 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 circa € 1.528.901,--.

3.4 Conclusie

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

Door de kosten van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel, met een resultaat van circa € 1.382.539,-- komt het plan uit op een gemiddelde verwervingsprijs van circa € 173,-- per m² voor 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 Ontheigeningswet¹ van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt lijdt 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 ontheigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een

¹ In de Ontheigeningswet 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 Ontheigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaaarde en de werkelijke waarde.

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.

ECLI:NL:RVS:2013:BZ3357, 06-03-2013

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.

Voor het onderdeel d wordt verwezen naar het exploitatieplan en de daarin opgenomen kosten voor sloop, verwijdering etc. van de bestaande bebouwing en kabels en leidingen.

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. Ten tijde van de peildatum is geen bebouwing meer aanwezig. In het taxatierapport nemen wij derhalve geen sloopkosten op.

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 Onteigeningswet 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 Onteigeningswet. Onder een complex wordt in lid 2 van dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

De vraag in deze is of sprake is van één of twee complexen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. Zeker in het licht van de wijziging van het exploitatiegebied, zoals opgenomen in het exploitatieplan, hebben deskundigen beoordeeld of sprake is van één of twee complexen. Daartoe hebben taxateurs jurisprudentieonderzoek verricht en verschillende naslagwerken bij de afweging betrokken.

De vraag of in een voorkomend geval inderdaad sprake is van “als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken” is sterk afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval. Sluysmans en Van der Gouw² geven het volgende aan:

“Het betreft een vraag waarvan de beantwoording in grote mate is overgelaten aan de feitenrechter. ‘Hard en fast rules’ ontbreken. Wat wel duidelijk wordt uit de rechtspraak is dat een complex niet exact hoeft samen te vallen met een bepaald plangebied. Een plangebied kan meerdere complexen bevatten (bijvoorbeeld uit te werken deelgebieden), maar een complex kan evenzeer een plangebied overstijgen³. Evenmin is noodzakelijk dat een complex in zijn geheel op hetzelfde moment wordt ontwikkeld. Fasering is wel toegestaan, zo lang sprake is van ‘kenbare continuïteit’⁴. Aanknopingspunten om te beoordelen of sprake is van een complex kunnen mede worden gevonden in de functionele⁵, geografische⁶ en/of financiële samenhang van de in exploitatie te brengen onroerende zaken⁷.”

Taxateurs kunnen zich, gezien het feitencomplex, twee scenario's voorstellen: er is sprake van één complex of er is sprake van twee afzonderlijke deelcomplexen te weten een woningbouwcomplex en een centrumvoorzieningcomplex.

Nu sprake is van een complexe feitelijke situatie waarin zowel aanknopingspunten worden gevonden voor één dan wel meerdere complexen, hebben taxateurs zich laten adviseren door mr. B.S. ten Kate, verbonden aan Nysingh advocaten en notarissen, onteigeningsadvocaat te Arnhem.

Op basis van het feitencomplex concludeert mr. Ten Kate dat de jurisprudentie ten aanzien van de afbakening van het complex in de zin van artikel 40d onteigeningswet in hoge mate casuïstisch is. Veelal wordt geoordeeld aan de hand van de vraag of tussen verschillende deelgebieden, ruimtelijke, functionele en/of financiële samenhang bestaat, hoewel die criteria in de wettelijke definitie van het begrip ‘complex’ niet zijn terug te vinden. Zowel een keuze voor een exploitatiegebied exclusief supermarktllocatie als een keuze voor een exploitatiegebied inclusief supermarktllocatie lijkt in zijn ogen verdedigbaar. De gewijzigde

² Wolters kluwer, Mastermonografieën Staats- en bestuursrecht; Onteigeningsrecht, eerste druk, 2015, p 118

³ HR 4 mei 1977, NJO 1977/9 (Waddinxveen-Van Leeuwen) en HR 4 juni 1986, NJ 1987/403 (Schoonebeek-Pieper) en Rb 's-Gravenhage 8 augustus 2007, ECLI:NL:RBSGR:BD1667

⁴ Aldus A-G Bakhoven voor HR 24 mei 1967, NJ 1968/81 (Nelemans-Zevenbergen)

⁵ Rb 's-Gravenhage 2 april 2008, ECLI:NL:RBSGR:BD0969

⁶ HR 8 december 1971, NJ 1972/85 (Noy-Gennep)

⁷ HR 22 februari 2002, NJ 2002/365 (Van Staveren-Noord-Holland), HR 11 juni 2008, NJ 2008/451 (Robers-Enschede) en de conclusie van A-G Langemeijer voor HR 18 januari 2013, NJ 2013/303 (Van Zuijlen-Staat)

(voorgenomen) vaststelling van het exploitatiegebied vormt naar zijn mening echter een aanwijzing dat woningbouw- en supermarkthetlocatie tot hetzelfde complex behoren.

Hij concludeert dat nu de gemeente voornemens is voor het gehele gebied een exploitatieplan vast te stellen ook kan pleiten voor het aannemen van het bestaan van een complex dat samenvalt met het gewijzigde exploitatiegebied. Zeker nu de Afdeling van oordeel is dat er sprake is van een functionele samenhang tussen supermarkt- en woningbouwlocatie.

Het advies van mr. Ten Kate is als bijlage 5 aan deze inbrengwaardetaxatie gehecht. Op basis van dit advies en de omstandigheden genoemd in de uitspraak van de Afdeling van 19 november 2019 komen taxateurs tot de conclusie dat zij uit kunnen gaan van één complex dat het gehele exploitatiegebied behelst.

4.6 Taxatiemethoden

Er zijn verschillende methoden om de marktwaaarde 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 bouwttitel), 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 van 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.

4.8 Overige uitgangspunten

De taxatie is uitgevoerd onder de volgende uitgangspunten.

1. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 januari 2020
2. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.

3. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Wel is gebruik gemaakt van de informatie van de gemeente ten aanzien van de beide erfdienstbaarheden 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 2.6 t/m 2.8.
6. In zijn algemeenheid zal de marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (Highest and Best Use, HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een toelichting in de taxatie tot uitdrukking te brengen. In onderhavige situatie is de meest optimale invulling een supermarkt met dagwinkels met een totale oppervlakte van 1.750 m², bovenwoningen en grondgebonden eengezinswoningen.
7. 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.
8. 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 marktwaaarde zonder schadeloosstellingen.
9. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.
10. Gezien de overwegingen in paragraaf 4.5 is er in de zin van artikel 40d Onteigeningswet sprake van één complex.
11. De opbrengsten van de woningen en de supermarkt zijn bepaald aan de hand van referentietransacties, zoals in paragraaf 4.9 omschreven.
12. De bouwkosten voor de woningen alsmede de supermarkt en de dagwinkel zijn bepaald door een externe kostendeskundige Triacon B.V. (bijlage 4).

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 opbrengst bij de invulling van de locatie voor de supermarkt en dagwinkel is gekeken naar de huurprijzen en verkoopprijzen van vergelijkbare locaties. Taxateurs kijken onder andere naar ontsluitingsmogelijkheden, oppervlakte van de bouwkaavel, bebouwingspercentage etc.
3. Voor de bouwkosten is gebruik gemaakt van een externe deskundige en is de rapportage door deskundigen beoordeeld.

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, appartementen in het goedkope segment 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. De appartementen zijn boven de supermarkt gelegen en zullen naar verwachting in het goedkope segment worden gerealiseerd.

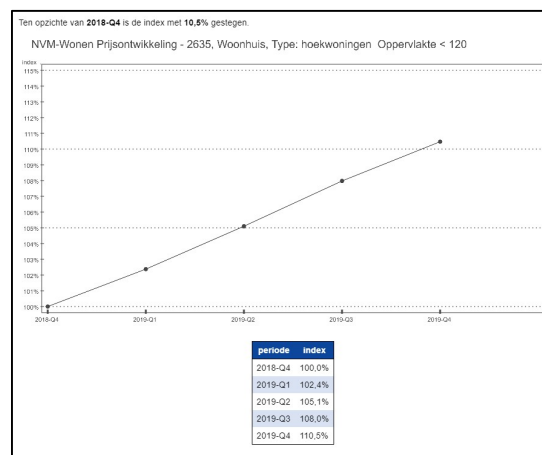
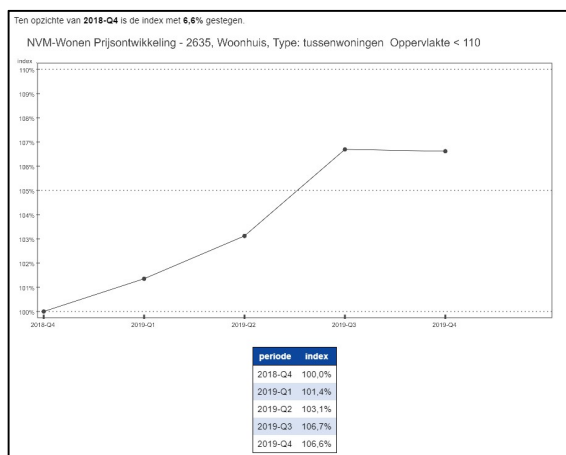
Op basis van het stedenbouwkundig plan gaan taxateurs uit van rijwoningen met een woonoppervlak van 102 m² bvo voor de rijwoningen aan de zijde van de Looksingel. De perceelsoppervlakte voor deze woningen bedraagt circa 115-130 m². De rijwoningen aan de noordzijde van het exploitatieplangebied hebben een woonoppervlakte van 115 m² en een gemiddelde perceelsoppervlakte van 140 m². De appartementen boven de supermarkt hebben een woonoppervlakte van 80 m² gbo.

Taxateurs verrichtten recherche naar referenties van nieuwbouwwoningen in Den Hoorn. Gezien de beschikbare actuele referenties sinds 1 januari 2019 en het beoogde bouwplan zien de deskundigen voldoende aanknopingspunten voor het vaststellen van de marktwaarde per m² gbo. Deskundigen vonden de volgende referenties:

Grondgebonden woningen tussenwoningen en hoek(eind)woning

	Iep-schors 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 245 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type tussenwoning Wopp 137 m ² Inhoud 511 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €397.750 v.o.n. Koopsom €397.750 v.o.n. Pr/m ² €2.903 (Tr.)Pr/m ² €2.903	09/12/2019: verkocht ov > verkocht 31/05/2019: onder optie > verkocht ov 23/04/2019: actief > onder optie
	Iep-blad 0ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 30/10/2018 Looptijd 252 dgn Datum Transp. 01/08/2019	Type tussenwoning Wopp 137 m ² Inhoud 513 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €410.750 v.o.n. Koopsom €410.750 v.o.n. Pr/m ² €2.998 (Tr.)Pr/m ² €2.998	09/07/2019: verkocht ov > verkocht 04/01/2019: onder optie > verkocht ov 08/11/2018: actief > onder optie
	Iep-blad 0ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 30/10/2018 Looptijd 252 dgn Datum Transp. 01/08/2019	Type tussenwoning Wopp 137 m ² Inhoud 513 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €413.750 v.o.n. Koopsom €413.750 v.o.n. Pr/m ² €3.020 (Tr.)Pr/m ² €3.020	09/07/2019: verkocht ov > verkocht 21/12/2018: onder optie > verkocht ov 08/11/2018: actief > onder optie
	Dijkshoornseweg 217 2635EN DEN HOORN DatumIn 07/03/2019 Looptijd 86 dgn Datum Transp. 06/06/2019	Type hoekwoning Wopp 194 m ² Popp 221 m ² Inhoud 770 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 7 (5 slpk.)	Trans.prijs €599.000 v.o.n. Koopsom €599.000 v.o.n. Pr/m ² €3.088 (Tr.)Pr/m ² €3.088	31/05/2019: verkocht ov > verkocht 25/04/2019: actief > verkocht ov
	Dijkshoornseweg 227 2635EN DEN HOORN DatumIn 07/03/2019 Looptijd 74 dgn Datum Transp. 24/05/2019	Type hoekwoning Wopp 194 m ² Popp 221 m ² Inhoud 770 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 7 (5 slpk.)	Trans.prijs €599.000 v.o.n. Koopsom €599.000 v.o.n. Pr/m ² €3.088 (Tr.)Pr/m ² €3.088	20/05/2019: verkocht ov > verkocht 24/04/2019: actief > verkocht ov

Op basis van de gerechercheerde woningen constateren taxateurs dat de transactieprijs per m² woonoppervlakte is gelegen tussen de € 2.903,-- en € 3.088,--. De woningen in het plangebied hebben een kleiner woonoppervlakte dan de gerechercheerde woningen. De omgeving van deze woningen wordt door taxateurs als gelijkwaardig ervaren. Deskundigen hebben op basis van het kleinere woonoppervlakte een logische differentiatie doorgevoerd op basis van de beschikbare referenties, waarbij wordt opgemerkt dat een kleiner woonoppervlakte doorgaans een hogere prijs per m² gbo vertegenwoordigt. Taxateurs gaan voor de tussenwoningen en eindwoningen in het plangebied uit van een prijs van € 3.225,-- tot € 3.350,-- per m² woonoppervlakte.



De NVM heeft sinds Q4 2018 een analyse opgesteld ten aanzien van de gerealiseerde transactiepreisen voor de verschillende typen woningen. Op basis van deze analyse blijkt dat de transactiepreisen voor tussenwoningen en eindwoningen in de gemeente Midden-Delfland circa 6,5-10,5% zijn gestegen. Op basis van de nieuwe recherche naar de vrij-op-naamprijzen

in de hiervoor genoemde locaties blijkt dit ook. Tevens sluit dit aan bij de vastgestelde bandbreedte per m² gbo.

Grondgebonden woningen halfvrijstaande woningen

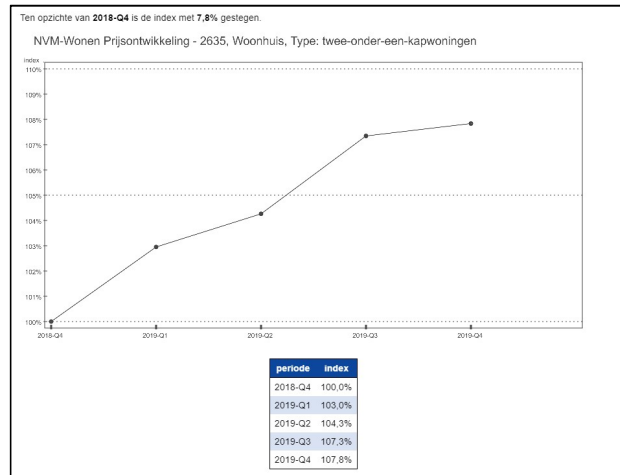
	Achterdijkshoorn 60b 2635MK DEN HOORN DatumIn 14/05/2019 Looptijd 73 dgn Datum Transp. 29/07/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 174 m ² Popp 290 m ² Inhoud 656 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €628.636 v.o.n. Vraagprijs €628.636 v.o.n. Pr/m ² €3.613 (Tr.)Pr/m ² €3.613
	Eik-blad 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 254 dgn Datum Transp. 30/12/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 185 m ² Popp 258 m ² Inhoud 710 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €631.310 v.o.n. Koopsom €631.310 v.o.n. Pr/m ² €3.412 (Tr.)Pr/m ² €3.412
	Eik-kroon 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 245 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 161 m ² Inhoud 585 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €574.750 v.o.n. Koopsom €574.750 v.o.n. Pr/m ² €3.570 (Tr.)Pr/m ² €3.570
	Eik-blad 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 245 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 155 m ² Inhoud 586 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €574.750 v.o.n. Koopsom €574.750 v.o.n. Pr/m ² €3.708 (Tr.)Pr/m ² €3.708
	Eik-schors 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 245 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 155 m ² Inhoud 580 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €574.750 v.o.n. Koopsom €574.750 v.o.n. Pr/m ² €3.708 (Tr.)Pr/m ² €3.708
	Eik-schors 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 245 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 155 m ² Inhoud 580 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €579.750 v.o.n. Koopsom €579.750 v.o.n. Pr/m ² €3.740 (Tr.)Pr/m ² €3.740
	Eik-blad 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 30/10/2018 Looptijd 252 dgn Datum Transp. 01/08/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 159 m ² Inhoud 593 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €580.440 v.o.n. Koopsom €580.440 v.o.n. Pr/m ² €3.651 (Tr.)Pr/m ² €3.651

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.

Op basis van de gerechercheerde woningen constateren taxateurs dat de transactieprijs per m² woonoppervlakte is gelegen tussen de € 3.412,-- en € 3.740,--. De woningen in het plangebied hebben een kleiner woonoppervlakte dan de gerechercheerde woningen. De omgeving van de woningen in het plangebied wordt door taxateurs als gelijkwaardig ervaren, er zijn zowel voor als nadelen te benoemen ten opzichte van de referenties.

Daarom gaan taxateurs voor de woningen in het plangebied uit van een gemiddelde prijs van € 3.550,-- per m² woonoppervlakte.

De NVM heeft sinds Q4 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 halfvrijstaande woningen in de gemeente Midden-Delfland circa 7,8% zijn gestegen. Op basis van de nieuwe recherche naar de vrij-op-naamprijzen in de hiervoor genoemde locaties blijkt dit ook.



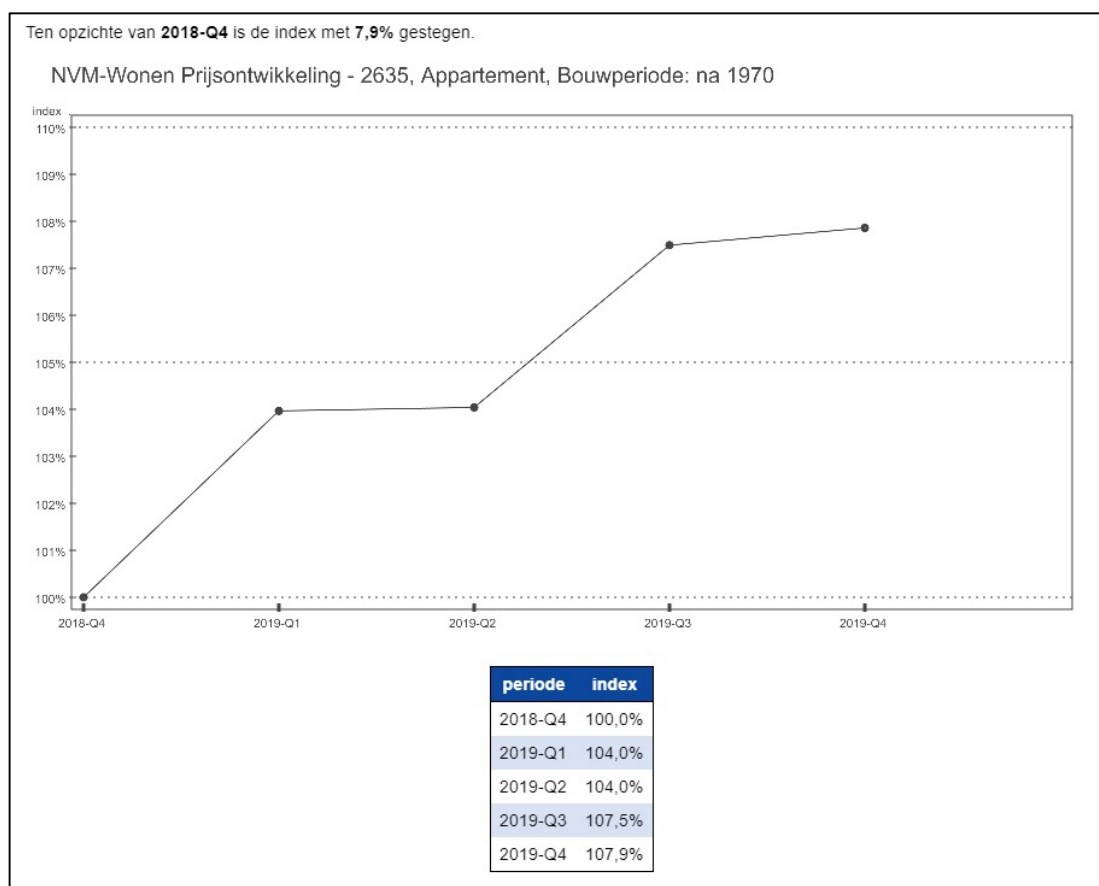
Tevens sluit dit aan bij de vastgestelde prijs per m² gbo.

Appartementen boven supermarkt

	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 82 m ² Inhoud 213 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.116 (Tr.)Pr/m ² €3.116
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 171 dgn Datum Transp. 30/12/2019	Type appartement/flat Wopp 82 m ² Inhoud 213 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.116 (Tr.)Pr/m ² €3.116
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 82 m ² Inhoud 213 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.116 (Tr.)Pr/m ² €3.116
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 80 m ² Inhoud 208 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.194 (Tr.)Pr/m ² €3.194
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 08/11/2019	Type appartement/flat Wopp 80 m ² Inhoud 208 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.194 (Tr.)Pr/m ² €3.194
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 80 m ² Inhoud 208 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.194 (Tr.)Pr/m ² €3.194
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 80 m ² Inhoud 208 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.194 (Tr.)Pr/m ² €3.194
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 80 m ² Inhoud 208 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.194 (Tr.)Pr/m ² €3.194

	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 04/07/2019 Looptijd 158 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 82 m ² Inhoud 213 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.116 (Tr.)Pr/m ² €3.116
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 04/07/2019 Looptijd 158 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 82 m ² Inhoud 213 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.116 (Tr.)Pr/m ² €3.116
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 88 m ² Inhoud 288 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €323.750 v.o.n. Koopsom €323.750 v.o.n. Pr/m ² €3.679 (Tr.)Pr/m ² €3.679

Op basis van de gerechercheerde appartementen constateren taxateurs dat de transactieprijs per m² woonoppervlakte is gelegen tussen de € 3.116,-- en € 3.194,-- met een uitschieter naar € 3.679,-- per m². De woningen in het plangebied hebben een vergelijkbaar woonoppervlakte ten opzichte van de gerechercheerde woningen. De omgeving van de appartementen in het plangebied wordt door taxateurs als minder ervaren, nu zij boven een supermarkt zijn gelegen. Daarnaast blijkt uit de eerste stedenbouwkundige verkenning dat er geen tot beperkt buitenruimte aanwezig is bij de woningen. Dit weegt zwaar bij de overweging tot koop van een appartement. Deskundigen stellen de prijs per m² daarom vast op € 2.750,- per m² gbo.



4.9.2 Bouwkostenopgave Triacon

Op basis van de aangeleverde uitgangspunten zijn de bouwkosten van zowel de woningen als de supermarkt/ dagwinkel begroot en vastgelegd in de 'Bouwkostenraming Voorlopig ontwerp-fase-begroting Project Den Hoorn, Midden-Delfland' van Bouwkosten adviseur TriaCon BV met peildatum 1-12-2019. Taxateurs hebben de totale bouwkosten beschouwd en deskundigen hebben hieruit stichtingskosten gedestilleerd ten behoeve van de residuele grondwaarberekening (bijlage 4).

4.9.3 Referenties vergelijkbare huurprijzen supermarkt/dagwinkel

Het te taxeren vastgoed heeft gedeeltelijk een bestemming voor detailhandel, dagwinkel en dienstverlening. In casu ten behoeve van de realisatie van een supermarkt ter grootte van 1.600 m² bvo en dagwinkel ter grootte van 150 m² bvo, wat door deskundigen ook als meest gereede invulling wordt gezien.. Bij het bepalen van de residuele grondwaarde kan de marktwaarde worden bepaald aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode en een gewenst netto aanvangsrendement. Taxateurs hebben referenties gezocht van vergelijkbare transacties. Mede gelet op de vertrouwelijkheid van de referenties zijn deze globaal omschreven.

- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Renkum met regionale functie: € 175,- huurprijs per m² bvo.
- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Utrechtse Heuvelrug met regionale functie: € 185,- tot € 200,- per m² bvo.
- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Roermond met regionale functie: € 170,- per m² bvo.
- Deskundigen hebben de Benchmark Supermarkten 2018 (Marshoek BV) geraadpleegd. Gezien de functie, ligging, aantal bvo en omvang van het centrum van Den Hoorn beschouwen de taxateurs de nieuw te realiseren supermarkt als een categorie 'omzetcategorie B' supermarkt. De huurprijs is vanwege de peildatum,

In deze benchmark zijn dit jaar de cijfers van in totaal 266 supermarkten meegenomen, verdeeld over de formules: Jumbo, Albert Heijn, Plus, Coop, Spar, MCD en Emté. In de benchmark zijn alleen supermarkten meegenomen, die zowel volledig 2018 als 2017 hebben gedraaid onder één formule. Supermarkten die ingrijpend zijn verbouwd en/of vergroot zijn in beide jaren niet meegenomen. De supermarkten zijn onderverdeeld in vier omzetcategorieën.

Omzetcategorie	Omzet	Aantal winkels
A	< € 50.000 weekomzet	44
B	€ 50.000 - € 150.000 weekomzet	74
C	€ 150.000 - € 250.000 weekomzet	88
D	> € 250.000 weekomzet	60
Totaal		266

Aantal franchise supermarkten in de benchmark	Totaal aantal franchisewinkels van genoemde formules	% Winkels benchmark t.o.v. totaal franchisewinkels
266	1.357	20%

onderstaande benchmark en bovenstaande referenties vastgesteld op € 170,- per m² bvo. en de dagwinkel op € 200,- per m² bvo.

5 Taxatie

Met inachtneming van de referentietransacties voor de opbrengsten van de woningbouw hebben taxateurs de opbrengst van de toekomstige woningbouwkavels 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 resulteert de residuele grondwaardeberekening in een complexprijs van € 267,--/m². De berekening van de residuele grondwaarde is opgenomen in bijlage 1.

Voorts gaan we er vanuit dat alleen sprake is van ruwe bouwgrond. Er wordt geconcludeerd dat er geen hogere gebruikswaarde op basis van de oude planologie van toepassing is. In het kader van de regels van de Onteigeningswet en de Wro wordt de hoogste waarde als marktwaarde gezien.

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

De totale inbrengwaarde op basis van marktwaarde bedraagt derhalve afgerond
€ 2.126.000,--

Zegge: tweemiljoenhonderdzesentwintigduizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Druten op 29 januari 2020.



Mr. ing. J. de Vries RT



ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT

Bijlage 1

Rekenblad taxatie residuele grondwaarde

Residuele grondwaarde Centrumplan Den Hoorn, woningbouw

Herijking, prijspeil 1 januari 2020

KENGETALLEN				/ kw		/ jr		PERCEELSGEGEVENS					
Vormfactor bvo/gbo				0,850				opp plangebied		uitgeefbaar			
Rentekosten				0,88%		3,50%						perceel	
Rekenrente				1,00%		4,00%		rijwoningen		898		898	
Waardeontwikkeling vastgoed				0,38%		1,50%		tweekapper		452		452	
Indexering bouwkosten				0,31%		1,25%		rijwoningen		597		597	
Indexering overige kosten				0,44%		1,75%		supermarkt		1.969		1.969	
Legeskosten				0,50%		2,00%		verkeer (inclusief parkeren		3.807		-	
Bijkomende kosten				3,00%		12,00%		water		74		-	
Akw&r				2,25%		9,00%		groen		175		-	
Btw				21%				Totaal		7.972		3.916	

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	gbo				0%	0%	0%	0%	100%	0%
a	rijwoningen tussen	120 m²	102 m²	5	€ 336.600	€ 1.390.909	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.390.909	€ -
b	rijwoningen eind	120 m²	102 m²	2	€ 341.700	€ 564.793	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 564.793	€ -
c	tweekapper lookwat.	160 m²	136 m²	2	€ 482.800	€ 798.017	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 798.017	€ -
d	rijwoning hoek	135 m²	115 m²	2	€ 378.675	€ 625.909	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 625.909	€ -
e	rijwoning tussen	135 m²	115 m²	2	€ 370.069	€ 611.684	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 611.684	€ -
f	appartementen	100 m²	80 m²	9	€ 220.000	€ 1.636.364	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.636.364	€ -
g	commercieel- supermarkt	1.600 m²				€ 3.631.860	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.631.860	€ -
	inclusief dagwinkel	150 m²					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN					subtotaal	€ 9.259.536	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.259.536	€ -
					waardeontwikkeling	€ 174.923	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 174.923	€ -
					totale opbrengst	€ 9.434.459	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.434.459	€ -

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	€ 1.108	€	664.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 664.800	€ -
b	rijwoningen eind	120 m²	2	€ 1.241	€	297.840	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 297.840	€ -
c	tweekapper lookwat.	160 m²	2	€ 1.222	€	391.040	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 391.040	€ -
d	rijwoning hoek	135 m²	2	€ 1.172	€	316.440	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 316.440	€ -
e	rijwoning tussen	135 m²	2	€ 1.037	€	279.990	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 279.990	€ -
f	appartementen	100 m²	9	€ 1.204	€	1.083.600	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.083.600	€ -
g	commercieel- supermarkt	1.600 m²	1	€ 769	€	1.230.400	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.230.400	€ -
h	commercieel dagwinkel	150 m²	1	€ 1.051	€	157.650	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 157.650	€ -
BOUWKOSTEN				-	subtotaal	€ 4.421.760	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.421.760	€ -
				-	indexering	€ 69.523	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 69.523	€ -
					totale bouwkosten	€ 4.491.283	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.491.283	€ -

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	€ -	€ -	
legeskosten		2,00%	bouwk.	€ 4.421.760	€ 88.435	€ -	€ -	€ -	€ 88.435	€ -	€ -	
bijkomende kosten		12,00%	bouwk.	€ 4.421.760	€ 530.611	€ -	€ -	€ -	€ 530.611	€ -	€ -	
akw&r		9,00%	opbrengst	€ 9.259.536	€ 833.358	€ -	€ -	€ -	€ 833.358	€ -	€ -	
plankosten					€ 310.000	€ 155.000	€ 155.000	€ -	€ -	€ -	€ -	
sloopkosten					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
saneringskosten					€ 213.000	€ -	€ -	€ 213.000	€ -	€ -	€ -	
bouw- en woonrijp maken		€ 80,00	opp plangebied		€ 637.760	€ -	€ -	€ 478.320	€ -	€ -	€ 159.440	
						€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
						€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
						€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
OVERIGE KOSTEN				-	subtotaal	€ 2.623.165	€ 155.000	€ 155.000	€ 691.320	€ 1.462.405	€ -	€ 159.440
				-	indexering	€ 41.143	€ 678	€ 1.359	€ 9.113	€ 25.761	€ -	€ 4.231
					totale overige kosten	€ 2.664.307	€ 155.678	€ 156.359	€ 700.433	€ 1.488.165	€ -	€ 163.671

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			€ 9.434.459	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.434.459	€ -	
Af: bouwkosten			€ 4.491.283	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.491.283	€ -	
Af: overige kosten			€ 2.664.307	€ 155.678	€ 156.359	€ 700.433	€ 1.488.165	€ -	€ 163.671	
Kasstroom saldo per jaar			€ 2.278.869	€ -155.678	€ -156.359	€ -700.433	€ -1.488.165	€ 4.943.176	€ -163.671	
Kasstroom cumulatief				€ -155.678	€ -312.037	€ -1.012.471	€ -2.500.636	€ 2.442.540	€ 2.278.869	
Rentekosten			€ -3.490	€ -681	€ -2.046	€ -5.795	€ -15.370	€ -254	€ 20.656	
Kasstroom na rentekosten			€ 2.275.379	€ -156.359	€ -158.405	€ -706.228	€ -1.503.535	€ 4.942.922	€ -143.015	
Residuele grondwaarde (contante waarde)		7.972 m² grond	€ 267	€ 2.126.432	€ -154.796	€ -155.253	€ -685.252	€ -1.444.290	€ 4.700.669	€ -134.646

Bijlage 2

Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

De heer W.A. de Bruin RT, ingeschreven in Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
(RT842781889, Kamer Wonen)

- heeft het taxatierapport van het plangebied voor het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn ten noordwesten van de winkelkern van Den Hoorn in de gemeente Midden-Delfland, getaxeerd door mevrouw mr. ing. J. de Vries RT en ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- heeft het taxatierapport d.d. 29 januari 2020 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.A. de Bruin

Druten, 29 januari 2020



Bijlage 3

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1033	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470103370000	
Kadastrale grootte	159 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82372 - 446402	
Omschrijving	Wonen	
Koopsom	€ 328.015	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 52031/9	Ingeschreven op 05-04-2007 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	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1034	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470103470000	
Kadastrale grootte	149 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82371 - 446397	
Omschrijving	Wonen	
Koopsom	€ 282.500	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 WKPB.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40628/18 Zoetermeer	Ingeschreven op 16-08-2005 om 12:10
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	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 1035](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470103570000

Kadastrale grootte 177 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 82368 - 446392

Omschrijving Wonen

Koopsom € 368.385

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 52031/12](#)

Ingeschreven op 05-04-2007 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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)

Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Schipluiden H 1102

UW REFERENTIE

WB / Midden-Delfland

GELEVERD OP

02-01-2020 - 11:17

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11050647527

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-12-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-12-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 1102](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470110270000

Kadastrale grootte 2.250 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 82310 - 446364**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 84 SLD02/6449 GVH**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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)**Ingeschreven op** 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1239	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470123970000	
Locatie	DYKSHOORNSEWG 39 2635 EK DEN HOORN ZH	
Kadastrale grootte	535 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82371 - 446418	
Omschrijving	Wonen	
Koopsom	€ 462.500	Koopjaar 2004

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming (zie tekening)	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Zuid-Holland	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60380/33	Ingeschreven op 26-08-2011 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 61730/120	Ingeschreven op 11-07-2012 om 11:59
	Is aanvulling op Hyp4 60380/33	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.	
Landelijke Voorziening		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40341/194 Zoetermeer	Ingeschreven op 07-05-2004 om 10:40
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	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)

Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Schipluiden H 1523

UW REFERENTIE

WB / Midden-Delfland

GELEVERD OP

02-01-2020 - 11:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11050647014

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-12-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-12-2019 - 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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)**Ingeschreven op** 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1664	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470166470000	
Kadastrale grootte	83 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82361 - 446417	
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)	
Koopsom	€ 680.000	Koopjaar 2005
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming (zie tekening)	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Zuid-Holland	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60380/33	Ingeschreven op 26-08-2011 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 61730/120	Ingeschreven op 11-07-2012 om 11:59
	Is aanvulling op Hyp4 60380/33	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.	
Landelijke Voorziening		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40496/137 Zoetermeer	Ingeschreven op 14-01-2005 om 10:55
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	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	



BETREFT

Schipluiden H 1694

UW REFERENTIE

WB / Midden-Delfland

GELEVERD OP

02-01-2020 - 11:14

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11050646813

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-12-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-12-2019 - 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		
Vermeld in stukken	Hyp4 53454/00177	Ingeschreven op	29-11-2007 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 50030/00162	Ingeschreven op	14-06-2006 om 14:36
	Naamswijziging rechtspersoon		
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	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1696	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470169670000	
Locaties	DYKSHOORNSEWG 43 A 2635 EK DEN HOORN ZH	
	DYKSHOORNSEWG 43 B 2635 EK DEN HOORN ZH	
Kadastrale grootte	1.150 m ²	
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	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

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 (zie 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

WB / Midden-Delfland

GELEVERD OP

02-01-2020 - 11:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11050646947

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-12-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-12-2019 - 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



BETREFT

Schipluiden H 1977

UW REFERENTIE

WB / Midden-Delfland

GELEVERD OP

02-01-2020 - 11:16

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11050647186

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-12-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-12-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 1977](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470197770000

Kadastrale grootte 185 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 82386 - 446411**Omschrijving** Bedrijvigheid (detailhandel)**Koopsom** € 680.000**Koopjaar** 2005

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Schipluiden H 1032](#)

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 40496/137 Zoetermeer](#)**Ingeschreven op** 14-01-2005 om 10:55**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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)**Ingeschreven op** 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1978	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470197870000	
Locaties	HOF V DELFTSTR 2 2635 EG DEN HOORN ZH	
	HOF V DELFTSTR 2 A 2635 EG DEN HOORN ZH	
Kadastrale grootte	90 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82381 - 446405	
Omschrijving	Wonen	
Koopsom	€ 680.000	Koopjaar 2005
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Schipluiden H 1032	

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 40496/137 Zoetermeer	Ingeschreven op 14-01-2005 om 10:55
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	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 3520](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470352070000

Kadastrale grootte 3.512 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 82342 - 446274

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Schipluiden H 1808](#)

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 84 SLD02/1402 GVVH

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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)

Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Schipluiden I 3900

UW REFERENTIE

WB / Midden-Delfland

GELEVERD OP

02-01-2020 - 11:26

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11050649189

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-12-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-12-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden I 3900](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024480390070000

Kadastrale grootte 2.295 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 82397 - 446429**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 84 SLD02/1402 GVH**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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49

Bijlage 4

Stichtingskosten ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening

Bouwkostenraming

Voorlopig ontwerp-fase-begroting
Project Den Hoorn, Midden Delfsland

Uw partner
in de bouw- en
vastgoedsector



Inhoud

PROJECTGEGEVENS	4
Opdrachtgever	4
INLEIDING	5
Omschrijving/auteur (niet aanwezig)	5
Ontwerptekeningen (niet aanwezig)	5
Constructie tekeningen (niet aanwezig)	5
E- en W-installatie tekeningen (niet aanwezig)	5
Overige stukken (niet aanwezig)	5
Visualisatie project (3 illustraties / afbeeldingen van het project)	5
UITGANGSPUNTEN	6
Basis gegevens gebouw	6
Basis afwerkingen/afmetingen woningen	6
Berekende oppervlakten, inhoud en vormfactoren	6
Constructie soort/opbouw	6
Duurzaamheid / maatregelen tbv epc => bestaand	7
Netto stelposten en netto aankoop bedragen	7
Bijlage	8
.....	9

PROJECTGEGEVENS

Projectnummer : P190311
Projectnaam : factsheet basis begroting projectadres : gemeente Hoorn
Projectplaats : Den Hoorn,
Projectgebied : Midden Delfsland
Bestandsnaam :
Peil datum : 01-12-19
Gewijzigd : 10-12-20 *
Fase : voorlopig Schets Ontwerp
Status : CONCEPT
Type begroting : bouwkostenraming Indicatief
Bouwdeel : woningen, winkels
Oppervlakte (BVO) : onbekend

* wijziging in het de factsheet heeft betrekking op aanpassing in de beukmaat van het appartement

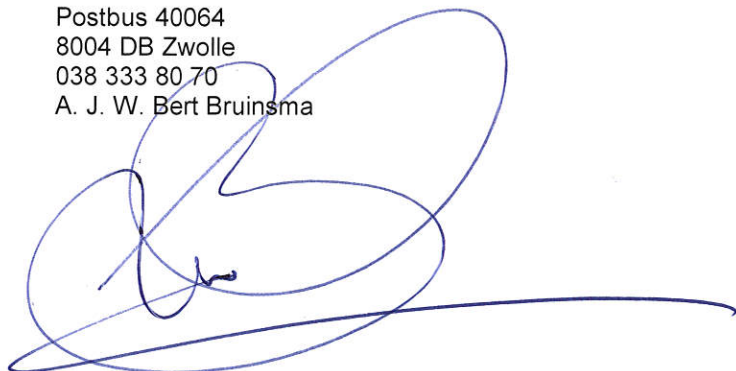
Opdrachtgever

De Lorijn

Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Contactpersoon: Dhr. W.de Bruin

Bouwkostenadviseur TriaCon BV

Postbus 40064
8004 DB Zwolle
038 333 80 70
A. J. W. Bert Bruinsma



INLEIDING

Van De Lorijn Makelaars ontving TriaCon de opdracht om in de voorlopig- ontwerpfasen een, indicatieve kostenraming te maken van een inbreidingslocatie te Hoorn. Het betreft het projectraming van de bouw en investeringskosten voor het gehele plan. De basis uitgangspunten voor deze begroting hebben wij omschreven in hoofdstuk 4.

Uitgaande van de door De Lorijn verstrekte gegevens heeft TriaCon de indicatieve kosten berekend. Op grond van begrotingen en reeds eerder begeleide en uitgerekende projecten hebben wij deze begroting uitgevoerd.

De begroting is gebaseerd op verstrekte vloeroppervlaktes en afbeeldingen. In de bijlagen wordt zoveel mogelijk aangegeven wordt waar de kosten zich bevinden.

De definities van de in dit rapport gebruikte termen zoals bruto-vloeroppervlakte (BVO), gebruiksoppervlakte (GO) en bruto-inhoud zijn, gebaseerd op de NEN 2580 (1e druk, mei 2007) en correctieblad C1 van 28-01-2008.

Voor zover niet specifiek genoemd, wordt in de kostenberekening geen rekening gehouden met de kosten van:

- inrichting openbare ruimten
- grondkosten
- bouwrijpmaken

Omschrijving/auteur (niet aanwezig)

Ontwerptekeningen (niet aanwezig)

- zie uitgangspunten begroting

Constructie tekeningen (niet aanwezig)

- zie uitgangspunten begroting

E- en W-installatie tekeningen (niet aanwezig)

- zie uitgangspunten begroting

Overige stukken (niet aanwezig)

- zie uitgangspunten begroting

Visualisatie project (3 illustraties / afbeeldingen van het project)

UITGANGSPUNTEN

Basis gegevens gebouw

Omschrijving en aantal

Gebouw deel	woning
Gebouw type	factsheet basis begroting
Aantal koopwoningen	1 stuks
-	stuks
Aantal wooneenheden	1 stuks

Basis afwerkingen/afmetingen woningen

Kavel oppervlakte	0 m ²
Aantal bouwlagen	3,00 st
Bruto verdiepingshoogte begane grond	2,90 m ¹
Netto verdiepingshoogte begane grond	2,71 m ¹
Vrije verdiepingshoogte begane grond	2,68 m ¹
Bruto verdiepingshoogte verdiepingen	2,90 m ¹
Netto verdiepingshoogte verdiepingen	2,71 m ¹
Vrije verdiepingshoogte verdiepingen	2,68 m ¹
Beukmaat woning	5,40 m ¹
Dikte woningscheiding	0,30 m ¹
Bruto woningdiepte	9,54 m ¹
Dikte spouwmuur	0,37 m ¹
Dikte begane grondvloer	0,40 m ¹
Dikte constructieve verdiepingsvloer	0,19 m ¹
Dikte constructieve dakvloer platte dak	0,18 m ¹
Dikte afwerkvloer begane grond	0,03 m ¹
Dikte afwerkvloer verdieping	0,03 m ¹
Wandtegels met toiletten met spuitwerk boven de	1,20 m ¹
Wandtegels met badkamers tot plafond betegeld	2,68 m ¹
Wandtegels met keuken hoogte boven aanrecht	0,60 m ¹

Berekende oppervlakten, inhoud en vormfactoren

Zie bijlage 1 en 2.

Constructie soort/opbouw

Type fundatie	STROKEN FUNDATIE
Type skelet	STAPEL BOUW
type dakbedekking	KERAMISCHE PAN BEDEKKING/ BITUMEN
type gevel	METSELWERK HOUTEN KOZIJNEN
type inbouwpakket	STANDAARD INBOUW
type installatie	STANDAARD INSTALLATIES
type afwerking terrein	STANDAARD

Duurzaamheid / maatregelen tbv epc => bestaand

Energie Prestatie Coëfficiënt doelstelling (EPC)	0,20
Rc-waarde begane grond vloer	> 5 m².K/W
Rc-waarde dak	> 6,5 m².K/W
Rc-waarde spouwmuurconstructie	> 5 m².K/W
Gevelopeningen, U-waarde	< 2 W/(m².K)
Glas, U-waarde	< 1,1 W/(m².K)
Lucht/water warmtepomp	HR++ glas
WTW-installatie	
Zonnepanelen	
12 PV-cellen per woning opgenomen	
Geen rekening gehouden met zonwering	

Netto stelposten en netto aankoop bedragen

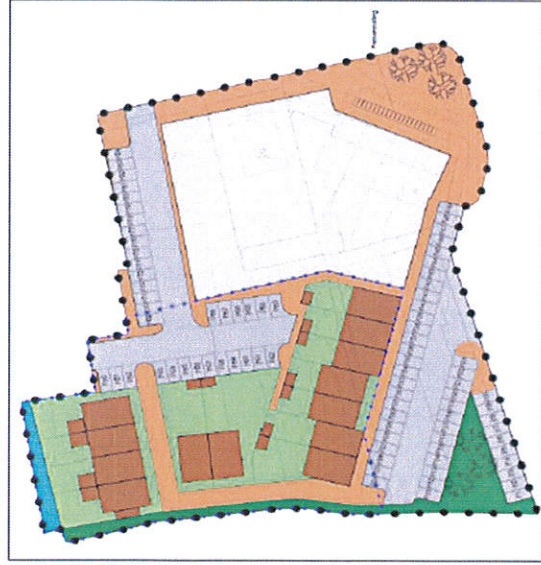
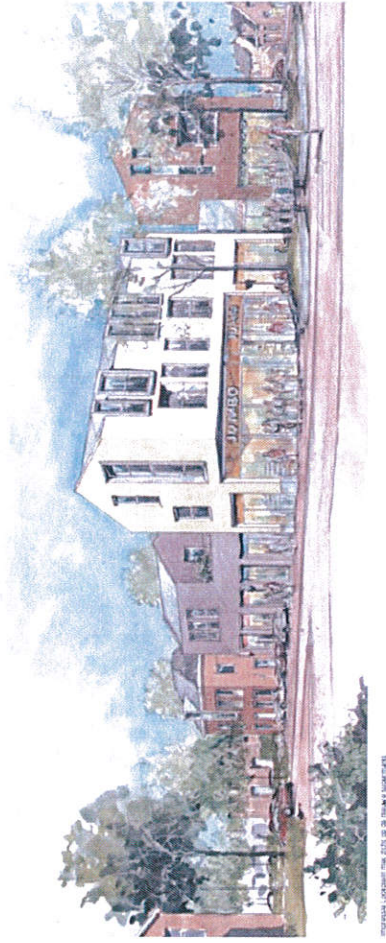
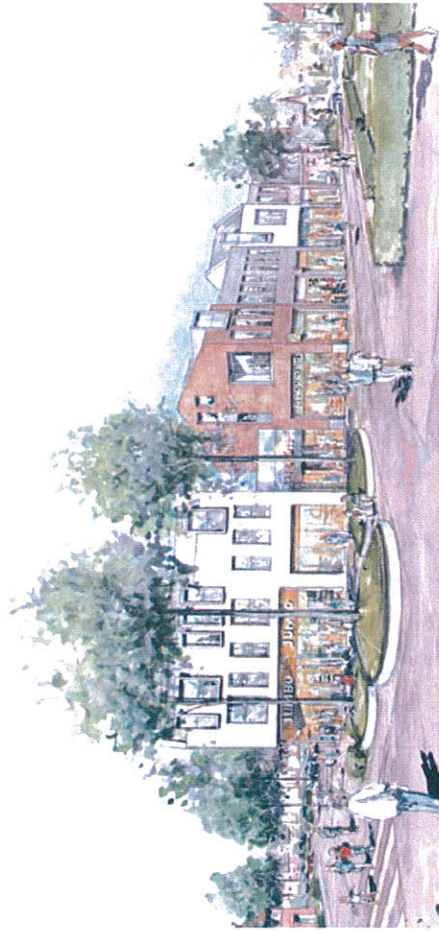
Omschrijving	€ / eenh.	totaal aankoop	
<i>Gevelstenen:</i>			
gevelmetselwerk	475 / dzd	€	1.886
Keuken fabr. Keller	2500 / won	€	2.500
Inbouwapparatuur	Niet aanwezig		
Keuken kraan	standaard	€	150
Aansluiting vaatwasser	Optie		
Aansl. elektrisch koken	Optie		
<i>Afwerkingen:</i>			
Wandtegels fabr. Mosa serie Holland 2040	20 / m²	€	-
Vloertegels sanitair fabr Mosa serie Holland 2040	30 / m²	€	-
<i>Sanitair, inclusief kraan of garnituur:</i>			
1 douchebak(ken)	180 / st	€	180
1 douche garnituur	125 / st	€	125
0 ligbad(en)	Niet aanwezig	€	-
1 wastafel(s)	150 / st	€	150
1 toilet(ten) basis	175 / st	€	175
0 toilet(ten) hang	Niet aanwezig	€	-
1 fonteintje(s)	75 / st	€	75
0 douche-wtw('s)	420 / st	€	-
Totaal stelpost sanitair:		€	705

Bijlage

aantal	factsheet woningbouw				EXCL. BTW	INCL. BTW	Investeringskosten totalen
	opp. BVO	opp. GO	beukmaat m ¹	diepte m ¹	Prijs per m ² BVO	Prijs per m ² GO	
5 tus.won	120,2	102,0 85%	5,40	8,90	135.741	1.130	1.331
2 tus.won	135,0	115,0 85%	6,00	9,00	143.726	1.065	1.250
2 hoek won	120,2	102,0 85%	5,40	8,90	152.437	1.269	1.494
2 hoek won	135,0	115,1 85%	6,00	9,00	158.244	1.172	1.375
2 2^1 dak	159,8	136,0 85%	6,00	10,65	195.990	1.227	1.441
9 app 4k	100,0	80,0 80%	10,00	10,00	129.208	1.292	1.615
							25.842
							187.611
							1.688.495
factsheet winkels							
1 dagwinkels	150,0	127,5 85%	15,00	10,00	157.663	1.051	1.237
1 supermark	1600	1360 85%	80,00	20,00	1.231.109	769	905
							31.533
							246.222
							1.477.330
							228.927
							1.787.570
							6.579.227

Opmerkingen:

De kostenramingen zijn gebaseerd op actuele bouwkosten en bijkomende kosten. Er zijn geen kosten voor infrastructuur, terreinverhardingen etc. opgenomen. In verband met het ontbreken van gedetailleerde tekeningen en omschrijvingen zijn aannames gedaan. - traditionele bouwwijze; - paalfundering (2 palen per 20m²); - warmtepomp lucht/water; - 12 zonnepanelen per woning; woningen en winkels worden casco uitgevoerd; - geen infra en aanleg buitenruimte opgenomen. er zijn geen liften of overige voorzieningen opgenomen. Er zijn geen rentecomponenten of verrekeningen opgenomen; - prijspeil 2019.



Concept stedenbouwkundig plan

Bijlage 5

Advies mr. B.S. ten Kate

Memo complexomvang en –waarde Midden-Delfland (Den Hoorn)

Van : mr. B.S. (Bas) ten Kate
Aan : ing. J. (Jolande) de Vries
Datum : 16 januari 2020
Betreft : Gemeente Midden-Delfland/Complexwaarde Den Hoorn
Referentie : 235607/BTK/dvde

Inleiding

1. Door de gemeente Midden-Delfland is vastgesteld het plan 'Centrumplan Den Hoorn'. Dit plan voorziet in een afronding van het centrum van Den Hoorn met een supermarkten en in de inrichting van de achter de beoogde locatie van de supermarkt resterende gronden met woningen.
2. Gelijktijdig met het bestemmingsplan is een exploitatieplan vastgesteld. Dit exploitatieplan heeft betrekking op slechts een deel van het plangebied, te weten het deel dat tot woongebied bestemd is, inclusief de gronden ten behoeve van de benodigde (openbare) parkeerplaatsen en openbare ruimte. Voor deze keuze bestonden twee redenen. De eerste reden is dat de gemeente eigenaar is van de beoogde locatie van de supermarkt, zodat kostenverhaal daar is verzekerd. De tweede reden is dat de gemeente onvoldoende verband ziet tussen de exploitatie van de supermarkt (waarmee de inrichting van het centrumgebied wordt afgerond) en de ontwikkeling van het woongebied om beide locaties in het exploitatiegebied op te nemen.
3. Over de begrenzing van het exploitatiegebied is tot aan de Raad van State geprocedeerd. Dat heeft geleid tot een eerste tussenuitspraak van de Afdeling van 3 oktober 2018 ([ECLI:NL:RVS:2018:3227](#)) en tweede tussenuitspraak van 20 november 2019 ([ECLI:NL:RVS:2019:3927](#)). In de eerste tussenuitspraak heeft de Afdeling geoordeeld dat de in het exploitatieplan gekozen begrenzing van het exploitatiegebied geen deugdelijke grondslag heeft. De Raad is opgedragen dit gebrek te herstellen. Daartoe heeft de Raad op 26 februari 2019 het exploitatieplan gewijzigd vastgesteld, waarbij de eerder gekozen begrenzing is gehandhaafd. In de tweede uitspraak is geoordeeld dat ook het gewijzigde exploitatieplan geen deugdelijke grondslag voor de gekozen begrenzing bevat en is de Raad opgedragen om wederom een nieuw besluit te nemen. Daarbij is niet alleen het besluit tot (gewijzigde) vaststelling van het exploitatieplan vernietigd, maar is ook het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschorst.
4. De Raad is vanwege de beide tussenuitspraken van de Afdeling voornemens om het exploitatiegebied gewijzigd vast te stellen door de grenzen daarvan te laten samenvallen met de plangrens. De vraag is nu of als gevolg daarvan ook de inbrengwaarden van de gronden gelegen binnen het oorspronkelijke exploitatiegebied (woningen, parkeerplaatsen en openbare ruimte) opnieuw moeten worden getaxeerd. Dat zou het geval zijn wanneer als gevolg van de wijziging van de grenzen van het exploitatieplan ook de grenzen van het complex zouden wijzigen. Voor gronden gelegen binnen een complex pleegt immers een zelfde waarde te worden aangehouden (complexwaarde). Een vervolgvraag is of, wanneer

inderdaad aangenomen zou moeten worden dat ook de supermarktlocatie tot het complex behoort, alle gronden binnen dat complex een zelfde waarde hebben.

Samenvatting en conclusies

5. Nu is gekozen voor een exploitatiegebied inclusief supermarktlocatie, lijkt de meest veilige weg een keuze voor een complex dat samenvalt met dat (gewijzigde) exploitatiegebied.
6. De ligging van de supermarktlocatie direct grenzend aan het centrumgebied vormt onvoldoende reden om de tot deze locatie behorende gronden anders te waarderen dan de overige gronden die tot het complex behoren.

Relevante wetsbepalingen

7. In artikel 6.13 lid 1 Wro is bepaald dat een exploitatieplan een kaart van het exploitatiegebied moet bevatten. De wet geeft geen criteria aan de hand waarvan de grens van een exploitatieplan bepaald zou kunnen worden.
8. In het vijfde lid van artikel 6.13 Wro is bepaald dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde dient te worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f Ow.

9. Artikel 40d lid 2 Ow luidt:

Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak rekening moet worden 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, en ook met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in die zin dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Relevante rechtspraak

Begrenzing exploitatieplan

10. In onder meer haar uitspraak van 18 februari 2015 ([ECLI:NL:RVS:2015:454](#), de uitspraak wordt in de eerste tussenuitspraak genoemd) heeft de Afdeling overwogen:
dat, gelet op de systematiek van de Wro en de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6.13 van de Wro, de raad bij de vaststelling van een exploitatieplan het exploitatiegebied zodanig dient te begrenzen dat planologisch of functioneel een duidelijke samenhang tussen delen van het exploitatiegebied bestaat. Bij de toepassing van deze criteria komt de raad beoordelingsvrijheid toe.

Dat stemt overeen met hetgeen in de wetsgeschiedenis is overwogen ([Kamerstukken II 2004/2005, 30 218, nr. 3](#), p.17):

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 bovenwijks 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.

In de tweede tussenuitspraak voegt de Afdeling toe:

Indien het in een bestemmingsplangebied gaat om in ruimtelijk of functioneel opzicht van elkaar te onderscheiden deelgebieden, kan de raad besluiten voor elk deelgebied afzonderlijk een exploitatieplan vast te stellen.

Begrenzing complex

11. De rechtspraak omtrent de begrenzing van een complex is in hoge mate casuïstisch. Veelal wordt geoordeeld aan de hand van de vraag of tussen verschillende deelgebieden ruimtelijke, functionele en/of financiële samenhang bestaat, hoewel die criteria in de wettelijke definitie van het begrip 'complex' niet zijn terug te vinden (zie hiervoor sub 9).
12. In een arrest van 25 november 2011 ([ECLI:NL:HR:2011:BS1685](#)) lag de vraag voor of een woongebied en een waterberging/recreatiegebied tot één complex behoorden. De rechtbank had deze vraag ontkennend beantwoord, omdat de realisering van waterberging en recreatiegebied een op zichzelf staande ruimtelijke ontwikkeling vormde die los stond van de ontwikkeling van het woongebied. Daarbij speelde kennelijk een rol dat:
 - a. waterberging en recreatiegebied te beschouwen waren als zelfstandige ontwikkelingen ten behoeve van een veel groter gebied dan alleen het betrokken woongebied,
 - b. waterberging en recreatiegebied ook zonder de ontwikkeling van het betrokken woongebied zouden zijn gerealiseerd,
 - c. geen financiële relatie bestond tussen de ontwikkeling van waterberging en recreatiegebied enerzijds en het betrokken woongebied anderzijds en
 - d. de betrokken ontwikkelingen niet gelijktijdig zouden plaatsvinden.De Hoge Raad liet dit oordeel van de rechtbank in stand.
13. In een arrest van 18 januari 2013, ([ECLI:NL:HR:2013:BY0547](#)) moest worden geoordeeld over de vraag of een aansluiting op de A12 gerekend en het VINEX-gebied Leidsche Rijn tot één complex behoorden. Opnieuw was de Hoge Raad het eens met de rechtbank, die geoordeeld had dat dit niet het geval was. Naar het oordeel van de rechtbank bestond noch geografisch (de aansluiting was op vele kilometers van het VINEX-gebied gelegen), noch functioneel (de aansluiting diende een veel ruimer doel dan de ontsluiting van Leidsche Rijn), noch financieel (aansluiting en Leidsche Rijn werden door verschillende overheden gefinancierd) voldoende samenhang om het bestaan van één complex te kunnen aannemen.
14. In een arrest van 27 januari 2017 ([ECLI:NL:HR:2017:94](#)) liet de Hoge Raad in stand het oordeel van de rechtbank dat de grond ten behoeve van een winkelcentrum in de VINEX-locatie Leidsche Rijn geen apart complex vormde. De rechtbank had daartoe beslissend geoordeeld dat het winkelcentrum niet tot stand had kunnen komen zonder de overige onderdelen van het geheel Leidsche Rijn. Dat Leidsche Rijn gefaseerd door middel van diverse uitwerkingsplannen werd uitgevoerd en dat er meerdere gemeentelijke grondexploitaties waren, deed naar het oordeel van de rechtbank niet af aan de functionele en financiële samenhang tussen het winkelcentrum en de overige onderdelen van Leidsche Rijn.

In de bij dit arrest behorende conclusie van P-G Van Oven wordt opgemerkt:

Ik stel voorop dat de afbakening van een complex – dat wil zeggen (zie art. 40d lid 2 Ow) de afbakening van ‘de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken’ – in hoge mate afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval en dat die afbakening als een feitelijke vraag wordt aangemerkt. ‘Hard and fast rules’ ontbreken. (...)

Als een bestemmingsplan niet in uitwerkingsplannen behoeft te worden geconcretiseerd en niet gefaseerd maar in één keer wordt gerealiseerd kan daarin inderdaad een aanwijzing liggen voor de conclusie dat de gronden die binnen het

gebied van het bestemmingsplan liggen als één geheel in exploitatie worden gebracht, en dus een complex in de zin van art. 40d lid 2 Ow vormen. Het omgekeerde kan een aanwijzing vormen voor de tegengestelde conclusie dat binnen het bestemmingsplan liggende gronden niet als één geheel in exploitatie worden gebracht en dus niet in één en hetzelfde complex liggen. Het zijn echter slechts aanwijzingen, die niet de doorslag behoeven te geven; ook andere – en vooral economische – factoren zullen mede van belang zijn voor de beantwoording van de vraag of bepaalde gronden al dan niet als één geheel in exploitatie worden gebracht.

15. Twee tamelijk recente voorbeelden van rechtbankuitspraken die betrekking hebben op de omvang van een complex zijn gegeven in omtrentingen ten behoeve van het Waalfront Nijmegen (Rb Gelderland 17 oktober 2018, [ECLI:NL:RBGEL:2018:5726](#)) en het inpassingsplan “Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard” (Rb Rotterdam 28 augustus 2019, [ECLI:NL:RBROT:2019:6963](#)). In beide uitspraken wordt de grens rond het complex ruim getrokken. In laatstgenoemde uitspraak werden deelgebieden van een plan tot hetzelfde complex gerekend ondanks de afwezigheid van een functionele samenhang.

Invloed complex op waarde

16. Artikel 40d Ow wordt ook wel aangeduid als egalisatieregel. Binnen een complex worden baten en lasten omgeslagen, waardoor alle tot hetzelfde complex behorende gronden in beginsel dezelfde waarde hebben. Van belang daarbij is echter dat de egalisatie alleen de ‘toevallige’ bestemming betreft en niet de bijzondere eigenschappen van de grond zelf. Zo overwoog de Hoge Raad in een arrest van 24 juni 2016 ([ECLI:NL:HR:2016:1273](#)):
Art. 40d Ow strekt niet ertoe de waardeverschillen die zich tussen verschillende stukken grond voordoen om andere redenen dan de daaraan gegeven bestemmingen, geheel te elimineren. Aan een onteigend stuk grond dat deel uitmaakt van een complex als bedoeld in art. 40d Ow kan dan ook een andere waarde worden toegekend dan de complexwaarde, indien de bijzondere ligging of hoedanigheid van die grond de waarde daarvan zodanig beïnvloedt dat bij een veronderstelde verkoop ervan in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper een hogere of lagere prijs tot stand zou komen dan de complexwaarde. Bij de beantwoording van de vraag in hoeverre dat in een concreet geval zo is, mag geen rekening worden gehouden met de bestemming die juist voor dit stuk grond in het bestemmingsplan is aangewezen, nu dat onverenigbaar zou zijn met het egalisatiestelsel van art. 40d Ow.

De last die verbonden was aan het opruimen van een verontreiniging werd daarom niet omgeslagen maar exclusief toegerekend aan de gronden waarin die verontreiniging was aangetroffen.

17. Het onderscheid tussen meerwaarde als gevolg van bestemming enerzijds en meerwaarde als gevolg van bijvoorbeeld ligging anderzijds blijkt echter niet eenvoudig gemaakt te kunnen worden. Zo ving de eigenaar van langs de A1 gelegen gronden bot bij de Afdeling, toen hij betoogde dat aan zijn gronden een hogere dan de gemiddelde complexwaarde zou moeten worden toegekend vanwege de geschiktheid als zichtlocatie. De Afdeling overwoog ([ECLI:NL:RVS:2011:BQ5950](#), ABRvS 25 mei 2011):

Het betoog van [appellant sub 1] dat aan een deel van haar gronden een hogere inbrengwaarde had moeten worden toegekend dan de op basis van de complexbenadering geraamde inbrengwaarde, nu door de toegekende bedrijfsbestemming langs de A1 ter plaatse een zogenoemde zichtlocatie ontstaat, faalt eveneens. Voor de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en het

exploitatieplan nog voor agrarische doeleinden in gebruik zijnde gronden die tot het bedrijventerrein zullen gaan behoren, geldt dat niet op voorhand kon worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van zichtlocatie impliceert. Pas het bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kon worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van [appellant sub 1] de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt. De Afdeling komt daarom tot het oordeel dat er bij de taxatie van de waarde van de in geding zijnde gronden in dit geval geen aanleiding bestond voor het maken van een onderscheid tussen de waarde van de gronden als onderdeel van het complex en enig deel van die gronden die door het plan een zichtlocatie worden. Dat, gelet op de artikelen 3, tweede lid, en 7, eerste lid, van het exploitatieplan, voor een deel van de gronden een hogere uitgifteprijs zal gelden en deze gronden meer kosten zullen dragen acht de Afdeling niet onjuist, nu aannemelijk is dat deze gronden, gelet op het bestemmingsplan en de bijbehorende planregels, een hogere opbrengstcapaciteit hebben. Dit brengt echter, gelet op het uitgangspunt van artikel 40d van de onteigeningswet, niet met zich dat aan deze gronden een hogere inbrengwaarde had moeten worden toegekend.

Omvang complex centrum Den Hoorn

18. In het voorgaande is al aangegeven dat er steeds discussie mogelijk is omtrent de begrenzing van een complex. Zowel een keuze voor een exploitatiegebied exclusief supermarktlocatie als een keuze voor een exploitatiegebied inclusief supermarktlocatie lijkt verdedigbaar. De gewijzigde vaststelling van het exploitatiegebied vormt naar mijn mening echter een aanwijzing dat woningbouw- en supermarktlocatie tot hetzelfde complex behoren. Dat licht ik toe als volgt.
19. In de tweede tussenuitspraak noemt de Afdeling verschillende omstandigheden die naar haar oordeel kennelijk pleiten voor het laten samenvallen van bestemmings- en exploitatieplan:
 - a. het in het bestemmingsplan voorziene te ontwikkelen woongebied en de daarin eveneens voorziene supermarktlocatie met daarboven appartementen grenzen aan elkaar,
 - b. de voorziene parkeerplaatsen ten noordwesten van de supermarktlocatie en de ter plaatse eveneens voorziene ontsluitingsweg staan ten dienste van zowel de woningen in het te ontwikkelen woongebied als de supermarkt met appartementen op de supermarktlocatie,
 - c. het woongebied en de supermarktlocatie zijn bestemd voor het uitbreiden en versterken van het centrum van Den Hoorn en
 - d. de Raad heeft te kennen gegeven dat een stedenbouwkundig geheel wordt nagestreefd. Onder deze omstandigheden, zo meent de Afdeling, heeft de Raad niet inzichtelijk gemaakt dat het om in ruimtelijk of functioneel opzicht te onderscheiden deelgebieden gaat.
20. Ik ben mij er van bewust dat op de door de Afdeling genoemde omstandigheden valt af te dingen, maar nu de Raad heeft besloten om het complex uit te breiden met de supermarktlocatie zullen zij vermoedelijk worden gebruikt ter onderbouwing van de gewijzigde vaststelling van het exploitatiegebied. Ik meen dat deze argumenten ook kunnen pleiten voor het aannemen van het bestaan van een complex dat samenvalt met het gewijzigde exploitatiegebied. Omstandigheden b t/m d onderstrepen immers dat naar het oordeel van de Afdeling sprake is van een functionele samenhang tussen supermarkt- en woningbouwlocatie.

21. Door het opnemen van de supermarktlocatie in het exploitatiegebied wordt het ook eenvoudiger om te betogen dat een financiële samenhang bestaat. Beide locaties dragen mede daardoor immers financieel bij in de ontwikkeling van parkeerplaatsen en openbaar gebied.
22. Dat een geografische samenhang aanwezig is leidt geen twijfel.
23. Nu is gekozen voor een exploitatiegebied inclusief supermarktlocatie, lijkt mij de meest veilige weg te kiezen voor een complex dat samenvalt met dat exploitatiegebied.

Complexwaarde

24. De keuze voor de supermarktlocatie nabij het centrumgebied lijkt niet toevallig te zijn, omdat juist met die supermarktlocatie een afronding van dat centrumgebied is beoogd. Ik heb mij daarom afgevraagd of daarmee sprake is van een bijzondere eigenschap van de grond behorende tot de supermarktlocatie, te weten de ligging direct grenzend aan het centrumgebied. Ook hier zijn verschillende opvattingen mogelijk. Ik neig echter naar de opvatting dat de omstandigheden onvoldoende zijn om te spreken van een bijzondere eigenschap. Uitgangspunt binnen een complex is immers verevening, terwijl aan het indelen van een plangebied met bestemmingen vrijwel steeds een samenstel van redenen ten grondslag zal liggen. Van een bestemming die geheel toevallig is en niets met de eigenschappen van de grond van doen heeft zal daarom vrijwel nooit sprake zijn. Op basis van de door de Afdeling in haar uitspraak van 25 mei 2011 gevolgde redenering zou ik daarom ook in dit geval willen opteren voor een uniforme complexwaarde voor het gehele complex, tenzij er sprake zou zijn van andere bijzonderheden (verontreiniging, bebouwing, inrichting) die maken dat onderscheid gemaakt moet worden.

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

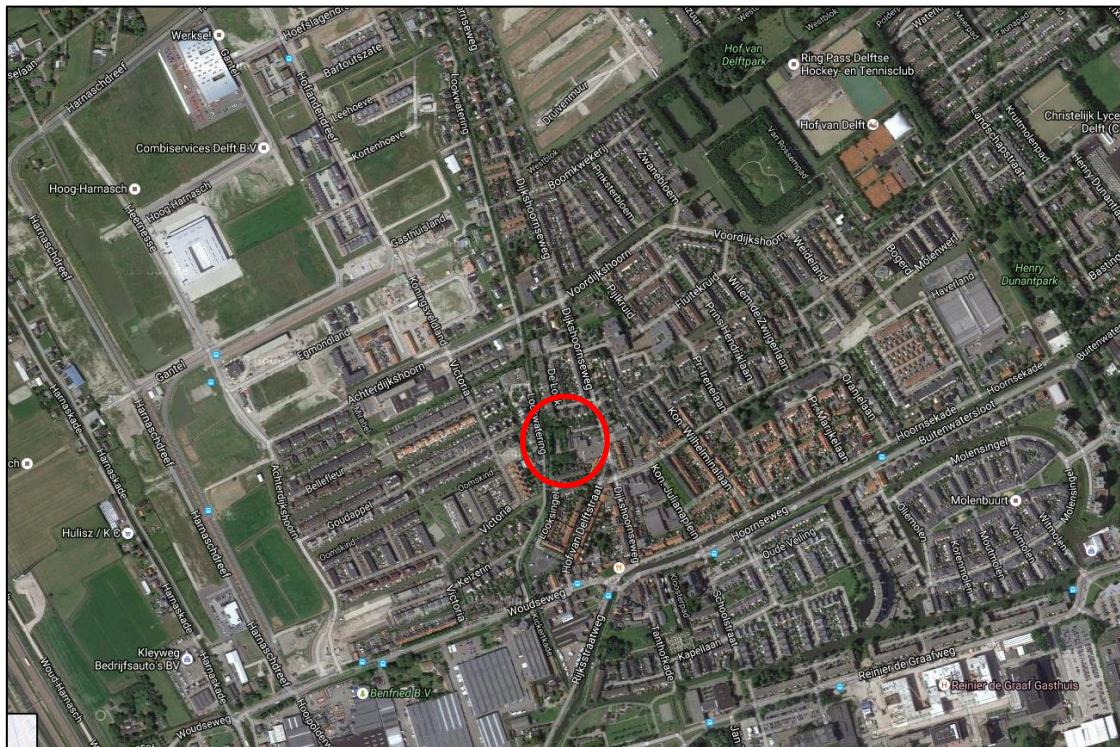
Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade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



Figuur 2: weergave beoordeelde objecten op kadastrale kaart

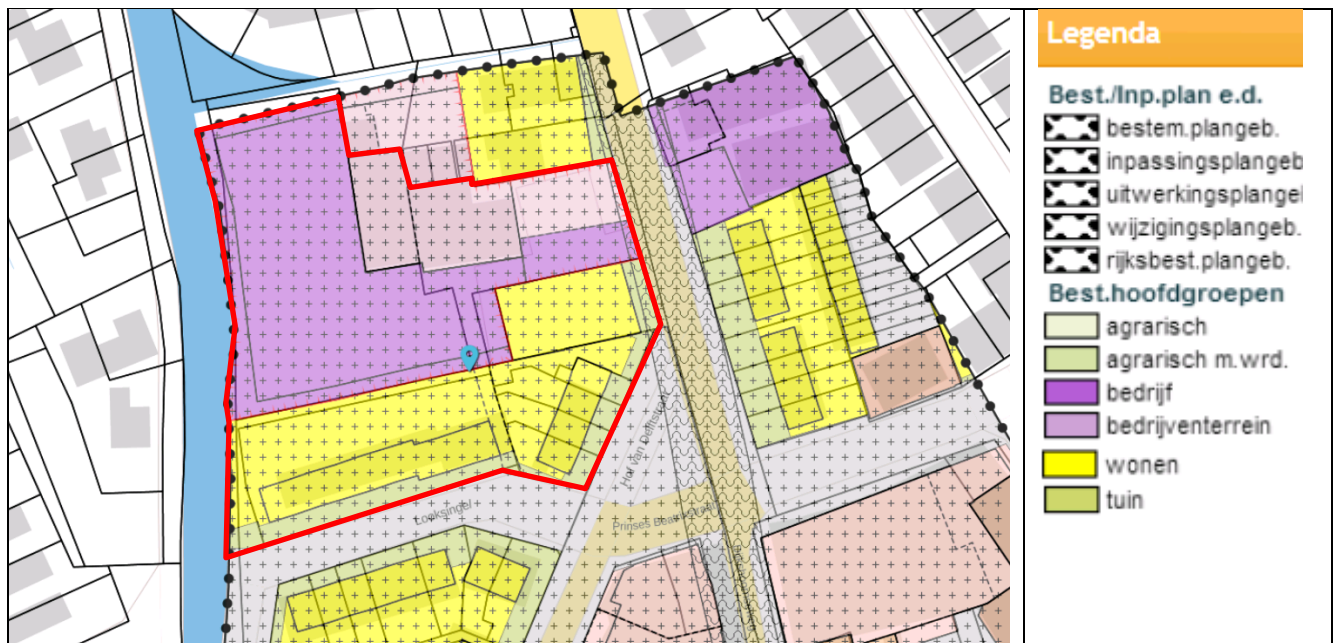
2. Ruimtelijke beoordeling

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.

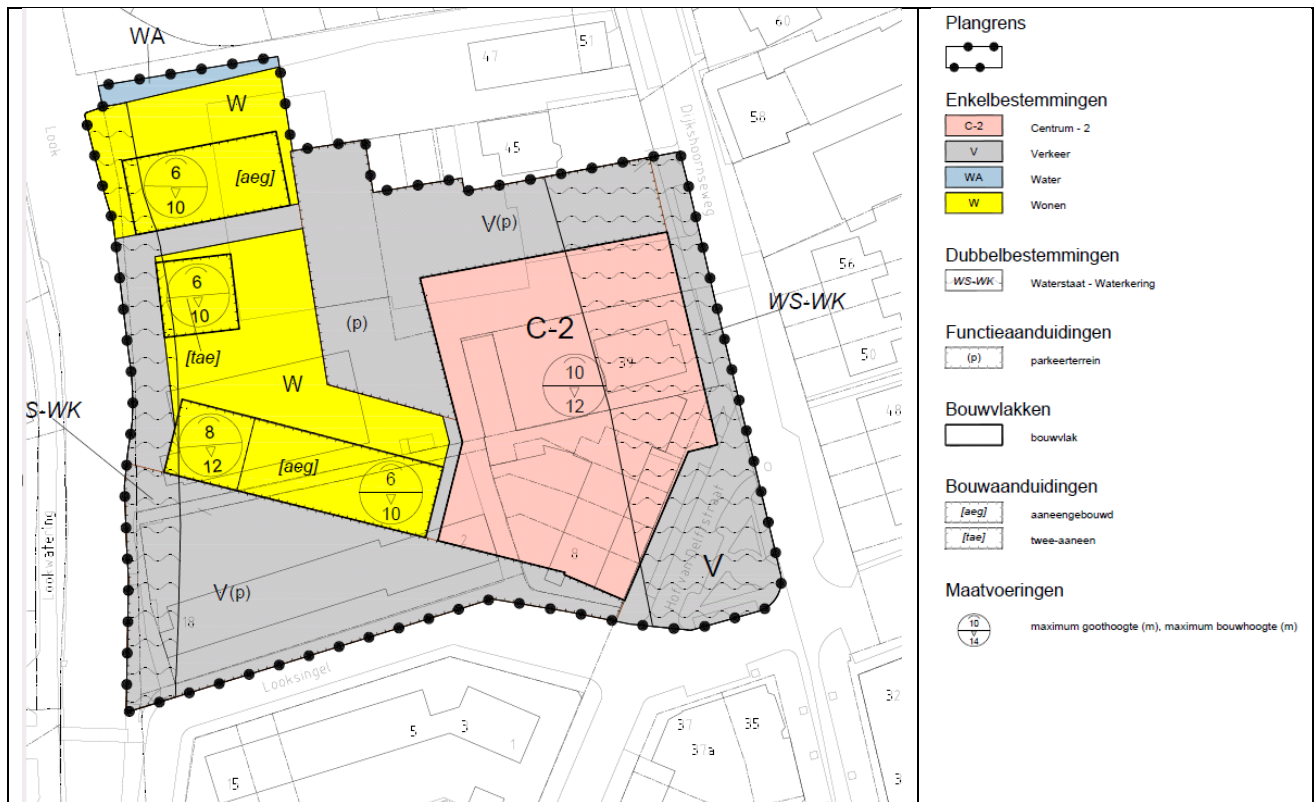
De als “**Tuin**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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. Regeling plankosten exploitatieplan 2018,
Centrum Den Hoorn, d.d. december 23-12-2019**

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Vragenlijst

Datum	27-12-2019
Gemeente	Midden Delfland
Projectnaam	Centrum Den Hoorn
Projectnummer	R. 151610 – 1317- 04
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd project in jaren	5
Aantal werkweken per jaar	42
	print

A

Algemeen

info

1

Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?

3

jaren

info

2

Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?

7.972,00

m2

info

3

Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?

☐ historisch gebied

☒ binnenstedelijke locatie

☐ inbreidingslocatie

☐ uitbreidingslocatie

☐ uitleglocatie

info

4

Betreft het een herstructureringsopgave ?

☒ ja

☐ nee

B

Inbreng en verwerving

info

5

Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

16

totaal

a

7

stuks

b

9

stuks

info

6

Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

1

totaal

a

1

stuks

b

0

stuks

c

0

stuks

d

0

stuks

info

7

Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?

0

stuks

info

8

Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a

0

stuks

b

0

stuks

9

Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ?

☐ ja

☒ nee

C

Beoogde programma

10

Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen

22

aantal

bedrijvigheid

m2 uitgeefbaar

commercieel/retail

1.750

m2 bvo

maatschappelijk

m2 bvo

recreatie

m2

11

Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

3.916

m2 uitgeefbaar

49%

4.056

m2 openbaar

51%

D

Stedenbouwkundige planvorming

info

12

Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?

☐ Ja

☒ Nee

13

Worden de volgende produkten opgesteld ?

☐ Programma van eisen

info

☐ Masterplan

info

☒ Beeldkwaliteitsplan

info

☒ Stedenbouwkundig plan

info

☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

info

info

E

Onderzoeken

14

14

☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

\\PASBV-SRV001.pasbv.wpcd.nl\Data\$\I-Projectdata\151610 Gemeente Midden-Delfland\1317 Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn\Exploitatieplan totaal gebied (reparatie 2020)\Centrum Den Hoorn plankostenscan

Vragenlijst 27-12-2019

F Ruimtelijke ordening procedures

info

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?

☐ ja ☒ nee

info

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?

☒ ja ☐ nee

info

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?

☐ ja ☒ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

☐ ja ☒ nee

info

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?

% van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

☐ slecht ☒ normaal ☐ goed

info

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?

m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ (agrarisch) %

info

☒ overige onroerende zaken %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

ga door naar vraag 22

☐ ja ☒ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?

%

info

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar % ☐ Design&construct %

☒ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %

☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

ga door naar vraag 24

☐ ja ☒ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

☐ integraal ☐ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast?

b deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d m1 [info](#)

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

☒ ja ☐ nee

info

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar % ☐ Design&construct %

☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %

☒ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %

26 Is er sprake van bodemsanering ?

☒ Ja ☐ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?

%

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Producten/activiteitenlijst

Datum 23-12-2019
 Gemeente **Midden Delfland**
 Projectnaam **Centrum Den Hoorn**
 Projectnummer **R. 151610 – 1317- 04**
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 5

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

Verwerving

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| ☒ 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtondbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| ☐ 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| ☐ 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| ☐ 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| ☐ 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| ☐ 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| ☒ 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | |
|---|--|
| ☒ 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit |
|---|--|

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Producten/activiteitenlijst

Datum 23-12-2019
Gemeente **Midden Delfland**
Projectnaam **Centrum Den Hoorn**
Projectnummer **R. 151610 – 1317- 04**
Datum prijspeil 1-1-2018
Looptijd in jaren 5

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

		- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☒ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Producten/activiteitenlijst

Datum 23-12-2019
 Gemeente **Midden Delfland**
 Projectnaam **Centrum Den Hoorn**
 Projectnummer **R. 151610 – 1317- 04**
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 5

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

<i>Civiele en cultuur techniek</i>	
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
<i>Landmeten/vastgoedinformatie</i>	
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal uur per week
<i>Communicatie</i>	
☒ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<i>Management</i>	
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement uur per week
☒ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie uur per week
<i>Planeconomie</i>	
☒ 8.1	8.1 Planeconomie uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	27-12-2019	Complexiteit		126%
Gemeente	Midden Delfland			
Projectnaam	Centrum Den Hoorn			
Projectnummer	R. 151610 – 1317- 04			
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	5			
				print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	88	€ 10.678	4%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	64	€ 7.774	3%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	24	€ 2.904	1%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	186	€ 22.514	8%	
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	26	€ 3.191	1%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	118	€ 14.270	5%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	42	€ 5.052	2%	
Ruimtelijke Ordening	436	€ 52.756	18%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	320	€ 38.720	13%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	116	€ 14.036	5%	
Civiele en cultuur techniek	1.329	€ 145.327	49%	
4.1 Planontwikkeling	660	€ 79.913	27%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	669	€ 65.414	22%	
Landmeten/vastgoedinformatie	39	€ 3.671	1%	
5.1 Kaartmateriaal	39	€ 3.671	1%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	312	€ 42.803	14%	
7.1 Projectmanagement	312	€ 42.803	14%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	156	€ 18.902	6%	
8.1 Planeconomie	156	€ 18.902	6%	
totaal	2.547	€ 296.650	100%	

**Bijlage 8. Exploitatieopzet Centrumplan Den Hoorn 2020,
PAS bv, d.d. 22 januari 2020, gewijzigd 14 mei 2020**

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever
Project
Projectnummer
Variant
Datum

Gemeente Midden Delfland
Centrumplan Den Hoorn 2020
151610 - 1317
EP-grens plangebied TOTAAL
22-1-2020 gewijzigd 14 mei 2020



Planeconomie &
Gebiedsontwikkeling

1	Uitgangspunten		
	Renteparameter kosten	0,00%	
	Renteparameter opbrengsten	0,00%	
	Kostenstijging	2,00%	
	Opbrengstenstijging	1,00%	
	Startdatum/prijspeildatum	1-1-2020	
	Eindjaar	2022	

functie		1 basiseenheid is gelijk aan	
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	

Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs nemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Sociale sector	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
Marktsector							
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	9	st	9	€ 46.561	0,6446	5,80	€ 419.049
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5	st	5	€ 72.229	1,0000	5,00	€ 361.147
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	st	1	€ 72.229	1,0000	1,00	€ 72.229
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1	st	1	€ 80.494	1,1144	1,11	€ 80.494
2*1 kapwoning (midden Look)	2	st	2	€ 94.001	1,3014	2,60	€ 188.002
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2	st	2	€ 84.626	1,1716	2,34	€ 169.252
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2	st	2	€ 88.758	1,2288	2,46	€ 177.517
...	-	st	0	€ -	0,0000	0	€ -
...	-	st	0	€ -	0,0000	0	€ -
Niet-woningbouw							
Bedrijven	-	m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
Kantoren	-	m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
Winkels / horeca	-	m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
Detailhandel / dienstverlening	150	m² bvo	2	€ 825	1,1422	1,71	€ 123.750
Supermarkt	1.600	m² bvo	16	€ 825	1,1422	18,28	€ 1.320.000
Voorzieningen	-	m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
Overige bebouwing	-	m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
...	-	m² bvo	0	€ -	0,0000	0	€ -
Totaal	nvt	nvt	40			40,31	€ 2.911.440

Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied	CW 01-01-20	boekwaarde*	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27
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	0,00	0	0	0	0	0
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	5,89		0	5,80	0,00	0	0	0	0	0
Rijwoningen (zijde Looksingel)	5,08		0	5,00	0,00	0	0	0	0	0
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1,02		0	1,00	0,00	0	0	0	0	0
Hoekwoning (zijde Looksingel)	1,13		0	1,11	0,00	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning (midden Look)	2,67		0	0	2,60	0	0	0	0	0
Tussenwoningen (achterzijde Look)	2,40		0	0	2,34	0	0	0	0	0
Hoekwoningen (achterzijde Look)	2,52		0	0	2,46	0	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
Niet-woningbouw	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
Bedrijven	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
Kantoren	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
Winkels / horeca	0,00		0	0	0,00	0	0	0	0	0
Detailhandel / dienstverlening	1,74		0	1,71	0,00	0	0	0	0	0
Supermarkt	18,55		0	18,28	0,00	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0,00		0	0,00000	0,00	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	40,99	nvt								

3a Fasering kosten	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27
Verervingen en schadeoosstellingen	€ 2.126.432	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Planschade	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ 174.538	€ 174.538	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 1	€ 226.927	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 2	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouwwij maken	€ 493.140	€ -	50%	40%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Woonrijp maken	€ 323.237	€ -	50%	40%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	€ 311.059	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Planstructurele elementen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 3.655.333	€ 174.538	720%	40%	10%	0%	0%	0%	0%	0%

3b Fasering opbrengsten	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27
Woningbouw										
Sociale sector	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Marktsector										
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	€ 419.049	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ 361.147	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ 72.229	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ 80.494	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2*1 kapwoning (midden Look)	€ 188.002	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tussenwoningen (achterzijde Look)	€ 169.252	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Hoekwoningen (achterzijde Look)	€ 177.517	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
...	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Niet-woningbouw										
Bedrijven	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Winkels / horeca	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Detailhandel / dienstverlening	€ 123.750	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Supermarkt	€ 1.320.000	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Voorzieningen	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige bebouwing	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
...	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen in exploitatie										
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 2.911.440		0%	1720%	200%	0%	0%	0%	0%	0%

Overzicht kosten	incl. kostenstijging										
	CW 01-01-20	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27
Verervingen en schadeloosstellingen	€ 2.147.518	€ -	€ 2.126.432	€ 2.126.432	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planschade	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ 174.538	€ 174.538	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 1	€ 229.177	€ -	€ 226.927	€ 226.927	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering fase 2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwwijp maken	€ 504.022	€ -	€ 493.140	€ 246.570	€ 197.256	€ 49.314	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Woonrijp maken	€ 330.370	€ -	€ 323.237	€ 161.618	€ 129.295	€ 32.324	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ 314.144	€ -	€ 311.059	€ 311.059	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planstructurele elementen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 3.699.769	€ 174.538	€ 3.480.795	€ 3.072.606	€ 326.551	€ 81.638	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

4b Overzicht opbrengsten	incl. kostenstijging										
	CW 01-01-20	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27
Woningbouw											
Sociale sector	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Marktsector											
Goedkoop segment (appartementen boven supermarkt)	€ 425.340	€ -	€ 419.049	€ -	€ 419.049	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ 366.569	€ -	€ 361.147	€ -	€ 361.147	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ 73.314	€ -	€ 72.229	€ -	€ 72.229	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ 81.702	€ -	€ 80.494	€ -	€ 80.494	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2*1 kapwoning (midden Look)	€ 192.732	€ -	€ 188.002	€ -	€ -	€ 188.002	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tussenwoningen (achterzijde Look)	€ 173.510	€ -	€ 169.252	€ -	€ -	€ 169.252	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Hoekwoningen (achterzijde Look)	€ 181.982	€ -	€ 177.517	€ -	€ -	€ 177.517	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Niet-woningbouw											
Bedrijven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels / horeca	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Detailhandel / dienstverlening	€ 125.608	€ -	€ 123.750	€ -	€ 123.750	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Supermarkt	€ 1.339.817	€ -	€ 1.320.000	€ -	€ 1.320.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bebouwing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen in exploitatie											
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 2.960.575	€ -	€ 2.911.440	€ -	€ 2.376.669	€ 534.771	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

5 Berekening exploitatiebijdrage	CW
Totaal kosten	€ 3.699.769
Minus bijdrage ...	€ -
Minus bijdrage ...	
Te verhalen kosten	€ 3.699.769
Drempel opbrengsten	€ 2.960.575
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 2.960.575
Gewogen basiseenheden	40,99
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	€ 72.229
Saldo project	€ 739.194

**Bijlage 9. Notitie beeldkwaliteit centrumplan Den Hoorn,
d.d. 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:

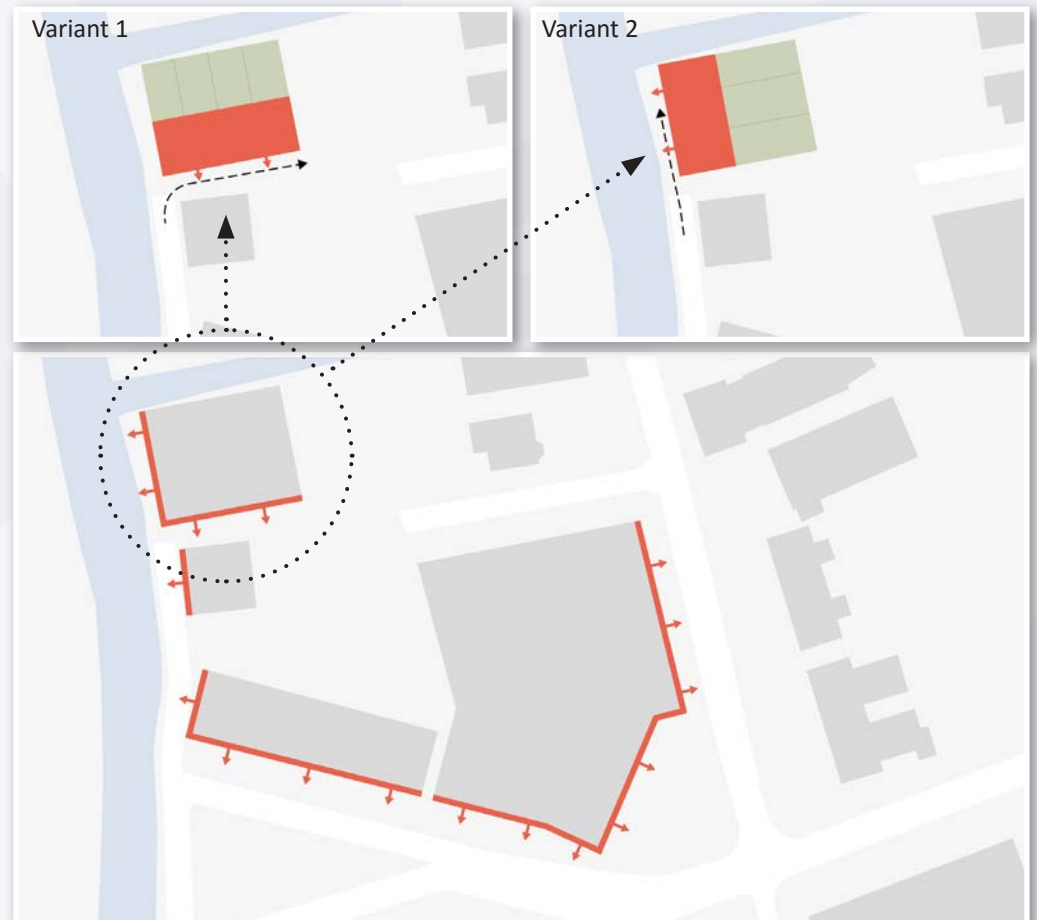
- situering;
- bouwmassa;
- gevelopbouw;
- materialisatie en detaillering;

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

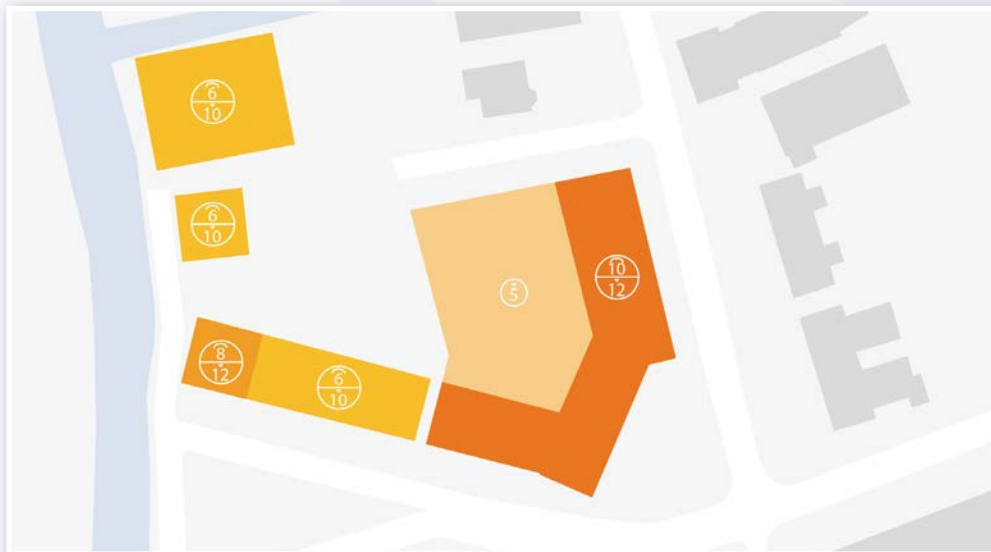
Randvoorwaarden situering:

- 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.

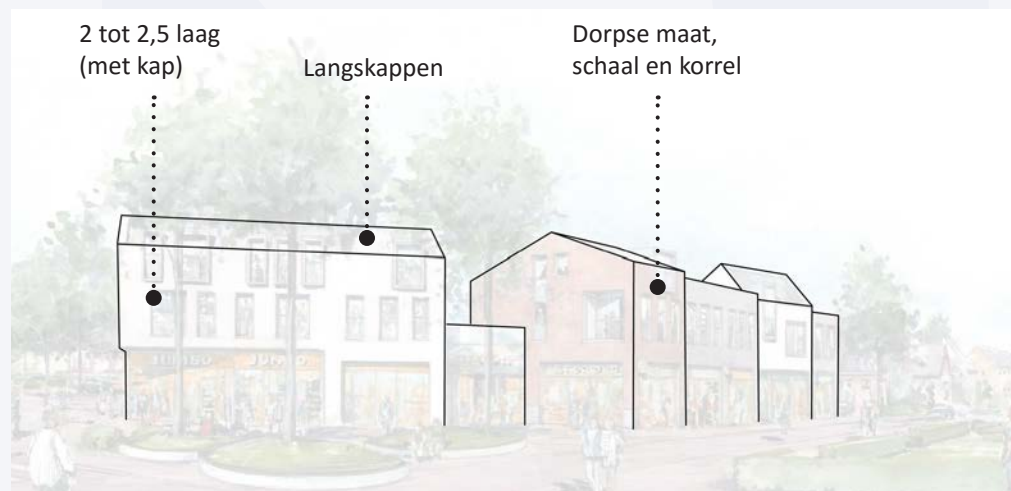
De bebouwing langs de Looksingel bestaan uit korte rijen van 3 tot 4 grondgebonden woningen. Door lichte verspringingen in de rooilijn ontstaat een ontspannen en dorps straatbeeld. De bebouwing langs de Looksingel - in maximaal twee bouwlagen met (langs)kap - vormt een begeleiding van het parkeerterrein.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

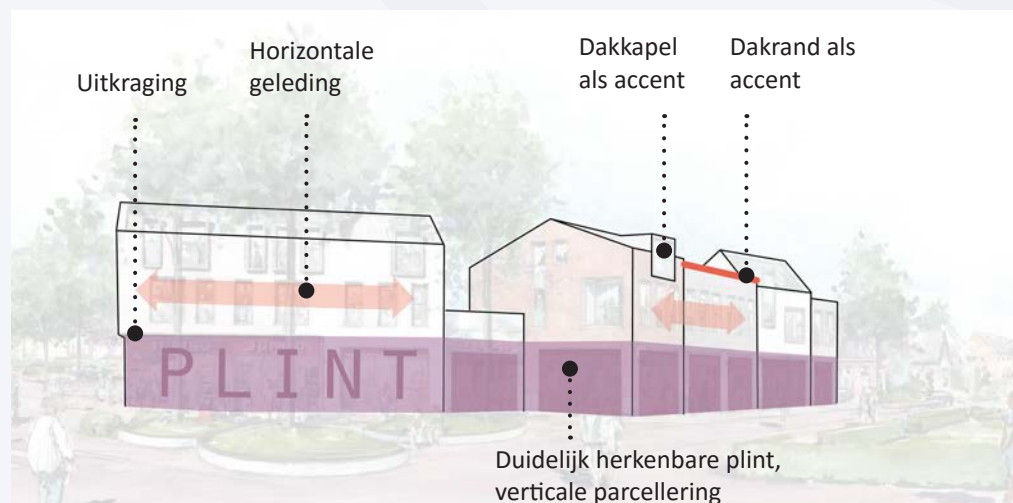
Gevelopbouw

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.



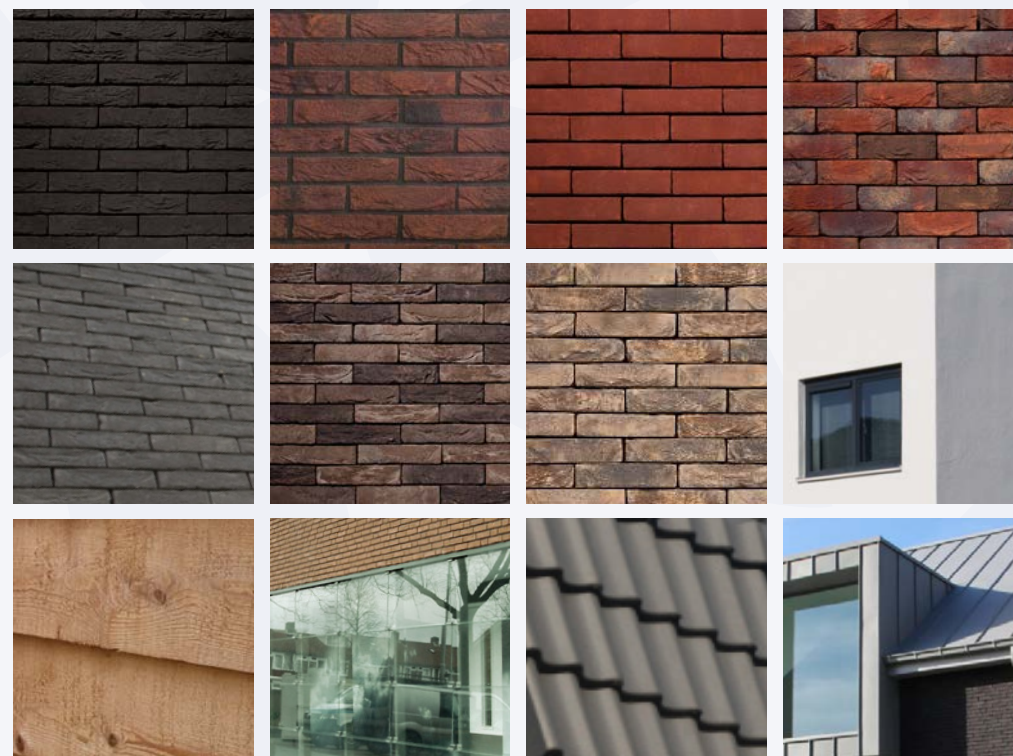
Kleur- en materiaalgebruik

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



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.

▲ Inrichting op hoofdlijnen

Bijlage 10. Civieltechnische randvoorwaarden

**Behorend bij en ten behoeve van het exploitatieplan
Centrumplan Den Hoorn 2020**



Civieltechnische randvoorwaarden

Behorend bij en ten behoeve van het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020.

Schipluiden, december 2019

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Bouwaanvraag / milieutechnisch bodemonderzoek en sanering ..	3
2.1 Bouwaanvraag	3
2.2 Afvoeren eventueel overtollige grond	4
2.3 Bouwen in waterkering	4
3. 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	8
5.1 Van toepassing zijnde bepalingen	8
5.2 Ontwatering bouwput	9
6. Voorbereidende werkzaamheden	9
6.1 bouwterrein	9
6.2 Uitzetten rooilijnen	9
7. Revisie	9
8. Aanvullende bepalingen uitvoering	9
8.1 Verkeersmaatregelen	9
9. Begrippenlijst	10

1. Inleiding

Ter plaatse van het exploitatieplangebied is via het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016 woningbouw en detailhandel voorzien. Bij de ontwikkeling en bouw van dit programma en het inrichten van het perceel door de ontwikkelaar/bouwer is het 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 civieltechnische 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 is een bestemmingsplan 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 gerealiseerd. Het beheer en onderhoud van de riolering en openbare verlichting zal na realisatie overgaan naar de gemeente Midden-Delfland indien het eigendom van 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 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 LWE, 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 LWE, 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.

2.2 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 worden aangemeld. Voordat de grond vanaf het project kan worden afgevoerd, is een zgn. partijkeuring (AP04) 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.

2.3 Bouwen in waterkering

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

Voor eventuele sloop en de bouw van het programma 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 de kavels worden 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 en 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.

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.

De ontwikkelaar legt (in overleg met Avalex en gemeente) een opstelplaats aan voor afvalcontainers.

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 0,25m boven de wegas.

3.3 Ondergrondse voorzieningen

Waterhuishouding

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 Royal HaskoningDHV. 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 Hoogheemraadschap van 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.

Aansluiting op riool

De ontwikkelaar overlegt uiterlijk drie maanden voor start bouw 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 erfgrans met bouwkwavel. 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 erfgrans 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

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). 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, voor zover 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 LWE, 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. ontstoppingsvoorziening.

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 ongeacht 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 dienen opgevolgd te worden

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 particuliere percelen plaats. Wanneer desondanks door de ontwikkelaar tijdelijke omleidingsroutes 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. 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 rioleringssystemen, 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 voltooiën van het gebouw voor definitief gebruik geschikt is.

Uitgeefbare percelen

Het terrein dat niet voor openbare doeleinden gebruikt wordt.

Bijlage

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

**Bijlage 11. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente
Midden-Delfland 2014**



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 COMMERCIEËLE 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. milieukenmerken;
- 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.

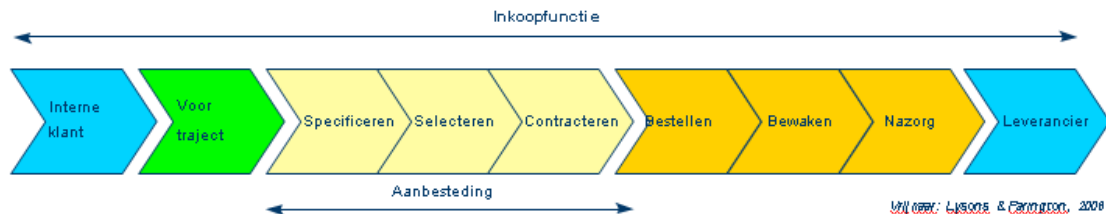
5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

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 (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 12. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpexploitatieplan
Centrumplan Den Hoorn 2020, d.d. 18 mei 2020**



Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020
d.d. 18 mei 2020

I. Aanleiding

Voor u ligt de Nota van Beantwoording exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020. Hierin staan de antwoorden op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020.

Dit project bestaat uit de realisatie van een tweede supermarkt en woningbouw in het centrum van Den Hoorn. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat. Aan de zuidzijde vormt de Looksingel de begrenzing en aan de westzijde is de Lookwatering de begrenzing. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de percelen Dijkshoornseweg 45 en 47 en een aftakking van de Lookwatering.

Het ontwerpexploitatieplan ziet toe op het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 januari 2017 en met de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "Afdeling") van 3 oktober 2018 en 20 november 2019 onherroepelijk geworden.

Ten aanzien van het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 januari 2017, heeft de Afdeling met de tussenuitspraak van 3 oktober 2018 de raad opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van de tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" te herstellen. Naar aanleiding van deze tussenuitspraak heeft de raad bij besluit van 26 februari 2019 het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" gewijzigd vastgesteld. Op 20 november 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld over het besluit van 26 februari 2019. In deze uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat, gelet op de in die uitspraak aangehaalde omstandigheden, de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt dat het bij enerzijds de supermarktllocatie en anderzijds de gronden waarop de 13 grondgebonden woningen zijn voorzien, om in ruimtelijk of functioneel opzicht te onderscheiden deelgebieden gaat. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de beroepsgrond tegen de begrenzing van het exploitatieplan gelet hierop gegrond

verklaard, het besluit van 26 februari 2019 tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" vernietigd en de raad opgedragen om een nieuw besluit te nemen

Procedure

Het ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020 heeft met ingang van 14 februari 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is tegen het vastgestelde exploitatieplan beroep ingesteld door:

1. G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V.;
2. PLUS Vastgoed B.V.

Gezamenlijk eigenaar van het perceel Dijkhoornseweg 41, kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694 in het exploitatieplangebied, zoals aangewezen in het exploitatieplan.

Leeswijzer

Daar waar het College van B&W wordt genoemd, betreft dit het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland, tenzij anders vermeld. Daar waar de gemeente wordt genoemd, betreft dit de gemeente Midden-Delfland, tenzij anders vermeld. Daar waar de gemeenteraad wordt genoemd, betreft dit de gemeenteraad van Midden-Delfland, tenzij anders vermeld.

II. Ingekomen zienswijzen en beantwoording

De zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

	<i>Zienswijze tegen exploitatieplan (notitie Overwater)</i>	<i>Reactie college B&W</i>	<i>Wijziging t.o.v. ontwerp</i>
1./6./28	<i>pag. 6, 2e alinea, 3/4e regel: hier wordt gesteld dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, Opmerking: feitelijk is het vastgestelde bestemmingsplan geschorst en is de eerdere bedrijvenbestemming (tot categorie 3.1) weer van kracht.</i>	Het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" is op 17 januari 2017 door de raad van de gemeente Midden-Delfland vastgesteld en met de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "Afdeling") van 3 oktober 2018 en 20 november 2019 onherroepelijk geworden.	

		In de tussenuitspraak van 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2019:3927, heeft de Afdeling de beroepen gericht tegen het bestemmingsplan ongegrond verklaard (zie de beslissing, onder III). In de tussenuitspraak van 20 november 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3927) heeft de Afdeling het verzoek om terug te komen op een aantal in de tussenuitspraak van 3 oktober 2018 gegeven oordelen over de beroepsgronden gericht tegen het bestemmingsplan, afgewezen (ro.v. 12 en 12.1). Daarmee staat vast dat het bestemmingsplan in rechte onaantastbaar is. Er is immers geen ruimte meer om (nieuwe) beroepsgronden tegen dit bestemmingsplan naar voren te brengen. Dat het exploitatieplan in de uitspraak van 20 november 2019 is vernietigd, en de raad daarbij is opgedragen om een nieuw exploitatieplan vast te stellen, doet hier niet aan af. In het kader van de procedure met betrekking tot het exploitatieplan zal immers uitsluitend dit nieuwe exploitatieplan ter beoordeling kunnen staan. Het bepaalde in artikel 8.3 lid 3 Wro is daarom niet van toepassing op een eventuele beroepsprocedure gericht tegen het exploitatieplan. Ook overigens kan uit de uitspraak van de Afdeling van 20 november 2019 kan worden afgeleid dat de Afdeling, anders dan Overwater stelt, (ook) van oordeel is dat het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is. In deze uitspraak heeft de Afdeling een voorlopige voorziening getroffen, die inhoudt dat het besluit van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 17 januari 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" wordt geschorst. Hieraan ligt de volgende redenering ten grondslag. Voor de percelen in het bestemmingsplan waarop de supermarkt met appartementen is voorzien is geen exploitatieplan vastgesteld, zodat de aanhoudingsverplichting van art. 3.5 Wabo niet van toepassing is op deze percelen. Voor	
--	--	--	--

		deze bouwplannen kunnen – in de woorden van de Afdeling - derhalve omgevingsvergunningen voor het bouwen worden verleend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zonder dat hieraan de betaling van een exploitatiebijdrage als voorschrift is verbonden. Hoewel het kostenverhaal voor de percelen in het bestemmingsplan waarop de supermarkt met appartementen is voorzien reeds is verzekerd door middel van de anterieure overeenkomst die met Waaijer en Jumbo is gesloten, heeft de Afdeling in de omstandigheid dat publiekrechtelijk kostenverhaal voor deze bouwplannen niet mogelijk is kennelijk aanleiding gezien om het bestemmingsplan te schorsen. Gelet hierop, en gezien de overweging van de Afdeling dat zonder deze schorsing omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen worden verleend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, gaat de Afdeling er dus ook van uit dat het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is. Deze voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe besluit omtrent het exploitatieplan. Nu het exploitatieplan is vernietigd en (het besluit tot vaststelling van) het bestemmingsplan in navolging daarvan is geschorst, kan van realisatie van het bestemmingsplan vooralsnog geen sprake zijn. In de tussentijd mag het bestemmingsplan niet worden uitgevoerd en kan evenmin vervolgbesluitvorming op basis van dit bestemmingsplan plaatsvinden. Dat is pas mogelijk als deze schorsing komt te vervallen en daarvan zal volgens de uitspraak van 20 november 2019 sprake zijn als het nieuwe exploitatieplan in werking is getreden. De schorsing van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" leidt tot de vervolgvraag, welk regime	
--	--	---	--

		thans van toepassing is. Dat volgt niet uit de uitspraak. Overwater, evenals Plus en Van Leeuwen en de door hen ingeschakelde deskundige mr. J.B. Mus, verbonden aan Mussius advies, gaan er vanuit dat het voorheen geldende bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor gebruik en voor aanvragen voor een omgevingsvergunning (voor bouwen en aanleggen). Aangezien dit niet volledig is uit te sluiten, is in dit geval op 17 december 2019 een voorbereidingsbesluit genomen. Het rechtsgevolg van het voorbereidingsbesluit is dat aanvragen om omgevingsvergunning (voor de activiteiten bouwen en aanleggen) moeten worden aangehouden, gedurende de werking van dit voorbereidingsbesluit (art. 3.3 Wabo), alsmede dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen in een ander gebruik, waaronder ook wordt verstaan een wijziging van gebruik in omvang of intensiteit. Daarbij heeft de gemeente Midden-Delfland ook een redelijk belang, juist om te voorkomen dat de realisatie van het geschorste bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" wordt gefrustreerd. Hierbij moet niet uit het oog worden verloren dat Plus en Van Leeuwen zelf herhaaldelijk hebben gesuggereerd dat zij een bouwplan voor een bedrijfsverzamelgebouw willen indienen op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan. Ook in hun zienswijze gericht tegen het voorliggende ontwerp exploitatieplan hebben zij die suggestie gedaan. Tegen die achtergrond valt niet in te zien waarom het nemen van een voorbereidingsbesluit onrechtmatig zou zijn, nu dit voorbereidingsbesluit volledig beantwoordt aan de doelstellingen van een voorbereidingsbesluit overeenkomstig de Wro en de Wabo. De enkele omstandigheid dat geen nieuw, ander bestemmingsplan wordt voorbereid, doet daar gezien de hiervoor genoemde omstandigheden niet aan af, nu er wel een	
--	--	--	--

		exploitatieplan wordt voorbereid dat, zodra dat in werking treedt, ertoe leidt dat het bestemmingsplan waarvoor dit exploitatieplan wordt voorbereid, weer van kracht wordt. Daarbij is ook van belang dat een voorbereidingsbesluit op zichzelf niet verplicht tot het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan. Overigens valt niet goed in te zien wat reclamant in het kader van de onderhavige procedure willen nastreven met hun suggestie dat het voorbereidingsbesluit onrechtmatig is. Zelfs indien zij in deze stelling zouden moeten worden gevolgd, heeft dit immers nog geen consequenties voor het voorliggende (ontwerp) exploitatieplan. Indien reclamant het voorbereidingsbesluit in rechte hadden willen aanvechten, dan was de reeds aanhangige civielrechtelijke procedure daarvoor de geëigende weg. Zij hadden in deze procedure immers een reconventionele eis kunnen instellen, waarbij zij hadden kunnen vorderen dat voor recht zou worden verklaard dat het voorbereidingsbesluit onrechtmatig is. Zij hebben dat echter nagelaten, terwijl de kans om een reconventionele vordering in te stellen nu is verstreken.	
2.	<i>pag. 7, 1e alinea, de ontwikkeling betreft feitelijk de nieuwbouw van een supermarkt (1.600 m2), een (winkel)unit (150 m2)...</i>		
2a.	de term BVO ontbreekt bij de 'm2' supermarkt en (winkel)unit.	De term BVO zal worden toegevoegd.	Ja
2b	Het is opvallend dat er meer m2 BVO mogelijk zijn (1.969 m2 volgens afbeelding 7 op pagina 20) dan is toegestaan voor supermarkt en winkel. Die m2 zouden kunnen worden gebruikt voor de andere toegestane functies in het bestemmingsplan.	Het bouwvlak is op de supermarktlocatie is conform het ruimtegebruik 1.969 m2. Dit is ruimer dan de, in het exploitatieplan opgenomen, 1.750 m2 voor een supermarkt en een dagwinkel en de 9 appartementen boven de supermarkt. De oppervlakte die overblijft is nog 166 m2. Deze ruimte is, zoals reclamant al aangeeft onder punt 13a, nodig voor de entree en het stijgpunt van de woningen (trap, lift inclusief technische ruimte),	

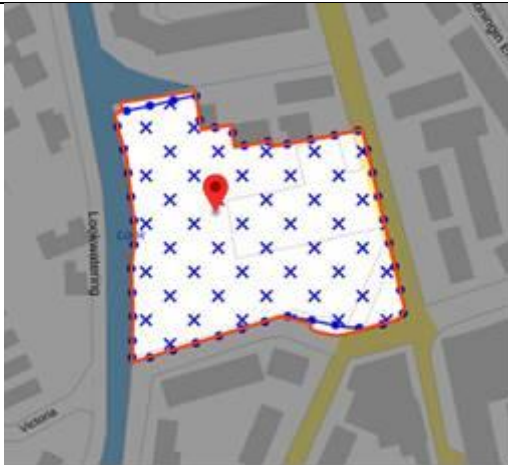
		de bergingen ten behoeve van de appartementen en de nutsvoorziening die geïntegreerd worden zal worden in het gebouw. Hiervan uitgaande is er, uitgaande van het bouwplan van een supermarkt, dagwinkel en 9 appartementen, geen ruimte over voor een andere functie op de begane grond . Zoals de Afdeling recent nog heeft overwogen (ABRvS 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:376) stelt de Wro overigens niet als vereiste dat bij het opstellen van het exploitatieplan en de taxatie die daar deel van uitmaakt van de maximale planologische invulling moet worden uitgegaan. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 1 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839) is de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro een rekenkundig model, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro opleggen van een exploitatiebijdrage door middel van een voorwaarde verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen. In het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020 is voor de invulling van de supermarktlocatie uitgegaan van het bouwplan zoals deze is gegund aan de betrokken marktpartij. Een andere invulling voor de overgebleven vierkante meters binnen het bouwvlak is, gezien het voorgaande, niet mogelijk.	
3.	<i>pag. 8: Binnen het bestemmingsplangebied zijn drie grondeigenaren betrokken.</i>		

3a	Een omschrijving van de eigendommen (grond, opstallen (voor zover hiervoor de sloopkosten zijn meegenomen), ligging en ontsluiting), de bestemming volgens het voorgaande bestemmingsplan alsmede de wijze van het gebruik ontbreekt, zowel hier als in de rest van de stukken. Als gevolg daarvan zijn de in het exploitatieplan opgenomen sloopkosten niet te herleiden alsmede de gebruikswaarde van de grond met de (voormalige) opstallen aangekochte en geamoveerde Meelfabriek inclusief saneringskosten en verwijderen ondergrondse tanks lijken hier niet in opgenomen.	De opgenomen sloopkosten in het exploitatieplan zien op de gesloopte woningen Hof v Delftstraat/Looksingel incl. asbestinventarisatie en verwijderen aansluitingen op de gronden van de gemeente. Dit zal in de toelichting van het exploitatieplan worden opgenomen. De aangekochte en geamoveerde Meelfabriek inclusief saneringskosten en verwijderen ondergrondse tanks zijn niet opgenomen in het exploitatieplan. Na onderzoek is geconstateerd dat het perceel van reclamant, ingevolge de leveringsakte, in 2005 (fiscaal) bouwrijp is geleverd aan reclamant, zodat de opstallen bij de levering van het perceel aan reclamant al waren gesloopt. Dit betekent dat de sloop al in 2005 heeft plaatsgevonden en de hiermee samenhangende kosten al in 2005 zijn gemaakt. Deze (sloop)kosten zijn zodanig gedateerd dat deze redelijkerwijs niet toerekenbaar zijn aan de huidige centrumontwikkeling en derhalve niet hoeven te worden opgenomen in het exploitatieplan. Hierbij neemt de gemeent ook in aanmerking dat door reclamant in mei 2015 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw op het betreffende perceel. Het voorgaande sluit aan bij het aan de Regeling plankosten exploitatieplan ten grondslag liggende uitgangspunt, dat historische kosten niet onbeperkt kunnen worden toegerekend aan een ontwikkeling. In de Regeling gaan de historische plankosten terug tot maximaal 4 jaar. De sloopkosten, zie hiervoor, die wel in het exploitatieplan zijn opgenomen, zijn overigens gemaakt in 2017.	
3b	Voor de gemeente is al langdurig duidelijk dat Van Leeuwen en PLUS ter plaatse bij voorkeur een (tweede)	Het argument dat het realiseren van de grondgebonden woningen, gezien het tekort en de daaruit	

	supermarkt willen realiseren en deze grond als zodanig willen exploiteren (zie ook het allereerste Ontwerp bestemmingsplan/exploitatieplan Centrum Den Hoorn, waarin als compromis met de gemeente (de mogelijkheid voor) twee supermarkten met appartementen waren opgenomen). Het realiseren van 11 grondgebonden woningen (waarvan feitelijk er maar 9 op eigen grond gerealiseerd kunnen worden) zoals is weergegeven onder de vigerende bestemming wordt door Van Leeuwen en PLUS niet volledig uitgesloten maar is feitelijk geen optie, <u>gezien het tekort en de daaruit voortvloeiende macro-aftopping</u>. In die zin zou er anders dan thans het geval is in Ontwerpexploitatieplan uitgegaan moeten worden van onteigening van het gehele perceel noodzakelijk moeten zijn hetgeen ook met zoveel woorden door de gemeente wordt aangegeven in de verschillende stukken en correspondentie met Van Leeuwen en PLUS. Ten onrechte is daarom niet uitgegaan van een volledige schadeloosstelling als inbrengwaarde voor de gronden van Van Leeuwen en PLUS.	voortvloeiende macro-aftopping, feitelijk geen optie is komt vreemd over. Immers, ook in het ontwerpexploitatieplan uit 2015, waar sprake was van 2 supermarkten met appartementen, was er sprake van een tekort en een macro-aftopping. Daarbij komt dat de macro-aftopping in de Wro juist is ingevoerd met het doel om de bouwplannen van zelfrealisatoren in het plangebied rendabel te houden. Dat dit zou betekenen dat er zou moeten worden uitgegaan van onteigening is onduidelijk. Dat er in het exploitatieplan niet is uitgegaan van volledige schadeloosstelling is in de tussenuitspraak van 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2019:3927 aan de orde geweest. De Afdeling heeft hierin aangegeven dat de raad de inbrengwaarde terecht heeft geraamd op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. De keuze om de marktwaarde of de onteigeningsschadeloos-stelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente gevoerde grondverwervingsbeleid. De onteigeningswaarde is van toepassing in het geval waarbij percelen onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven. Hier is vooralsnog (nog altijd) geen sprake van. Daarom is de marktwaarde aangehouden.	
3c	<i>De gronden van het Hoogheemraadschap blijven eigendom van het Hoogheemraadschap.</i> Opmerking: Deze gronden liggen in het complex en hiervoor is de complexwaarde opgenomen. Nergens uit het Ontwerpexploitatieplan blijkt dat de inbrengwaarde van deze grond van in totaal C 42.402,- ook aan het Hoogheemraadschap wordt vergoed, bovenstaande zinsnede suggereert het tegenovergestelde. Deze	Reclamant spreekt zichzelf hier tegen. Immers, in beroep tegen het exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2016 was reclamant van mening dat deze gronden niet correct waren gewaardeerd (nl. tegen € 1,-). In de in de tussenuitspraak van 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2019:3927, r.o. 31.1 <i>stelt de de Afdeling dat, anders dan in het taxatierapport staat, de bestemming van de gronden van het</i>	

	kosten, voor zover het de inbrengwaarde van de grond betreft, verhogen de totale kosten in het exploitatieplangebied en daarmee de kosten te verhalen op Van Leeuwen en PLUS. Niet duidelijk is of, en zo ja wanneer, de gemeente deze inbrengwaarde aan het Hoogheemraadschap vergoed en zo ja of deze kostenpost terecht is opgenomen.	<i>Hoogheemraadschap van Delfland is gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom bij de raming van de inbrengwaarde van deze gronden een uitzondering wordt gemaakt op de in het taxatierapport gevolgde waardering op basis van de gebruikswaarde van gronden dan wel de complexwaarde ervan.</i> Dat deze kostenpost terecht is opgenomen mag dan ook duidelijk zijn. De vraag of deze inbrengwaarde aan het Hoogheemraadschap wordt vergoed is voor deze waardering niet relevant.	
4.	<i>pag. 11, 2e alinea: De gemeente geeft aan met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling alle gronden binnen het bestemmingsplangebied in het exploitatieplangebied/complex te hebben opgenomen.</i> Er is niet gekeken naar de feitelijke begrenzing van het exploitatieplangebied aan de zijde van de Dijkshoornseweg en het huidige en toekomstige driehoekige groenperk omsloten door de Hof van Delftstraat/Pr. Beatrixstraat/Dijkshoornseweg. Nu hier sprake is van een te handhaven openbare weg en groen dienen deze gronden, die liggen binnen het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016", buiten het complex gelaten te worden. Dit is voor Van Leeuwen en PLUS van belang omdat aan deze gronden een inbrengwaarde is toegekend van C 267,-/m2 en uitgaande van een totale oppervlakte van 600 m2 een kostenpost van totaal C 160.100,-.	Zoals aangegeven in paragraaf 2.3 van het ontwerpexploitatieplan is voor het bepalen van de exploitatieplangrens uitgegaan van het volgende uitgangspunt: <i>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 boven wijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen.</i> Dat er delen in het exploitatieplangebied qua bestemming (deels) niet wijzigen wil niet zeggen dat hier geen werken en werkzaamheden moeten plaatsvinden (en kosten moeten worden gemaakt) in verband met de voorziene ontwikkeling. In de beeldkwaliteitsnotitie, d.d. augustus 2016, wordt duidelijk aangegeven dat de openbare ruimte moet worden aangepast i.v.m. de nieuwbouw.	

		<i>'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'..... 'Een goede uitwerking op basis van ondergenoemde uitgangspunt vormt een belangrijk middel om de noodzakelijke samenhangen kwaliteit te waarborgen.</i> In de rechtspraak (uitspraak ABRvS d.d. 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:376) is ook overwogen dat de stedenbouwkundige samenhang in combinatie met de herinrichting van het plangebied een logische planafbakening dient te zijn.	
5.	<i>pag. 13, 2e alinea: het plangebied is in totaal 7.972 m2 (inclusief eigendom gemeente 5.433 m2),</i> Opmerking: in het Ontwerpexploitatieplan Centrum Den Hoorn uit 2015 was de oppervlakte van het exploitatie(plan)gebied 7.727 m2 (inclusief eigendom gemeente 5.377 m2). Dit verschil is voor Van Leeuwen en PLUS niet verklaarbaar en wordt ook niet geduid in het Ontwerpexploitatieplan.	Vooropgesteld wordt dat alleen het voorliggende ontwerpexploitatieplan ter beoordeling staat. Het ontwerpexploitatieplan d.d. 20-07-2015 (op ruimtelijkeplannen.nl) is kleiner begrensd dan het nieuwe ontwerp-exploitatieplan. Dit komt omdat de bestemmingsplangrenzen wat gewijzigd zijn bij de vaststelling op 17 januari 2017. Aan de noordzijde van Van Leeuwen is er water bijgekomen. Tegenover de hoekwoningen Looksingel/Hof van Delftstraat wat verkeer. Op onderstaande afbeelding is dat duidelijk te zien. De blauwe bolletjeslijn is de begrenzing uit 2015. De rode lijn is het ontwerp-exploitatieplan uit 2020.	

		 De begrenzingen van het voorliggende ontwerpexploitatieplan zijn in overeenstemming met de begrenzingen van het bestemmingsplangebied.	
6.	<i>pag. 13, 3e alinea, 3e regel: gesteld wordt dat het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" onherroepelijk is,</i> Opmerking: dat is de vraag. Zeker is dat het bestemmingsplan is geschorst en het voorheen geldende bestemmingsplan weer van kracht is. Daar doet het onrechtmatig genomen voorbereidingsbesluit niet aan af.	Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de reactie onder punt 1.	
7.	<i>pag. 13, 2.3 De exploitatieplangrens: "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 boven wijks 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".</i>		

	Deze opmerking ziet op de kosten die gemaakt worden voor de aanpassing c.q. inrichting van dergelijke gronden. Voor zover deze gronden niet liggen in het complex wordt de inbrengwaarde van deze gronden niet ingebracht in de grondexploitatie. Het maakt dus wel degelijk uit of deze gronden in of buiten het complex liggen. Immers, ingeval ze buiten het complex liggen, dan wordt aan deze gronden niet de complexwaarde toegekend en zijn de te verhalen kosten verkeerd in het Ontwerpexploitatieplan opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld sprake zijn van het buiten het complex realiseren van parkeerplaatsen in thans openbaar gebied (waarvan de kosten uiteraard moeten worden mee genomen), waaraan in de regel een symbolische koopsom van € 1,- de massa wordt toegekend. Zie ook constatering 3 hierboven.	Het klopt dat gronden die buiten het complex zijn gelegen niet worden meegenomen in de inbrengwaarde. Echter, het uitgangspunt is: <i>Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen.</i> Door de grens van het exploitatieplangebied gelijk met de grens van het bestemmingsplan te trekken vallen alle onderdelen binnen deze grens. Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 4 is deze begrenzing terecht gekozen.	
8.	<i>pag. 14, 3.1 Omschrijving bouwrijp maken: In het Ontwerpexploitatieplan is opgenomen dat voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied onder andere opstallen worden verwijderd.</i> Opmerking: Van belang is of op de peildatum wel of niet sprake is van een onbebouwd gebied. Nu zoals uit het Ontwerpexploitatieplan blijkt dat voor het verwijderen (slopen) van opstallen een kostenpost is opgenomen, is van belang om welke opstallen het gaat. Na verduidelijking van dit punt kan worden ingegaan op de vraag of het opnemen van (alle) sloopkosten gerechtvaardigd is c.q. worden beoordeeld of dat er reeds gemaakte sloopkosten ten onrechte niet zijn mee genomen.	Zoals opgenomen onder punt 3a zien de sloopkosten op de gesloopte woningen en kantoor op gronden van de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het centrum. In de boekwaarde van de sloopkosten die zijn opgevoerd in het exploitatieplan zit de sloop van de woningen Hof v Delftstraat/ Looksingel incl. asbestinventarisatie en verwijderen aansluitingen.	

9a	Ten opzichte van het eerste ontwerpexploitatieplan, dat ook het gehele bestemmingsplan gebied besloeg, zijn zonder nadere motivering in de opsomming verdwenen: - Aanleg ontsluiting plangebied. - Aanleg inritten vanaf de kavels naar openbare weg. Van Leeuwen en PLUS vragen zich af waarom dit zonder nadere onderbouwing gebeurd is.	Reclamant lijkt hier een vergelijking te maken met het ontwerpexploitatieplan uit 2015. Een vergelijking met dit ontwerp is niet relevant. Het huidige ontwerpexploitatieplan betreft een nieuw besluit die ziet op een andere invulling van het plangebied dan in 2015 en dan met name op de gronden van reclamant. Het plangebied zal uiteraard worden voorzien van een deugdelijke ontsluiting. Hiermee is in de kostenraming rekening gehouden. Dat de omschrijving van de werken en werkzaamheden in hoofdstuk 3 van het voorliggende exploitatieplan anders is, maakt dit niet anders.	
9b	In de omschrijving ontbreekt een regel met betrekking tot de aanleg (ter compensatie) van openbare parkeerplaatsen. Zie ook de constatering met betrekking tot Bijlage 8. De exploitatieopzet, waarin de binnenplannen te compenseren parkeerplaatsen ontbreekt.	Ten aanzien van binnenplannen te compenseren parkeerplaatsen (11 parkeerplaatsen) die binnen het exploitatiegebied worden aangelegd en die dienen ter compensatie van vervallen parkeerplaatsen binnen het exploitatiegebied, geldt dat de hiermee samenhangende (aanleg)kosten deel uitmaken van de kosten voor het aanleggen van het openbaar gebied, in de exploitatieopzet aangeduid als de kosten voor het woonrijpmaken van het exploitatiegebied, zoals ook in paragraaf 4.5.7 van het ontwerp exploitatieplan is beschreven.	
10.	<i>pag. 17, hier ontbreekt naar de mening van Van Leeuwen en PLUS een paragraaf 3.4 Omschrijving aanleg buitenplannen parkeren:</i> Opmerking: Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling van 20 november 2019 is in het Ontwerpexploitatieplan het exploitatiegebied gelijk getrokken met het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016". Door het vaststellen van dit bestemmingsplan verdwijnen er ten behoeve van de herontwikkeling meerdere openbare parkeerplaatsen in het exploitatiegebied, waarvan er 46 ter compensatie daarbuiten, in een aanliggende woonwijk dienen te worden aangelegd. Deze aanlegkosten horen naar de mening van Van Leeuwen en	Overwater neemt namens reclamant onder verwijzing naar een notitie van Mussius het standpunt in, dat de aanlegkosten van 46 parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied, volledig aan het exploitatiegebied moeten worden toegerekend en daarom in het exploitatieplan dienen te worden opgenomen. Volgens Mussius volgt dit uit het bepaalde in art. 6.2.4 onder e van het Bro, in samenhang gezien met art. 6.2.4 onder c jo. art. 6.2.5 onder c Bro. Kort samengevat meent Mussius dat door het woord "mede" in art. 6.2.4 onder e Bro, de te verhalen kosten van compensatie ook betrekking hebben op kosten van andere voorzieningen	

	PLUS thuis in de exploitatieopzet. Zie hiervoor de Notitie exploitatieplan: aanlegkosten buitenplans parkeren d.d. 10 maart 2020 met kernmerk MA1901 van Musius Advies BV, die als bijlage 3 aan deze notitie is gevoegd. De bevindingen van Mussius dienen hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.	dan die in dit onderdeel genoemde groen- en watervoorzieningen (zoals bijv. parkeerplaatsen). Wij volgen reclamant niet in deze stellingname. Daarvoor is van belang, dat de 46 parkeerplaatsen niet worden aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte vanwege de functies die in het exploitatiegebied zijn voorzien. Deze parkeerplaatsen beantwoorden uitsluitend aan de parkeervraag vanwege reeds bestaande functies buiten het exploitatiegebied. Nu de parkeerplaatsen niet worden aangelegd om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte vanwege de functies die in het exploitatiegebied zijn voorzien, is het bepaalde in artikel 6.2.4 onder e van het Bro hierop niet van toepassing. Dit artikelonderdeel heeft betrekking op voorzieningen die buiten het exploitatiegebied worden aangelegd, in verband met eisen of verplichtingen binnen het exploitatiegebied. Voor zover de parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied zouden worden aangelegd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de functies die binnen het exploitatiegebied zijn gelegen, zou er aanleiding kunnen zijn om (een gedeelte van) de aanlegkosten met inachtneming van het bepaalde in art. 6.13 lid 6 Wro aan het exploitatiegebied toe te rekenen. Dit is echter niet het geval: de parkeerplaatsen voorzien uitsluitend in de parkeerbehoefte van functies buiten het exploitatiegebied, zodat er geen ruimte is om de hiermee samenhangende kosten op het exploitatiegebied te verhalen. Maar zelfs indien hierover anders zou moeten geoordeeld, in die zin dat het bepaalde in art. 6.2.4 onder e van de Wro in beginsel ook ruimte biedt voor het verhalen van aanlegkosten van buiten het exploitatiegebied aan te leggen parkeerplaatsen die	
--	--	--	--

		weliswaar dienen ter compensatie van parkeerplaatsen die binnen het exploitatiegebied komen te vervallen, maar die uitsluitend voorzien in de parkeerbehoefte vanwege buiten het plan gelegen functies, dan geldt dat gezien het bepaalde in art. 6.13 lid 6 Wro deze kosten volledig moeten worden toegerekend aan de buiten het plan gelegen functies. Daarvoor is van belang, dat de behoefte aan deze parkeerplaatsen uitsluitend voortvloeit uit de buiten het exploitatieplan aanwezige functies, zodat alleen deze functies van deze parkeerplaatsen zullen profiteren. De stelling van Mussius namens reclamant, dat uitsluitend het exploitatieplan tot gevolg heeft dat buitenplans 46 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd doet hieraan niet af, omdat deze stelling er aan voorbij gaat dat het niet de in het exploitatiegebied opgenomen functies, maar de buiten het exploitatiegebied aanwezige functies maken dat deze parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Los van voorgaande heeft het al dan niet toerekenen van deze kosten aan het exploitatieplan geen effect op de exploitatiebijdrage i.v.m. de macro-aftopping.	
11.	<i>pag. 18/19, 4.2 Parameters: Volgens deze paragraaf van het Exploitatieplan houdt de exploitatieopzet rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarmee gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Daarbij zijn in de exploitatie(plan)opzet de volgende financiële parameters gebruikt: rente: 0,0%, inflatiecijfer kosten: 2,0% en inflatiecijfer opbrengsten: 1,0%. Opmerking: Allereerst zijn Van Leeuwen en PLUS van mening dat er geen enkele onderbouwing van deze parameters (die identiek zijn aan de parameters uit 2016, terwijl er allerlei markt- en prijsontwikkelingen hebben plaats gevonden) wordt gegeven, bovendien</i>	De parameters die in het Exploitatieplan worden gehanteerd kennen de volgende onderbouwing: <u>Rente</u>: de gemeentelijke omslagrente is conform de regels van het BBV 0%. <u>Kosten inflatie</u>: In tabel 1 is de ontwikkeling van de GWW-index in de afgelopen 10 jaar weergegeven. De prognoses laten zien dat de verwachting voor de GWW-index in 2019 afgerond op 1,8% zit (bouwkostenindex 2019). Dit betreft de aanbestedingsindex, eventuele correcties van aannemers zijn hierin verwerkt. De gemeente sluit (afgerond) aan bij dit langjarig gemiddelde.	

zoals hierna zal blijken, wijken deze percentages af van de werkelijk gehanteerde percentages.

Tabel 1. GWW-index (%) 2010-2019

Jaar	index
2010	-2,37
2011	-0,56
2012	-0,06
2013	-0,31
2014	1,55
2015	3,29
2016	4,79
2017	4,32
2018	1,87
2019	5,67
10 jrs- gemiddelde	1,82

Opbrengsten inflatie: De NVM houdt per regio de woningprijsontwikkelingen bij. Voor de regio Westland (waar Midden Delfland onder valt) is dit overzicht hieronder weergegeven. Het langjarig gemiddelde voor de regio Westland is 1,1%. De gemeente heeft bij dit cijfer (afgerond) aangesloten, onder de aanname dat grondprijzen gelijke trend houden met de woningprijzen.

		<i>Tabel 2. Woningprijsontwikkeling (NVM)</i> <table><tr><th>jaar</th><th>Nederland (%)</th><th>Westland (%)</th></tr><tr><td>2009</td><td>-7,3</td><td>-12,1</td></tr><tr><td>2010</td><td>3,3</td><td>2,4</td></tr><tr><td>2011</td><td>-2,1</td><td>-3,9</td></tr><tr><td>2012</td><td>-7,6</td><td>-3,2</td></tr><tr><td>2013</td><td>-2,4</td><td>-7,4</td></tr><tr><td>2014</td><td>3,8</td><td>3,6</td></tr><tr><td>2015</td><td>3,7</td><td>0,3</td></tr><tr><td>2016</td><td>7,4</td><td>9,6</td></tr><tr><td>2017</td><td>9,4</td><td>8,0</td></tr><tr><td>2018</td><td>10,7</td><td>13,7</td></tr><tr><td>2019</td><td>8,0</td><td>1,0</td></tr><tr><td>gemiddelde</td><td>2,5</td><td>1,1</td></tr></table>	jaar	Nederland (%)	Westland (%)	2009	-7,3	-12,1	2010	3,3	2,4	2011	-2,1	-3,9	2012	-7,6	-3,2	2013	-2,4	-7,4	2014	3,8	3,6	2015	3,7	0,3	2016	7,4	9,6	2017	9,4	8,0	2018	10,7	13,7	2019	8,0	1,0	gemiddelde	2,5	1,1	
jaar	Nederland (%)	Westland (%)																																								
2009	-7,3	-12,1																																								
2010	3,3	2,4																																								
2011	-2,1	-3,9																																								
2012	-7,6	-3,2																																								
2013	-2,4	-7,4																																								
2014	3,8	3,6																																								
2015	3,7	0,3																																								
2016	7,4	9,6																																								
2017	9,4	8,0																																								
2018	10,7	13,7																																								
2019	8,0	1,0																																								
gemiddelde	2,5	1,1																																								
12.	pag. 19, 4.3 Ruimtegebruik: Afbeelding 6 Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn																																									
12a	Op onderstaande afbeelding 6 is de bebouwing ter plaatse van de supermarkt met bovenwoningen niet opgenomen. Van Leeuwen en Plus vermoeden dat het hier gaat om de verkeerde afbeelding, namelijk afbeelding 5 Inrichtingsplan Den Hoorn 2016 en Bijlage 4. Kaart Inrichtingsplan, d.d. 16 augustus 2016 uit het Ontwerpexploitatieplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016'. Ook Bijl.3 bij het Ontwerpexploitatieplan Kaart 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn', werknummer 260.302.01 klopt niet.	De bebouwing van de supermarkt is abusievelijk niet opgenomen in legenda van de kaart 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn', d.d. 16 augustus 2016. Deze kaart (bijlage 3) is aangepast. Er is geen sprake van een verkeerde afbeelding. Het betreft dezelfde afbeelding en kaart (bijlage 3) van het Inrichtingsplan. Hier hebben zich geen wijzigingen voor gedaan, met uitzondering dat in het exploitatieplan uit 2016 op de tekening de exploitatieplangrens was aangegeven. Het betreft het Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn, d.d. 16 augustus 2016 met werknr. 260.302.01.	Ja. De kaart in bijlage 3 heeft met deze aanpassing de datum 13 mei 2020 gekregen.																																							
12b	De zinsnede op pag.18, 5e alinea: De exploitatieopzet is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' en het 'Inrichtingsplan Centrum Den Hoorn'	Zoals aangegeven onder 12a is de tekening Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn, d.d. 16	Ja																																							

	klopt dus ook niet. Onduidelijk is nu wat het juiste inrichtingsplan is, waarop de exploitatieopzet berust, de huidige bijlage 3 bij het Ontwerpexploitatieplan is in ieder geval onjuist. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Dit klemmt des te meer omdat op pagina 34, in Deel 2 Regels exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn, in artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden wordt verwezen naar de eisen zoals vastgelegd in (o.a.) het Inrichtingsplan d.d. 16 augustus 2016, opgenomen in bijlage 3.	augustus 2016 met werknr. 260.302.01, opgenomen in bijlage 3, de juiste tekening.	
12c	Er is daarnaast sprake van een discrepantie tussen de hoeveelheid groen zoals opgenomen in Afbeelding 6 het Inrichtingsplan (niet alleen de driehoek groen, maar ook een strook groen langs de oostzijde van het plangebied) en Afbeelding 7 Ruimtegebruik exploitatieplangebied (slechts 175 m2 groen voor alleen de driehoek groen).	Zoals aangegeven in de toelichting is op afbeelding 7 het ruimtegebruik gebaseerd op het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016. De strook 'groen' langs de oostzijde heeft hierin de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor: 'verblijfsgebied met een openbaar karakter, met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen'. Deze bestemming laat ook 'groen' toe. Dit in tegenstelling tot de driehoek groen (175 m2). Deze grond heeft de bestemming 'Groen'.	
13.	<i>pag. 20/21, Afbeelding 7 Ruimtegebruik exploitatieplangebied in relatie tot pag. 21, Tabel 3. Bouwprogramma exploitatieplangebied Centrumplan Den Hoorn 2020:</i>		
13a	In afbeelding 7 is als uitgeefbaar Centrum (C) een (naar Van Leeuwen en PLUS aannemen) kadastrale oppervlakte van 1.969 m2 voor de supermarkt opgenomen en in Tabel 3 voor de supermarkt 1.600 m2 en Detailhandel/dienstverlening 150 m2, totaal 1.750 m2. Het verschil van 219 m2 is onduidelijk. Verder zal om bovenwoningen/appartementen te kunnen realiseren op de parterre ook een entree moeten worden gerealiseerd.	Voor de verklaring van dit verschil wordt hier volstaan met een verwijzing naar de reactie onder punt 2b. Reclamant geeft in deze zienswijze zelf al de verklaring voor het verschil in oppervlakte tussen het ruimtegebruik en de uiteindelijk invulling van het bouwvlak.	

13b	In diezelfde Tabel 3 op pagina 21 wordt gesproken over 6 rijwoningen, in werkelijkheid zijn dit er 5. Daarnaast wordt gesproken over 1 hoekwoning (zijde Looksingel), dit zijn er 2 en is er een totaal 21 van woningen genoemd. Dit moeten er 22 zijn.	Feitelijk heeft reclamant gelijk dat er sprake is van 5 rijwoningen en 2 hoekwoningen. Echter, de (hoek)woning direct gelegen naast de supermarkt is in de waardering (grondopbrengst) gelijk gesteld aan de rijwoningen op basis van ligging en kaveloppervlakte. Daarom is uitgegaan van 6 rijwoningen. Dit is aangepast in het exploitatieplan. Reclamant heeft gelijk dat er sprake is van in totaal 22 woningen. Dit is aangepast in het exploitatieplan.	Ja
14.	<i>pag. 22, 4.5.1 Kosten exploitatieplangebied: De totale kosten -/- de inbrengwaarde van de gronden zijn geraamd op C 1.528.900 oftewel C 192,-/m2 exploitatieplangebied ((C 3.655.332 kosten -/- C 2.126.432 inbrengwaarde gronden) / 7.972 m2).</i>		
14a	De kosten van C 192,-/m2 zijn aanzienlijk meer dan de kosten- post van C 80,-/m2 waarvan in de inbrengwaardering is uitgegaan. Deze discrepantie suggereert dat of deze kostenpost aanzienlijk te hoog is of dat de residueel doorgerekende inbrengwaarde veel lager moet worden geraamd.	Reclamant maakt hier een verkeerde vergelijking. De € 80,- p/m2 in het taxatierapport ziet (alleen) op de kosten bouw-en woonrijp maken. De kosten van € 192,- p/m2 is gebaseerd op <u>alle</u> kosten in het exploitatieplan.	
14b	Opmerkelijk is dat in het eerste ontwerpexploitatieplan de macroaftopping € 5.054.917,- bedroeg, (waarbij de inbrengwaarde van de gronden € 3.535.284,- geraamd) minus C 3.180.972,- is € 1.873.945,-. In het tweede exploitatieplan (halve bestemmingsplan) bedroegen de kosten € 1.149.729,- , de opbrengsten € 868.694,- en de macroaftopping € 281.035,-. In het Ontwerpexploitatieplan bedragen de kosten € 3.655.333,- (inclusief een inbrengwaarde van C 2.126.432,-), opbrengsten van € 2.911.440,- en een macro aftopping van € 743.893,-. Van Leeuwen en PLUS vragen zich af hoe het mogelijk is dat deze bedragen zo van elkaar verschillen. Hierbij wordt opgemerkt dat in Bijlage 8 Exploitatieopzet Centrumplan Den Hoorn 2020	Zoals opgemerkt onder punt 9a wordt een vergelijking met voorgaande plannen niet relevant geacht. Daarnaast worden er verschillen benoemd die niet vergelijkbaar zijn aangezien het verschillende plannen betreffen, zowel qua invulling als qua exploitatieplangebied. Het ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020 ligt nu voor. Voor wat betreft het berekende tekort in exploitatieopzet (bijlage 8) van € 739.194,-. Dit betreft het tekort op <u>contante</u> waarde. Reclamant is in de berekeningen uitgegaan van nominale bedragen.	

	Pas b.v. d.d.:22 januari 2020 een saldo van min C 739.194,-.		
14c	Ten aanzien van de macro aftopping willen Van Leeuwen en PLUS nog opmerken dat uit gemeentelijke informatie, namelijk de verwachte resultaten van alle lopende projecten slechts rekening wordt gehouden met een verlies voor Centrumontwikkeling Den Hoorn van C 626.000,-. Zie bijlage 4 die als bijlage aan deze notitie is gevoegd. Daarmee wordt het thans voorziene tekort dus niet gedekt door een door de raad goedgekeurde begroting. In diezelfde bijlage staat bovendien het volgende: Tot en met 2015 werden verliezen direct in mindering gebracht op de boekwaarde. Vanaf 2016 wordt er voor (nieuwe) verliezen een voorziening gevormd. De van de boekwaarde afgetrokken verliezen t/m 2015, die niet tot uitdrukking komen in de bovengenoemde cijfers betroffen wat betreft Centrum Den Hoorn C 8.546.000,-. Opmerkelijk is ook dat bij de Toelichting financiële overwegingen onder het kopje Wegen het volgende staat vermeld: Onderschrijding lasten C 1.993.443,-. De voornaamste oorzaak voor deze onderschrijding is dat het extra budget voor de herinrichting centrum Den Hoorn C 1.847.604,- nog niet is uitgegeven. Van Leeuwen en PLUS vragen zich af of in de grondexploitatie van het Ontwerpexploitatieplan hier geen rekening mee zou moeten worden gehouden?	Reclamant verwijst verder naar financiële stukken van de gemeente. De gemeentelijke grondexploitatie 'Centrum Den Hoorn' ziet op een groter gebied dan het gebied dat in dit exploitatieplan is betrokken. Ook andere delen van het centrum van Den Hoorn zijn onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie. De gemeentelijke grondexploitatie loopt ook al (veel) langer dan het onderhavige deelgebied. Planologische maatregelen worden altijd in de gemeentelijke grondexploitatie verwerkt. Reclamant heeft hier overigens geen belang bij. In het exploitatieplan hoeft hier geen rekening mee te worden gehouden. Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 2b is de exploitatieopzet, als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro een rekenkundig model is, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro opleggen van een exploitatiebijdrage door middel van een voorwaarde verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen.	
15.	<i>pag. 22, 4.5.1 Kosten planschade exploitatiegebied</i>		
	in Tabel 5 is geen bedrag voor de kostenpost planschade opgenomen Van Leeuwen en PLUS vragen zich af of dit terecht is. Als bijlage 6 is een (verouderde) planschaderisicoanalyse van Gloudemans d.d. september 2016 opgenomen. In deze planschaderisicoanalyse is alleen onderzoek gedaan naar indirecte planschade als gevolg van het (Ontwerp) bestemmingsplan Den Hoorn (zonder wijzigingen die daarop nadien zijn gemaakt). De mogelijk door Van Leeuwen en PLUS te lijden directe	Van directe planschade is sprake wanneer schade wordt geleden in de vorm van een waardevermindering van onroerende zaken als gevolg van een bestemmingswijziging die op die onroerende zaken betrekking heeft. Van directe planschade is geen sprake, omdat de inbrengwaarde uitgaande van de huidige bestemming hoger is dan de waarde op grond van het voorheen geldende planologische regime.	

	planschade als gevolg van het wijzigen van de bestemming van hun perceel is hierin ten onrechte niet mee genomen	Dat de planschaderisicoanalyse dateert van september 2016 maakt, anders dan Overwater lijkt te suggereren, overigens niet dat deze verouderd is, in die zin dat die analyse niet langer bruikbaar zou zijn. In dit kader is van belang, dat de peildatum voor planschade wordt gevormd door de dag waarop het bestemmingsplan in werking treedt. Het bestemmingsplan is op 2 maart 2016, daags na het verstrijken van de beroepstermijn in werking getreden, nu gedurende de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. De peildatum ligt dus relatief kort na het tijdstip waarop de planschaderisicoanalyse door Gloudemans is opgesteld, terwijl gesteld noch gebleken dat zich in de tussentijd relevante wijzigingen hebben voorgedaan.	
16.	<i>pag. 23, 4.5.3 Sloopwerken (categorie 1):</i>		
	Hier staat dat er ten behoeve van de ontwikkeling diverse opstallen zijn gesloopt. Genoemd worden een kantoor c.q. bedrijfspand en sociale woningbouw, de bedrijfsopstallen die op het perceel van Van Leeuwen hebben gestaan worden hier ten onrechte niet genoemd. Daarnaast staat vermeld dat de kosten van deze werkzaamheden zijn geraamd op een bedrag van C 174.538,-. Nu alles gesloopt is, kan geen sprake meer zijn van een raming, maar kunnen en moeten werkelijke kosten worden opgenomen.	Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 3a zijn de opstallen op het perceel van reclamant te ver in het verleden geamoveerd om deze kosten op te (kunnen) nemen in het exploitatieplan. Het genoemde bedrag is, nu alles is gesloopt op de gronden van de gemeente, inderdaad een boekwaarde en geen raming. Dit is aangepast in het exploitatieplan.	Ja
17.	pag. 23, 4.5.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1): Opmerking: Van Leeuwen en PLUS hebben ook kosten gemaakt voor onderzoek naar bodemverontreiniging en sanering. Zie onder andere de Kostenbegroting sanerende werkzaamheden aan de Dijkshoornseweg 41 te Den Hoorn d.d. 11-8-2015 uitgebracht door VanderHelm milieubeheer B.V., dat als bijlage 5 aan deze notitie is gevoegd. Deze kosten dienen in het	In het Exploitatieplan wordt rekening gehouden met een totaalsom aan sanering van ca. € 227.000. Deze raming is gebaseerd op een kostenraming (2016) van een gespecialiseerd adviesbureau. De kosten voor sanering op het perceel van reclamant was in het exploitatieplan 2016 geraamd op € 150.000,-. Dit bedrag is in onderhavig exploitatieplan geïndexeerd naar 1 januari 2020 wat resulteert in een bedrag van € 163.000,-. Er	

	Ontwerpexploitatieplan mee te worden genomen. Dit is ten onrechte niet het geval en er is door de Gemeente ook geen onderzoek naar gedaan.	is voor de gemeente geen reden om deze kostenraming in twijfel te trekken.	
18.	<i>pag. 23, 4.5.6 Bouw- en woonrijp maken</i> Opmerking: In het ontwerpexploitatieplan Centrum Den Hoorn bedroeg deze kostenpost een bedrag van C 651.610,- gebaseerd op de civiele ramingen van de gemeente Midden-Delfland. In Ontwerpexploitatieplan is deze kostenpost met 25% gestegen tot C 816.376,-. De raming is nu gebaseerd op civiele ramingen opgesteld door PAS by, opsteller van zowel het eerste als het (derde) Ontwerpexploitatieplan. Van Leeuwen en PLUS kunnen dit verschil niet verklaren, in beide plannen gaat het om (nagenoeg) dezelfde werkzaamheden. Van Leeuwen en PLUS gaan er daarbij vanuit dat de (buitenplanse) parkeerplaatsen niet in de raming zijn meegenomen.	Reclamant maakt hier een vergelijking met de kosten bouw-en woonrijp maken in het ontwerpexploitatieplan uit 2015. Dit plan zag op de ontwikkeling van 2 supermarkten met daarboven appartementen. Het huidige ontwerpexploitatieplan ziet op de ontwikkeling van een supermarkt met daarachter grondgebonden woningen. Laatstgenoemde ontwikkeling vraagt om een andere invulling van de openbare ruimte en daarmee de kosten voor bouw- en woonrijp maken dan het plan uit 2015. Het door reclamant geconstateerde verschil laat zich hierdoor verklaren. De kosten voor de aanleg van buitenplanse parkeerplaatsen zijn geen onderdeel van de kostenraming. Zie hiervoor ook de beantwoording onder punt 9b en 10.	
19.	<i>pag. 24, 4.5.7 Plankostenscan:</i> De peildatum van de plankostenscan is 1 januari 2018, daarom wordt de uitkomst geïndexeerd naar 1 januari 2020 met 2,2% over 2018 en 2,6% over 2019 Opmerking: In paragraaf 4.2 Parameters van zowel dit Ontwerpexploitatieplan als dat van 2016 wordt een inflatiecijfer kosten van 2% genoemd.	Ingevolge de ministriële regeling plankosten wordt het model jaarlijks gactualiseerd naar de salarisontwikkelingen van de ambtenaren. Dit zijn andere maatstaven dan de parameters in de grondexploitatie van de gemeente. Deze actualisatie heeft in 2018 plaatsgevonden, daarna niet meer. De parameters die in het exploitatieplan zijn gehanteerd om de plankostenscan naar het prijspeil 1-1-2020 te brengen zijn gebaseerd op prijsindexcijfers van het CBS (zgn. inflatiecijfers). Deze benaderen de salarisontwikkelingen, naar de mening van de gemeente, het meest.	
20.	<i>pag. 25, 4.6 Opbrengsten</i>		

20a	Opmerking: Een onderbouwing van deze opbrengstenraming ontbreekt. Opvallend is echter wel dat deze opbrengsten één op één overeenkomen met de opbrengsten waarvan in de residuele waardering van De Lorijn is uitgegaan. Als ware het een slager die zijn eigen vlees keurt.	De grondprijzen opgenomen in de exploitatieopzet zijn, zoals aangegeven in paragraaf 4.6, bepaald middels een residuele berekening. Dit is conform het grondprijzenbeleid van de gemeente Midden-Delfland.	
20b	Verder is opvallend dat de opbrengst van de supermarkt zowel in het eerste als in het onderhavige Ontwerpexploitatieplan dezelfde opbrengst is opgenomen terwijl er vijf jaar tussen zit en dat woningbouw-opbrengsten van de grondgebonden woningen in het gewijzigd vastgestelde exploitatieplan van december 2018 C 895.016,- bedroegen en ruim een jaar later C 1.048.641,- bedragen, een stijging van 15%.	Zoals hiervoor aangegeven worden de grondprijzen residueel bepaald door de gemeente. De methode kent verschillende variabelen die resulteren in een grondprijs. Gebleken is dat de grondprijs voor de supermarkt gelijk is aan eerdere berekeningen.	
20c	Zoals al eerder opgemerkt gaat het niet om 6 rijwoningen, maar om 5 en niet om 1 hoekwoning, maar om 2.	Hier wordt volstaan met een verwijzing naar reactie 13b.	
21.	<i>pag. 26, 4.7.1 Gewogen basiseenheden.</i> Conform de wet wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. Het bepaalde gewicht per uitgiftecategorie vermenigvuldigd met het te realiseren programma resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 40. Deze gewogen basiseenheden dienen nog contant te worden gemaakt. Het resultaat van het contant maken van de gewogen basiseenheden komt terug in tabel 9, namelijk 40,99 gewogen basiseenheden. Opmerking: Overeenkomstig artikel 6.18 van de Wro worden (samengevat) in het exploitatieplan ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage 1) uitgiftecategorieën vastgesteld 2) Per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld 3) Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor gewogen eenheden vastgesteld en 4) de gewogen eenheden bij elkaar	Waarom de gehanteerde werkwijze onduidelijkheid in de hand werkt wordt door reclamant niet nader toegelicht. Ook wordt niet gesteld dat de werkwijze niet juist zou zijn. De Wro geeft in artikel 6.18 aan op welke wijze de gewogen basiseenheden moeten worden bepaald voor een eerlijke verdeling van de kosten. Meer zegt dit artikel niet. De rekensystematiek zoals gehanteerd in de exploitatieopzet voldoet aan artikel 6.18 Wro, zie hiervoor tabel 2a van de exploitatieopzet. Verder worden in de exploitatieopzet 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	

	opgeteld. De wet bepaalt niet dat de basiseenheden contant moeten worden gemaakt. Los van de vraag of deze werkwijze leidt tot een juiste verrekening van de kosten, <u>werkt deze werkwijze onduidelijkheid in de hand</u>. Zeker nu in de opzet de getallen zijn afgerond op 0 decimalen, wat gelijk is aan een bedrag van € 72.228,- (basiseenheid van € 72.228,- -/- € 1,-).	met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project. Om de uiteindelijke exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid op contante waarde te berekenen waarde worden de gewogen basiseenheden ook contant worden gemaakt. Een andere rekensystematiek is uiteraard mogelijk, maar zal niet leiden tot een andere uitkomst. In bijlage 1 (Variant exploitatieopzet Centrumplan Den Hoorn 2020) bij deze nota is een andere rekensystematiek opgenomen. In deze systematiek zijn de grondprijzen voor het bepalen van de gewogen basiseenheden, in tegenstelling tot tabel 2a van de exploitatieopzet bij het exploitatieplan, meteen op contante waarde gezet. Zoals aangegeven resulteert dit in dezelfde exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid.	
22.	<i>pag. 27, 4.7.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning</i> <i>In tabel 10 is de exploitatiebijdrage van Van Leeuwen en PLUS in het exploitatieplangebiedweergegeven.</i> Op basis van de opgegeven parameters komen Van Leeuwen en PLUS per 1-1-2020 tot een heel andere berekening: namelijk 9 (hele) in plaats van 11 woningen (NB de benodigde parkeerplaatsen en bijbehorende grond hebben zij ook niet in bezit), dat wil zeggen 10,40 gewogen eenheden x € 72.229,- = € 751.181,60 minus de inbrengwaarde van de grond is 2.380 m2 (het gehele perceel en niet zoals de gemeente doet alleen de uitgeefbare grond) x € 267,-/m2 = € 634.706,- geeft een netto bijdrage van € 116.475,60. Dat is een significant verschil (€ 350.105,-) met de door de gemeente onjuist berekende exploitatie-bijdrage van € 467.370,-. Daarbij zijn nog niet eens mee gerekend de	Omdat de huidige eigendomsgrenzen door het beoogde programma snijden, kan het voorkomen dat een toekomstige woning op twee huidige eigendommen ligt. De huidige eigenaren zullen afspraken moeten maken over wie die woning(en) daadwerkelijk gaat ontwikkelen. Reclamant gaat in haar berekening uit van een andere aanneme in deze toedeling dan de gemeente. Bij het bepalen van de exploitatiebijdrage behorende bij de omgevingsvergunning zal uiteraard rekening worden gehouden met de woningen die in die omgevingsvergunning zijn betrokken. Voor wat betreft de aftrek van de inbrengwaarde merkt de gemeente op dat in de berekening alleen de inbrengwaarde onder de uitgeefbare kavels zijn meegenomen, omdat de gemeente de gronden voor toekomstige openbare ruimte separaat zou willen verwerven tegen de inbrengwaarde.	

	reeds door Van Leeuwen en PLUS gemaakt sloop- en onderzoekskosten.		
	Zienswijzen tegen taxatierapport		
23.	Het inbrengwaarderapport is opnieuw uitgebracht door De Lorijn raadgevers o.g. als zijnde onafhankelijke taxateurs. Dit verbaast Van Leeuwen en PLUS. In de taxatierapporten behorende zowel bij het (Ontwerp) exploitatieplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' als het gewijzigde (Ontwerp) exploitatieplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' uit december 2018 heeft De Lorijn naar moet worden aangenomen tegen beter weten in, gepersisteerd bij het onjuiste, maar door de gemeente voorgestane uitgangspunt dat het exploitatieplangebied zag op slechts het gedeelte van het bestemmingsplan eigendom van Van Leeuwen PLUS en dat er geen ruimtelijke en functionele samenhang bestond met de rest van het bestemmingsplan. Dit ondanks de zienswijze en het beroep van Van Leeuwen en PLUS en de door de Afdeling gemaakte opmerkingen en toegepaste bestuurlijke lus. Het had de gemeente, mede gelet op de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur, gesierd als zij een andere onafhankelijke taxateur in de arm had genomen om bij de derde poging tot een juist inbrengwaarderapport inclusief onderliggende stukken te komen.	Zoals de Afdeling onder meer heeft overwogen in een uitspraak van 9 februari 2011 dient aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van de inbrengwaarde van percelen in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen (ABRvS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3700). In de uitspraak van 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2771, heeft de Afdeling overwogen dat mr. ing. J. de Vries RT RMT en ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT, verbonden aan De Lorijn, als onafhankelijk taxateurs kunnen worden aangemerkt. Het taxatierapport van 29 januari 2020, waarin de inbrengwaarden ten behoeve van het onderhavige ontwerpexploitatieplan zijn geraamd, is door dezelfde taxateurs opgesteld. Gelet hierop moet als uitgangspunt worden genomen dat voornoemde taxateurs als onafhankelijk zijn aan te merken. De enkele reden dat voornoemde taxateurs in het taxatierapport van 29 januari 2020 van een andere begrenzing van het exploitatiegebied zijn uitgegaan dan zij in het rapport van december 2018 hebben gedaan, geeft geen aanleiding om hier thans anders over te denken. In dit kader is van belang, dat de keuze voor de begrenzing van het exploitatiegebied primair een keuze is van de gemeenteraad waarbij een juridische maatstaf in acht moet worden genomen, die door de Afdeling in de uitspraak van 20 november 2019 nader is geduïd. Nu de taxateurs van De Lorijn, gezien deze uitspraak en mede gelet op extern juridisch advies dat zij hebben ingewonnen, gemotiveerd hebben toegelicht waarom er aanleiding is om af te wijken van hun eerdere	

		rapportage, is er geen aanleiding om hun onafhankelijkheid in twijfel te trekken, zodat er voor de gemeente ook geen noodzaak bestond om een andere taxateur in de arm te nemen.	
24.-45.		Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de bij deze nota van beantwoording opgenomen memo van De Lorijn raadgevers o.g., d.d. 18 mei 2020 (bijlage 2).	

III. Conclusie en wijzigingen

Gelet op de beantwoording vormen een aantal punten genoemd in de zienswijzen aanleiding om het **ontwerpexploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020** aan te passen. Deze aanpassingen brengen geen inhoudelijke wijzigingen met zich mee. Het betreft de volgende (tekstuele) aanpassingen:

1. Naar aanleiding van zienswijze 2a is in het exploitatieplan, waar nodig, de term BVO toegevoegd.
2. Naar aanleiding van zienswijze 12:
 - a. de titel 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn' is consequent doorgevoerd in toelichting en regels;
 - b. bijlage 3 (Inrichtingsplan Centrum Den Hoorn, d.d. 16 augustus 2016) is vervangen door nieuwe tekening, inclusief legenda, met daarop aangegeven de bebouwing van de supermarkt incl appartementen;
 - c. de datum van de tekening 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn' (bijlage 3) is gewijzigd in 13 mei 2020. Dit is in de tekst van de toelichting en regels van het exploitatieplan aangepast;
 - d. afbeelding 6 in de toelichting is vervangen door nieuwe afbeelding van het inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn, d.d. 13 mei 2020.
3. Naar aanleiding van zienswijze 13b zijn de exploitatieopzet (bijlage 8), tabel 3, tabel 7 en tabel 8 aangepast.
4. Naar aanleiding van zienswijze 16 is paragraaf 4.5.3 in de toelichting aangepast.

**Bijlage 1. VARIANT EXPLOITATIEOPZET CENTRUMPLAN DEN
HOORN 2020**

GEWOGEN BASISEENHEDEN					
Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Hoekwoning (zijde Looksingel)	woning	€ 73.313,77	1,00	1	1,00
Hoekwoning (zijde Looksingel)	woning	€ 81.702,31	1,11	1	1,11
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	woning	€ 96.365,84	1,31	1	1,31
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	woning	€ 96.365,84	1,31	1	1,31
Tussenwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 86.754,96	1,18	1	1,18
Tussenwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 86.754,96	1,18	1	1,18
Hoekwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 90.991,14	1,24	1	1,24
Hoekwoningen (achterzijde Look)	woning	€ 90.991,14	1,24	1	1,24
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Appartementen	woning	€ 47.260,03	0,64	1	0,64
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	m2 bvo	€ 83.738,59	1,14	18	19,99
Totaal				40	40,38

Contante waarde van kosten

Contante waarde van opbrengsten

Macro aftopping:

Te verhalen bedrag (CW)

Bijdrage per gewogen eenheid

€ 3.699.895,16

€ 2.960.574,51

ja

€ 2.960.574,51

€ 73.313,77

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR						
UITGIFTE CATEGORIE	Gemeente Midden Delfland	Particulier 1	HHD	Perceel 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1					1
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1					1
Rijwoningen (zijde Looksingel)		1				1
Rijwoningen (zijde Looksingel)		1				1
Rijwoningen (zijde Looksingel)		1				1
Hoekwoning (zijde Looksingel)		1				1
Hoekwoning (zijde Looksingel)		1				1
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)		1				1
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)		1				1
Tussenwoningen (achterzijde Look)		1				1
Tussenwoningen (achterzijde Look)		1				1
Hoekwoningen (achterzijde Look)		1				1
Hoekwoningen (achterzijde Look)		1				1
Appartementen	1					1
Appartementen	1					1
Appartementen	1					1
Appartementen	1					1
Appartementen	1					1
Appartementen	1					1
Appartementen	1					1
Appartementen	1					1
Appartementen	1					1
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	18					18
Totaal	29	11	-	-	-	40

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR						
UITGIFTECAT EGORIE	Gemeente Midden Delfland	Particulier 1	HHD	Perceel 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1,00	-	-	-	-	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	1,00	-	-	-	-	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	-	1,00	-	-	-	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	-	1,00	-	-	-	1,00
Rijwoningen (zijde Looksingel)	-	1,00	-	-	-	1,00
Hoekwoning (zijde Looksingel)	-	1,00	-	-	-	1,00
Hoekwoning (zijde Looksingel)	-	1,11	-	-	-	1,11
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	-	1,31	-	-	-	1,31
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	-	1,31	-	-	-	1,31
Tussenwoningen (achterzijde Look)	-	1,18	-	-	-	1,18
Tussenwoningen (achterzijde Look)	-	1,18	-	-	-	1,18
Hoekwoningen (achterzijde Look)	-	1,24	-	-	-	1,24
Hoekwoningen (achterzijde Look)	-	1,24	-	-	-	1,24
Appartementen	0,64	-	-	-	-	0,64
Appartementen	0,64	-	-	-	-	0,64
Appartementen	0,64	-	-	-	-	0,64
Appartementen	0,64	-	-	-	-	0,64
Appartementen	0,64	-	-	-	-	0,64
Appartementen	0,64	-	-	-	-	0,64
Appartementen	0,64	-	-	-	-	0,64
Appartementen	0,64	-	-	-	-	0,64
Appartementen	0,64	-	-	-	-	0,64
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	19,99	-	-	-	-	19,99
Totaal	27,79	12,5922	-	-	-	40,38

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR						
UITGIFTECAT EGORIE	Gemeente Midden Delfland	Particulier 1	HHD	Perceel 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 73.313,77
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 73.313,77
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ -	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	€ 73.313,77
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ -	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	€ 73.313,77
Rijwoningen (zijde Looksingel)	€ -	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	€ 73.313,77
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ -	€ 73.313,77	€ -	€ -	€ -	€ 73.313,77
Hoekwoning (zijde Looksingel)	€ -	€ 81.702,31	€ -	€ -	€ -	€ 81.702,31
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	€ -	€ 96.365,84	€ -	€ -	€ -	€ 96.365,84
Twee-onder-een kapwoning (midden Look)	€ -	€ 96.365,84	€ -	€ -	€ -	€ 96.365,84
Tussenwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 86.754,96	€ -	€ -	€ -	€ 86.754,96
Tussenwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 86.754,96	€ -	€ -	€ -	€ 86.754,96
Hoekwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 90.991,14	€ -	€ -	€ -	€ 90.991,14
Hoekwoningen (achterzijde Look)	€ -	€ 90.991,14	€ -	€ -	€ -	€ 90.991,14
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 47.260,03
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 47.260,03
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 47.260,03
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 47.260,03
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 47.260,03
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 47.260,03
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 47.260,03
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 47.260,03
Appartementen	€ 47.260,03	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 47.260,03
Supermarkt en dienstverlenende bedrijven	€ 1.465.425,37	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.465.425,37
Totaal Bruto bijdrage	€ 2.037.393,23	€ 923.181,28462	€ -	€ -	€ -	€ 2.960.574,51
Inbrengwaarde uitgeefbaar (CW)	€ 525.583,31	€ 455.810,84	€ -	€ -	€ -	€ 981.394,15
Totaal Netto bijdrage	€ 1.511.809,92	€ 467.370,44	€ -	€ -	€ -	€ 1.979.180,36

**Bijlage 2. Memo ‘Zienswijzeprocedure Exploitatieplan Centrumplan
Den Hoorn’, De Lorijn raadgevers o.g., d.d. 18 mei 2020**

Aan: Gemeente Midden Delfland, t.a.v. de heer M. Rens
Van: mevrouw mr. ing. J. de Vries RT en de heer W.A. de Bruin RT
Datum: 18 mei 2020
Onderwerp: Zienswijzeprocedure Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn

1 Inleiding:

Naar aanleiding van het Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn is een zienswijze ingediend en middels een notitie van bureau Overwater, gedateerd 26 maart 2020 nader becommentarieerd. Onderdeel van het exploitatieplan is de taxatie van de inbrengwaarde. In deze memo geven deskundigen een gebundelde reactie op de gemaakte opmerkingen ten aanzien van de taxatie van de inbrengwaarde.

2 Gehanteerd waarde begrip: “ Marktwaaarde”

Opmerking: 24, 33, 34, 35

De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de werkelijke waarde van de grond. Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), 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 Onteigeningswet van toepassing verklaard. 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. De term marktwaaarde is niet ten onrechte toegepast.

3 Erfdienstbaarheden

Opmerking: 26, 36, 41

De taxateurs hebben in de rapportage melding gemaakt van de 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.

Indien en zover er al sprake zou zijn van een zelfstandige waarde van de betreffende erfdienstbaarheden, vertegenwoordigt deze naar oordeel van deskundigen geen hogere waarde dan de vastgestelde complexprijs. Reden voor taxateurs om hier niet expliciet bij stil te staan. De notitie van Overwater voorziet overigens niet van een onderbouwing dat hier sprake is van een zelfstandige waarde.

4 Hogere gebruikswaarde oude planologie

Opmerking: 27, 32, 36, 38, 44

Uit de rechtspraak van de Afdeling blijkt dat voor de raming van de inbrengwaarden in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan dient te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarden 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. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie, voor zover die onder het overgangsrecht is toegestaan, kan bij de bepaling van de inbrengwaarden worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang. Zie ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2055 en ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1338. Aangezien er geen sprake is van gebruik of bebouwing overeenkomstig het voormalige bestemmingsplan, kan het voorheen geldende planologische regime niet meer betrokken worden bij de raming van de inbrengwaarden. Conform mededeling gemeente maakt de omstandigheid dat het huidige bestemmingsplan in de uitspraak van 20 november 2019 is geschorst dit niet anders, omdat die schorsing mede gezien het voorbereidingsbesluit er niet toe kan leiden dat de mogelijkheden onder het voormalige bestemmingsplan alsnog zullen (kunnen) worden benut.

Taxateurs hebben op peildatum geconstateerd dat er sprake is van een braakliggend terrein en dat er geen sprake is van huidig gebruik dat middels de overgangsrechtelijke bepalingen beschermd dient te worden. De – in het verleden aanwezige – opstallen zijn reeds geamoveerd. Bij het bepalen van de marktwaarde hebben deskundigen desalniettemin overwogen of en in hoeverre de gebruikswaarde onder het oude planologische regime nog beoordeelt dient te worden. Mede gelet op voorgaande is deze conclusie niet nader beschouwd en beargumenteerd. De notitie van Overwater voorziet overigens niet in een onderbouwing waaruit zou moeten blijken dat er sprake kan zijn van een hogere

gebruikswaarde op basis van de oude planologie. De adviseur doet naar oordeel van deskundigen een suggestie.

5 Complexafbakening

Opmerking: 37

Overwater stelt dat er sprake is van een onjuiste afbakening van het complex aan de zijde van Dijkhoornseweg en de huidige en toekomstige driehoekige groenperk omsloten door Hof van Delftstraat/Pr. Beatrixstraat/ Dijkhoornseweg.

Taxateurs stellen vast dat onder het voorgaande bestemmingsplan Centrum Den Hoorn (2013) sprake is van de bestemming 'Verkeer', 'Archeologie 1' en 'Waterkering'. Het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016 voorziet in de bestemmingen 'Centrum-2', 'Verkeer' en 'Waterstaat-waterkering'. Daar sprake is van een gewijzigde bestemming hebben deskundigen aangesloten bij de overwegingen van de afdeling in relatie tot de inbrengwaarde van de gronden van het Hoogheemraadschap, zie overwegingen 31 en 31.1 uitspraak ABRvS, 3 oktober 2018 ECLI:NL:RVS:2018:3227. Hetgeen Plus en anderen in deze genoemde procedure onderschrijven.

Deskundigen merken tevens op dat er nadrukkelijk sprake is van een stedenbouwkundige samenhang tussen de betreffende driehoek en de gewenste uitstraling van de toekomstige ontwikkeling. Blijkens de 'Notitie beeldkwaliteitsplan Centrumplan Den Hoorn', d.d. augustus 2016 van Kuiper Compagnons is er middels diverse sfeerimpressie duidelijk gemaakt dat er sprake is van een noodzakelijke herinrichting. Het accent van de herinrichting ligt op het behoud van de waardevolle boomstructuur, het creëren van een 'pleinruimte' en de realisatie van een fietsenstalling.



Ook zullen er verschillende werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals het opschonen en egaliseren van het terrein en het aanbrengen van nieuwe beplanting en bestrating. Deze

toekomstige belevingswaarde en uitstraling van het plein na herinrichting is onlosmakelijk verbonden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en maakt onderdeel uit van het vastgestelde bestemmingsplan. Deskundigen verwijzen in dit kader naar de uitspraak ABRvS d.d. 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:376 waar nadrukkelijk door de afdeling is overwogen dat de stedenbouwkundige samenhang in combinatie met de herinrichting van het plangebied een logische planafbakening dient te zijn.

Deskundige constateren dat er een duidelijke ruimtelijke en functionele samenhang aanwezig is en zien in dit kader geen motivering om af te wijken van de gekozen complexafbakening.

6 Uitgangspunten taxatie

Opmerking: 14, 29, 31, 40, 42

Deskundigen hebben zowel de residuele- als de comparatieve waarderingsmethodiek in haar taxatierapport gebruikt. De input van de residuele berekening is op basis van comparatieve referentietransacties vastgesteld.

Voor wat betreft de het beoogde bouwprogramma hebben deskundigen in overleg met de gemeente een bij de markt passende invulling vastgesteld. Deze is gebruikt ter onderbouwing van de opbrengsten van de appartementen. In de al eerder aangehaalde uitspraak ABRvS d.d. 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:376 heeft de afdeling overwogen dat er in basis geen sprake dient te zijn van benutting van de maximale bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, maar van een representatieve invulling. Bij het bepalen van deze representatieve invulling heeft de gemeenteraad bewegingsvrijheid, mits zij dit in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing overweegt. Deskundigen constateren dat het beoogde aanbod van appartementen bijdraagt aan de betaalbaarheid van koopwoningen in Den Hoorn en goed aansluit bij een woningtypologie dat redelijkerwijs verwacht mag worden boven een toekomstige supermarkt en centrumlocatie. Bijkomend voordeel kan zich uiten in een mogelijk betere doorstroming vanuit de (sociale) huursector naar de betaalbare koopsector. Ter illustratie: van de 68 appartement transacties binnen de gemeente Midden-Delfland sinds 1 januari 2019 tot peildatum zijn slechts 6 transacties tot € 230.000,- tot stand gekomen. Het overige is of in de huursector of in een hoger prijssegment gerealiseerd. Het toekomstig aanbod zal dus complementair zijn aan de bestaande huurappartementen en koopappartementen aan de Dijkshoornseweg / Leeuwenberg variërend in woonoppervlakte van circa 70 m² en 110 m². De appartementen dienen qua omvang (woonoppervlakte) beperkt te worden, zodat aangesloten kan worden bij een betaalbare prijsrange tot € 230.000 v.o.n.. Naar oordeel van deskundigen is het beoogde bouwprogramma als zodanig marktconform, passend bij wonen boven een supermarkt en complementair aan de bestaande woningvoorraad.

In reactie op de stelling dat er volgens Overwater sprake is van te kleine woningen merken deskundigen op dat het uitgangspunt niet 80 m² bruto vloeroppervlakte betreft, maar 100 m² bruto vloeroppervlakte en 80 m² gebruiksoppervlakte. Dat Overwater een andere mening is toegedaan in relatie tot de opbrengsten nemen deskundigen voor kennisgeving aan en benadrukken dat de vastgestelde waarden een objectief standpunt betreft die uitzonderlijke (hoge) biedingen en/ of koopsommen afzet tegen een reële marktwaarde.

Deskundigen hanteren het wettelijke uitgangspunt dat de feitelijke situatie op peildatum leidend is bij het bepalen van de inbrengwaarde. Bij het bepalen van de raming van de diverse kostenposten is 'slechts' nog sprake van het bouw- en woonrijp maken van het bouwterrein en wordt geen rekening gehouden met historische kostenposten zoals sloopkosten. Het exploitatieplan houdt tevens rekening met deze historische kosten zoals sloop, sanering en plankosten etc.

De bouwkosten zijn door een extern deskundig bouwkostenbureau vastgesteld en niet onderbouwd ter discussie gesteld, anders dan een algemene opmerking over de invloed van andere aannames.

Tot slot merken deskundigen ten overvloede op dat alle gehanteerde parameters die ten grondslag liggen aan de residuele berekening op peildatum op marktconformiteit zijn getoetst.