

Leeswijzer bij de verwerking van de opmerkingen van de Raad van State bij uitspraak d.d. 19-09-2018 Vernietiging Exploitatieplan Honderdland fase 2 (ECLI:NL:RVS:2018:3063)

Opsteldatum : 18 december 2018

Opsteller : J.M. cornelissen

Inleiding:

De Raad van State (RvS) heeft het exploitatieplan Honderdland fase 2 bij uitspraak d.d. 19-09-2018 vernietigd. Dit exploitatieplan was vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 27 juni 2017. De RvS heeft de gemeente Westland opgedragen om uiterlijk 1 februari 2019 met inachtneming van hetgeen in haar uitspraak is overwogen een nieuw exploitatieplan vast te stellen en bekend te maken.

Doel van deze leeswijzer:

Het doel van deze leeswijzer is om aan de hand van de uitspraak van de RvS aan te geven op welke wijze de uitspraak van de RvS is verwerkt in het nieuw vast te stellen exploitatieplan.

Verwerking uitspraak RvS:

De opmerkingen van de RvS worden successievelijk doorgenomen en aangegeven wordt waar en op welke wijze de uitspraak heeft geleid tot aanpassingen in het exploitatieplan.

Punt 42: Toerekenen

Uitspraak RvS:

De raad heeft niet inzichtelijk gemaakt dat de kosten van de verbindingsweg en de persleiding, voor zover deze voorzieningen ook profijtelijk zijn voor de gronden waarop Nature's Pride en McDonald's zijn gevestigd, naar evenredigheid van het profijt in mindering zijn gebracht op de kosten die ter zake aan het exploitatiegebied zijn toegerekend. In zoverre is het exploitatieplan in strijd met artikel 3.46 van de Ab vastgesteld.

Verwerking in exploitatieplan:

Persleiding: De kosten van de persleiding worden nu voor 85% toegerekend. Het percentage van 85% is tot stand gekomen door deling van de oppervlakte van het exploitatiegebied door de oppervlakte van het totale bestemmingsplan.

Verbindingsweg: In de kosten heeft nu een aftrek plaatsgevonden voor de bestaande woningen in het plangebied en de reeds gerealiseerde functies: McDonalds en Nature's Pride. De berekende verkeersstromen in de MER-studie Honderdland is hiervoor als basis gebruikt. De toe te rekenen percentages van de afzonderlijke onderdelen van de verbindingsweg zijn als volgt aangepast.

- Wegdeel Maasdijkplein-Rotonde: was 40%, wordt 34%
- Rotonde: was 40%, wordt 34%
- Wegdeel Rotonde – T-splitsing: was 25%, wordt 21%
- Wegdeel T-splitsing – Maasdijk: was 03%, wordt 03%

Punt 53: Globaal exploitatieplan

Uitspraak RvS:

De Afdeling stelt vast dat het exploitatieplan weliswaar een overzicht kosten exploitatieopzet bevat, maar dat –anders dan in de uitspraak van 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1641- enig inzicht in de opbouw van in het bijzonder de kosten van sloop- en grondwerkzaamheden, bodemonderzoek, sanering en overige milieukosten, bouwrijp maken en woonrijp maken, ontbreekt. Inzicht in het daaraan ten grondslag gelegde indicatieve grondgebruik en de ter zake gehanteerde eenheidsprijzen, aantallen en hoeveelheden ontbreekt eveneens. Aldus is het voor belanghebbenden niet goed mogelijk om de juistheid van de bedoelde kostenposten te beoordelen en deze zo nodig in beroep te bestrijden. Aldus wordt de mogelijkheid van adequate rechtsbescherming belemmerd. Ook met een aanvrager om een omgevingsvergunning voor

bouwen, die zelf kosten in verband met de exploitatie van de betreffende gronden maakt, en welke kosten op voet van artikel 6.219, onder b in mindering moeten worden gebracht op de uit hoofde van het exploitatieplan verschuldigde exploitatiebijdrage, weet als dus niet waar hij aan toe is. Temeer ook omdat de aldus in mindering te brengen kosten ook niet hoger kunnen zijn dan de raming van de betreffende kosten in het exploitatieplan. Datzelfde geldt voor een vergunninghouder die –buiten het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen om- zelf exploitatieprestaties als bedoeld in artikel 6.22, lid 1 verricht. Onder deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat het exploitatieplan in zoverre in strijd is met de artikelen 6.13, eerste en derde lid, 6.19 en 6.22 van de Wro is vastgesteld.

Verwerking in exploitatieplan:

Om belanghebbenden meer inzicht te geven in de opbouw van de kosten is nu een separate memo als bijlage bij het exploitatieplan opgenomen. Bedoelde bijlage: 'Uitgangspunten kostenraming exploitatieplan Honderdland fase 2' geeft uitgebreid toelichting op de door de RvS genoemde kostenposten. Een en ander wordt informatief gevisualiseerd met beeldmateriaal.

Punt 53: Kostenverhaal onteigening

Uitspraak RvS:

De afdeling acht het in strijd met de systematiek van de Wro om onder de kostenpost verwerving als opgenomen in de kosten exploitatieopzet wel een voorziening voor onteigeningen op te nemen.

Verwerking in exploitatieplan:

In de kostenopzet grondexploitatie is bedoelde kostenpost van € 1,1 mln. geschrapt. De kostenpost Tijdelijk Beheer, berekend als percentage van de inbrengwaarde, is navenant bijgesteld.

Punt 54: Plankostenscan

Uitspraak RvS:

Op onderdelen behoeft de plankostenscan om verschillende redenen aanpassing. Het exploitatieplan is in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb en met artikel 3:46 van de Awb.

Verwerking in exploitatieplan:

De plankostenscan is opnieuw ingevuld en als bijlage bij het exploitatieplan gevoegd waarbij de volgende aanpassingen hebben plaatsgevonden:

Vragenlijst:

B.5.a. aantal onbebouwde percelen: was 73, wordt 45

B.5.b. aantal bebouwde percelen: was 70, wordt 98

B.6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven?
was 25, wordt 65

B.6.a. waarvan onbebouwde percelen: was 5, wordt 12

B.6.b. waarvan percelen met woningen: was 10, wordt 22

B.6.c. waarvan percelen met (agrarische) bedrijven etc.: was 10, wordt 31

G.20.a.Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden: was 300.000 m3, wordt 715.000 m3

G.23.b.In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?: was 13, wordt 10

G.26.a.Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering?:
was 20%, wordt 15%

1.3	Onteigenen van onroerende zaken: was aangevinkt, wordt niet aangevinkt
1.4	Toepassing Wet voorkeursrecht gemeente: was aangevinkt, wordt niet aangevinkt
2.2	Prijsvraag: was aangevinkt, wordt niet aangevinkt
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan: was aangevinkt, wordt niet aangevinkt

M.b.t. de opmerking van de Afdeling over de kosten voor het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (zouden niet kloppen) wordt deze opmerking niet begrepen. Bij het juist aanvinken van deze kosten in de plankostenscan worden deze kosten automatisch berekend. Niets wijst er op dat in het juist aanvinken van deze kosten de berekening niet juist zou zijn.

Bij de taxatie is uitgegaan van de hoogste waarderingsgrondslag. Voor de door VDH bedoelde gronden van de gemeente Westland is op p. 10 van het taxatierapport een marktwaarde van € 1.175.000,-- opgenomen en een complexwaarde van € 3.150.000,--. Volgens het door de raad gehanteerde uitgangspunt had de hoogste van deze twee waarde, het bedrag van € 3.150.000,-- als inbrengwaarde dienen te worden gehanteerd. De Afdeling stelt vast dat dit niet is ebeurd. In de kolom inbrengwaarde is een waarde van € 3.151.800,-- opgenomen. Dit is € 1.800,-- teveel.

Het is zowel VDH als de Afdeling ontgaan dat de genoemde complexwaarde het resultaat moet zijn van de door de taxateur vastgesteld complexwaarde per m2 en het aantal m2 perceel. Deze rekensom: € 75,-- * 42.024 m2 komt uit voor de complexwaarde op een bedrag van € 3.151.800,--, zijnde de inbrengwaarde. Hier is dan ook overduidelijk sprake van een typefout bij het overnemen van de complexwaarde in het inbrengwaardetaxatierapport. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de genoemde inbrengwaarde niet onjuist is. In het exploitatieplan is aan de uitspraak van de RvS op dit punt dan ook geen vervolg gegeven.

Bij de bepaling van het aantal gewogen eenheden is ten onrechte rekening gehouden met de al bestaande woningen en is daarmee aldus ook de vastgestelde bijdrage per gewogen eenheid onjuist. Het exploitatieplan is in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

In het exploitatieplan heeft een correctie plaatsgevonden in de berekening van de bijdrage per gewogen eenheid door in de berekening de bestaande woningen niet meer mee te nemen.

[illegible]