

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.....	9
	van de Raad van State	
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_Gloutemans, 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

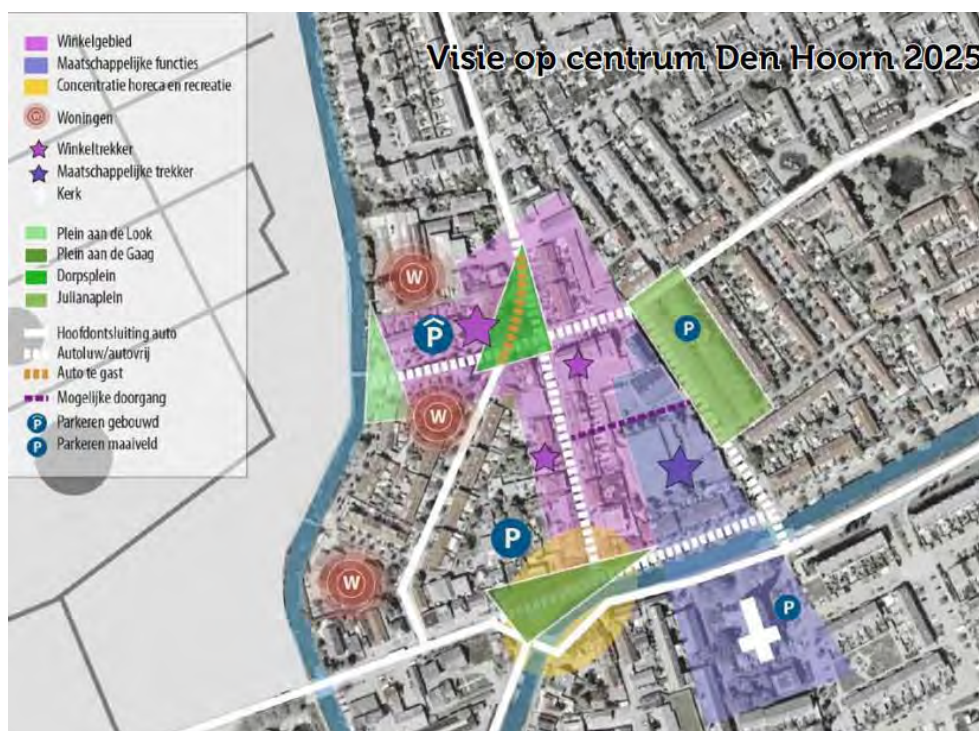
1.1 Aanleiding

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 supermarktlocatie met daarboven appartementen aan elkaar grenzen en dat de voorziene parkeerplaatsen ten noordwesten van de supermarktlocatie 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 supermarktlocatie. Daar komt bij dat het woongebied en de supermarktlocatie 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 supermarktlocatie 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 supermarktlocatie 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 supermarktlocatie. Daar komt bij dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen dat het woongebied en de supermarktlocatie 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:

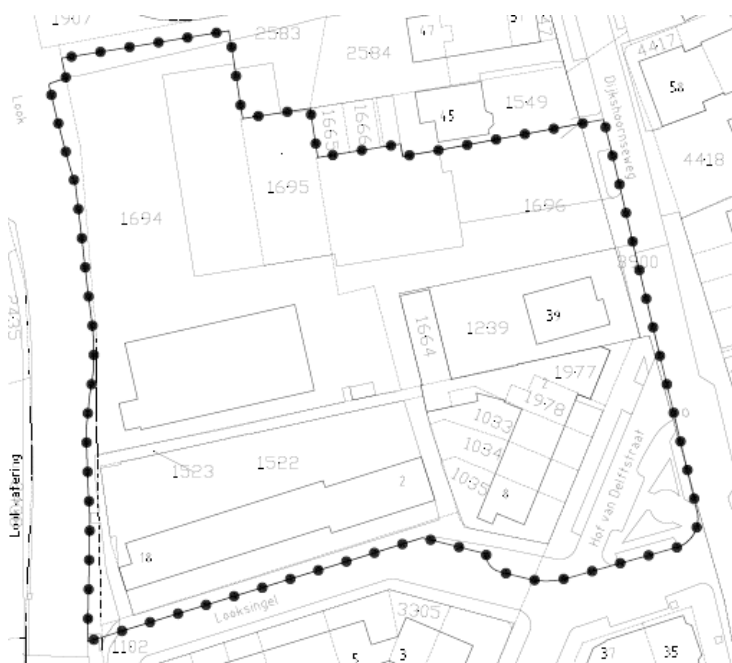
*"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen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

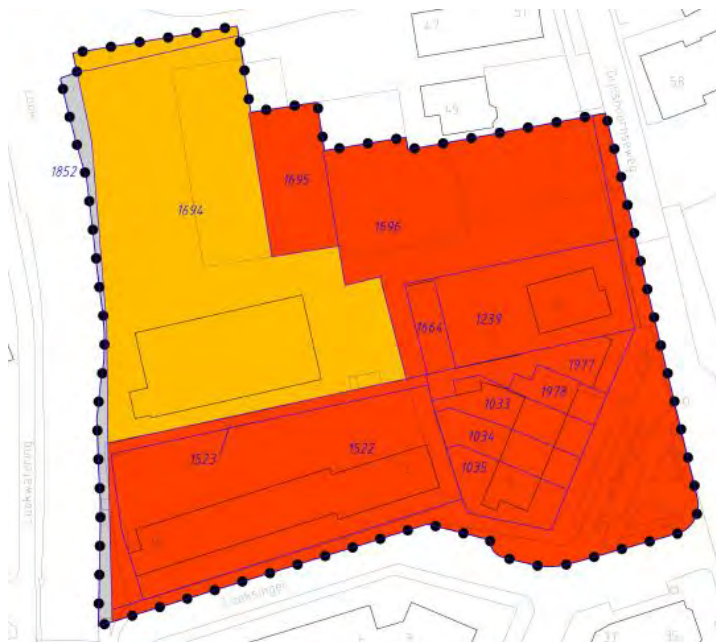


De kaart 'Exploitatieplangrens' is opgenomen in bijlage 1, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

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.

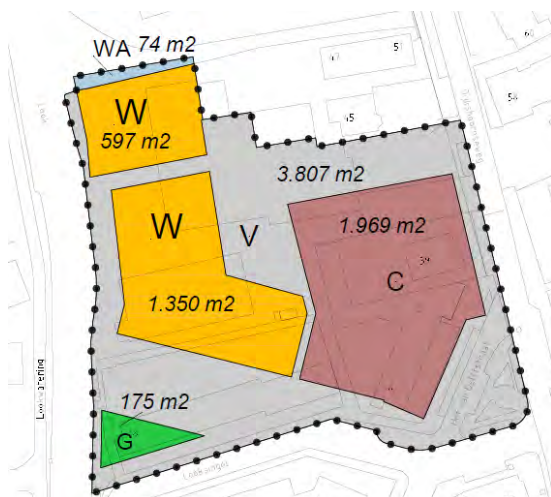
Op afbeelding 6 is het inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn voor het plangebied weergegeven. De kaart 'Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn', d.d. 13 mei 2020, is opgenomen in bijlage 3.

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.

Voltooingsverslag: 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 Voltooiingsverslag ter goedkeuring aan het College voorgelegd.
- 5 Het Voltooiingsverslag 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

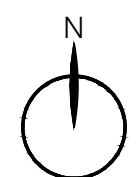
Deze regels kunnen worden aangehaald als ***‘Regels exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020’***

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



OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	9-12-2011
USER	G.jacobson

IDN	
WERKNR.	260.302.00
SCHAAL	1:500
DATUM	december 2019
GETEKEND	ak



FORMAAT A2

PROJECTMAP

260\302\00\3 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan\dwg

BESTAND

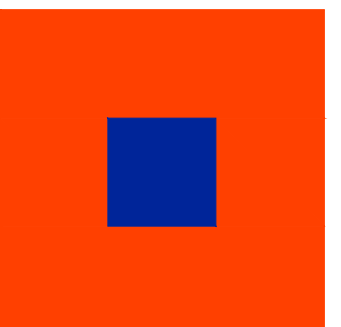
RO-BP-26030200-EXPLOITATIE13.dwg

BLAD

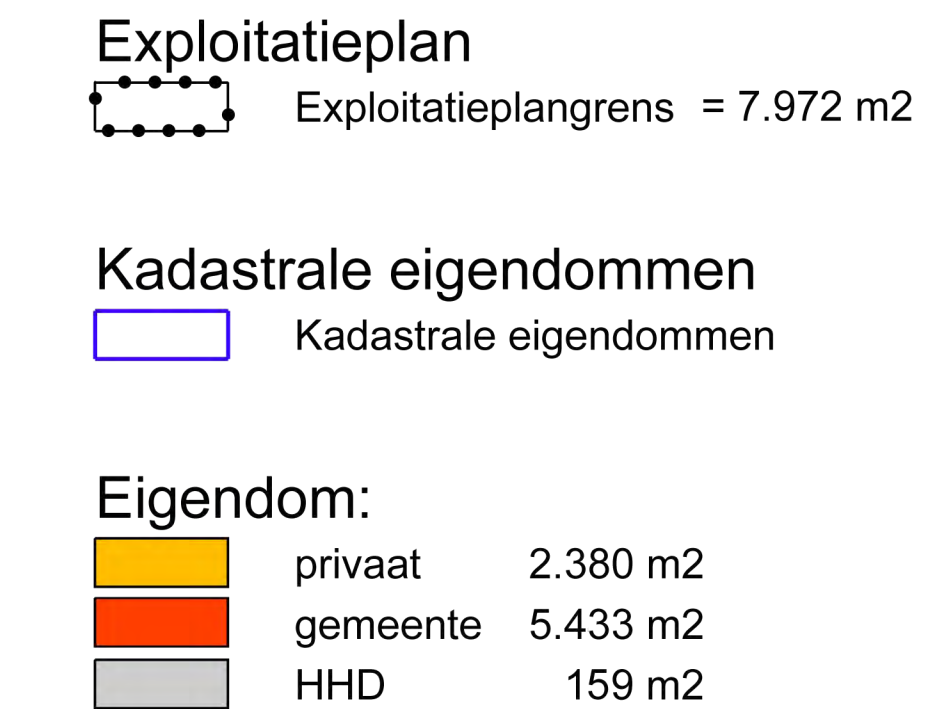
KuiperCompagnons

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**



Kadastrale eigendommen

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	9-12-2014
USER	G.jacobse

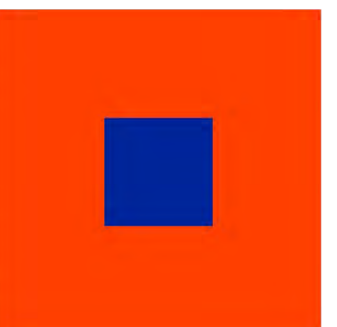
Gemeente Midden-Delfland	
Exploitatieplan	
Centrumplan Den Hoorn	
IDN	-
WERKNR.	260.302.00
SCHAAL	1:500
DATUM	december 2019
GETEKEND	ak



FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\260302\003 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan\dwg
BESTAND	RD-BP-26030200-EXPLOITATIE\13.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

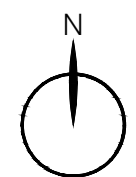


**Bijlage 3. Kaart ‘Inrichtingsplan Centrumplan Den Hoorn’,
werknummer 260.302.01, d.d. 13 mei 2020**

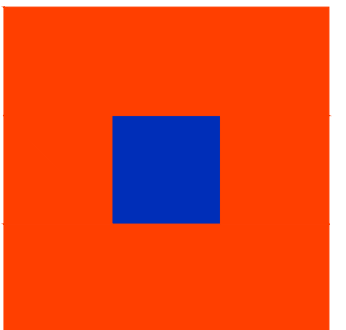


Bomer

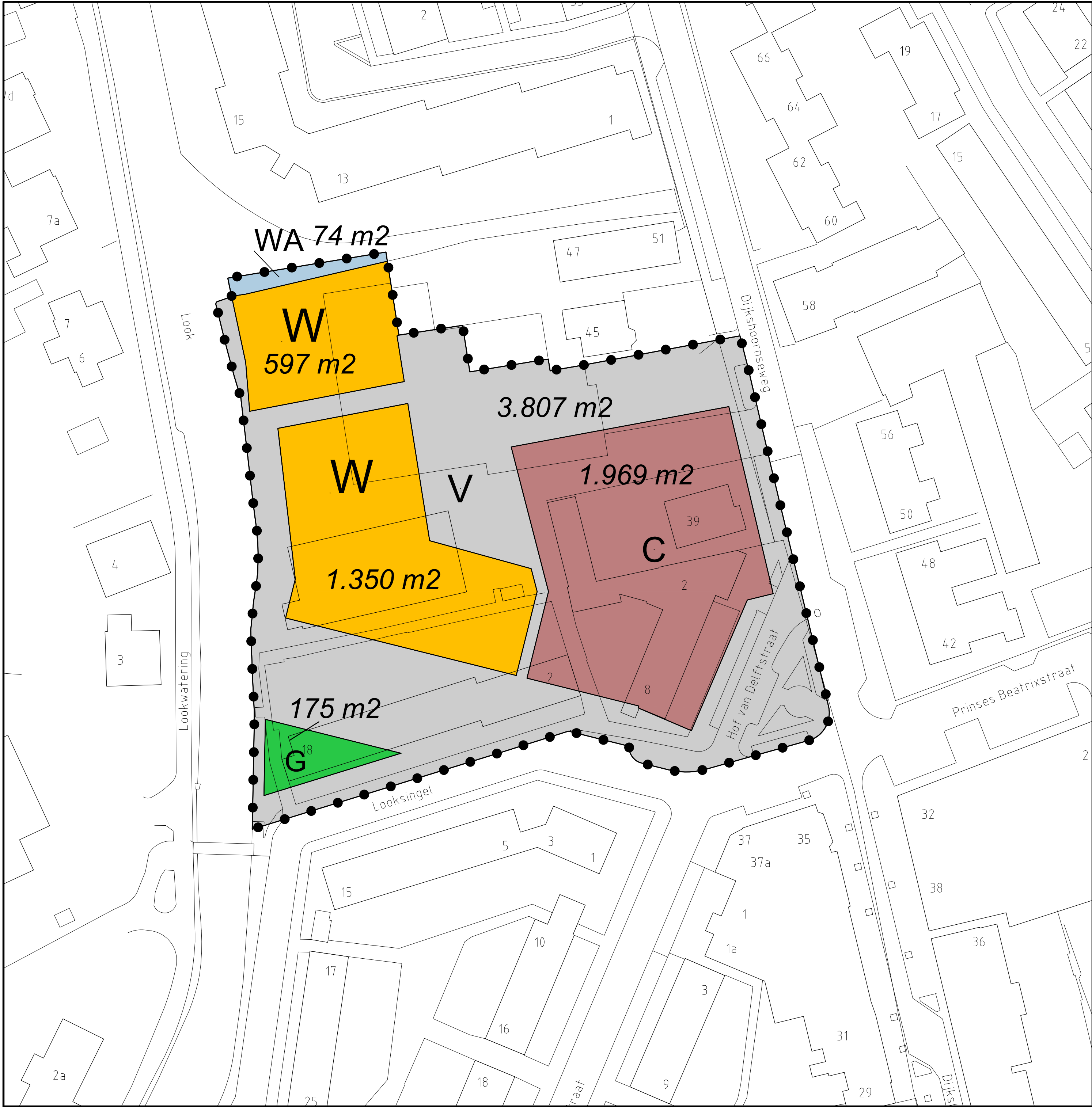
BLAD



Internet: www.kuiper.nl



**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:\260302003 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan\dwg

BESTAND

RO-BP-26030200-EXPLOITATIE12.dwg

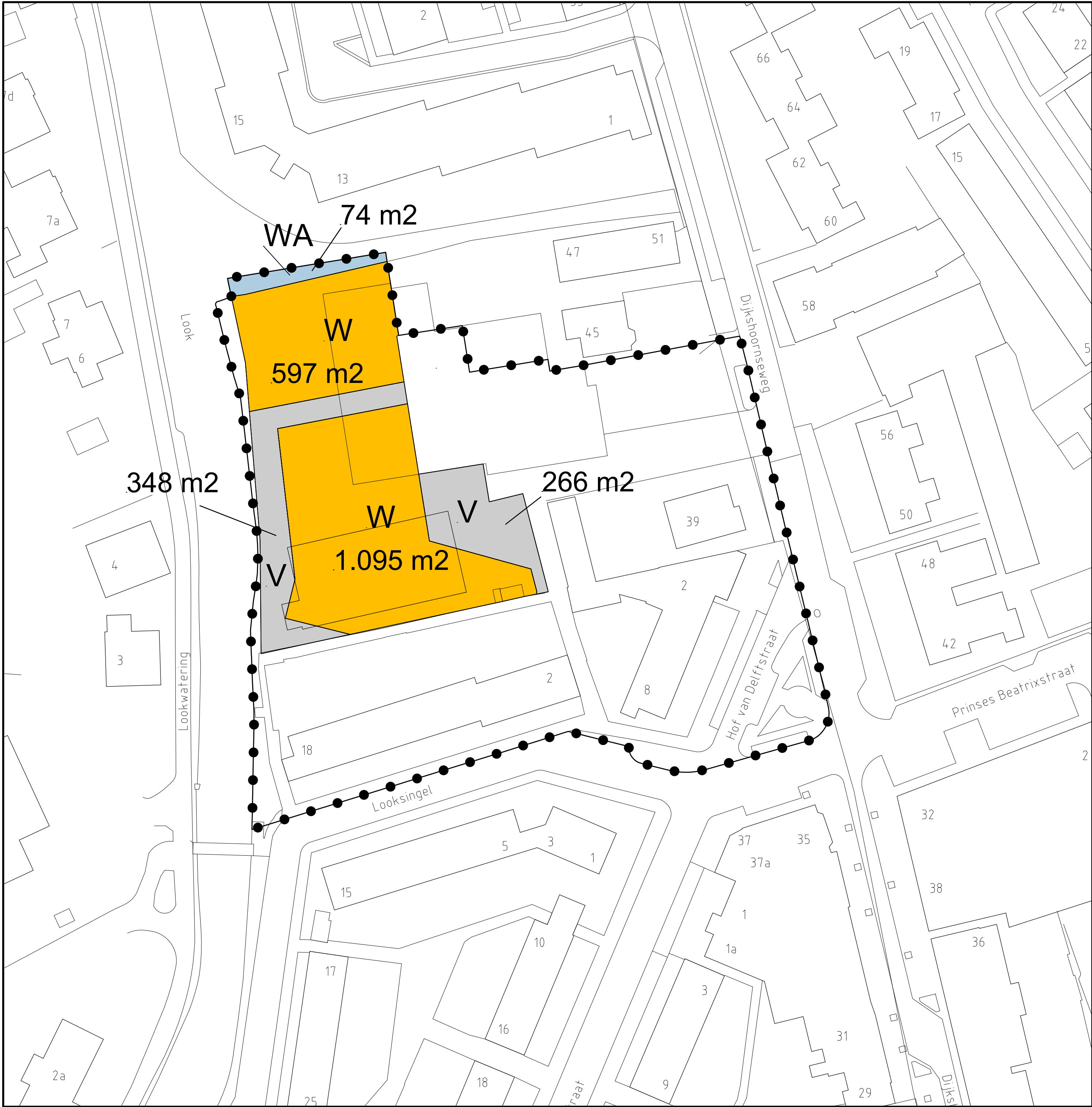
BLAD

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 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**