

ECLI:NL:RVS:2018:3063

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	19-09-2018
Datum publicatie	19-09-2018
Zaaknummer	201706845/1/R6
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Bij besluiten van 27 juni 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Honderdland fase 2" en het daarbij behorende exploitatieplan vastgesteld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Module Ruimtelijke ordening 2018/8071 BR 2018/90 met annotatie van E.J. van Baardewijk BR 2018/89 met annotatie van H.J. Breeman, A. Mazzola OGR-Updates.nl 2018-0209 JOM 2018/1096 JOM 2018/1103 JGROND 2019/210

Uitspraak

201706845/1/R6.

Datum uitspraak: 19 september 2018

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Maasdijk, gemeente Westland,
2. Songrow B.V., gevestigd te Maasdijk, gemeente Westland,
3. [appellant sub 3], wonend te Maasdijk, gemeente Westland,
4. [appellant sub 4], wonend te Maasdijk, gemeente Westland,
5. [appellant sub 5A] en [appellante sub 5B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 5]), wonend te Maasdijk, gemeente Westland,
6. [appellant sub 6], wonend te Maasdijk, gemeente Westland,
7. VDH B.V., gevestigd te Maasdijk, gemeente Westland,
8. [appellant sub 8], wonend te Maasdijk, gemeente Westland,
9. Natuurlijk Goed B.V., gevestigd te Maasdijk, gemeente Westland,
10. [appellant sub 10], wonend te Maasdijk, gemeente Westland,
11. [appellant sub 11A] en [appellant sub 11B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub

11]), wonend te Maasdijk, gemeente Westland,

12. [appellant sub 12A] en [appellant sub 12B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 12A]), wonend te Maasdijk, gemeente Westland,

13. [appellant sub 13A] en [appellant sub 13B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 13A]), wonend te Maasdijk, gemeente Westland,

14. [appellant sub 14A] en [appellante sub 14B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 14]), wonend te Maasdijk, gemeente Westland,

en

de raad van de gemeente Westland,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluiten van 27 juni 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Honderdland fase 2" en het daarbij behorende exploitatieplan vastgesteld.

Tegen deze besluiten zijn de beroepen gericht.

De raad van de gemeente Westland heeft verweerschriften ingediend.

Songrow, [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 11], [appellant sub 12A], [appellant sub 14] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 en 29 mei 2018, waar een aantal partijen is verschenen of zich heeft doen vertegenwoordigen. Ook verweerder heeft zich ter zitting doen vertegenwoordigen.

Overwegingen

Het bestemmingsplan

Het plan

1. Het plan biedt een planologisch kader voor het noordelijke deel van de polder Honderdland. Het zuidelijke gedeelte van deze polder is vanaf 2000 ontwikkeld tot bedrijventerrein. Dit betreft fase 1. Fase 1 is volledig ontwikkeld en bestaat uit een bedrijventerrein voor bedrijven tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Voorliggend plan maakt op het noordelijke deel van de polder Honderdland de herontwikkeling van glastuinbouwgebied tot het nieuwe bedrijventerrein Honderdland fase 2 mogelijk. De ontwikkeling van fase 2 bestaat uit verschillende deelgebieden. De toekomstige grootschalige bedrijvigheid richt zich met name op de transport-, agro- en foodsector.

2. [appellant sub 1] woont in het plangebied en exploiteert een kleinschalig groenteteelt- en sierfruitbedrijf. Hij vreest zijn bedrijfsvoering te moeten staken.

[appellant sub 3] woont in het zuidwesten van het plangebied. Hij vreest een toename van geluidhinder als gevolg van het plangebied.

[appellant sub 4] woont op een afstand van ongeveer 100 m ten noorden van het plangebied en zijn bedrijfsperceel ligt deels in het plangebied. Hij vreest een toename van geluidhinder.

[appellant sub 5], [appellant sub 6], [appellant sub 11], [appellant sub 12A], en [appellant sub 13A] wonen aan de westzijde in het plangebied. Zij vrezen voor de bereikbaarheid van hun woningen, een toename van geluidhinder, een inperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van hun woningen en aantasting van hun woon- en leefklimaat als gevolg van het in het plan voorziene industrieterrein.

De woning van [appellant sub 14] bevindt zich ten zuiden van het plangebied en ten noorden van het industrieterrein Honderdland fase I. Hij vreest een toename van geluidhinder en aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

[appellant sub 10] en [appellant sub 8] wonen in het plangebied. Daar is tevens het glastuinbouwbedrijf Natuurlijk Goed B.V. gevestigd. Deze woningen en dit bedrijf, alle gelegen in het noorden van het plangebied, zijn niet als zodanig bestemd. Aan de betreffende gronden is in het bestemmingsplan de bestemming "Bedrijventerrein - 1" toegekend.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

4. De regelgeving die relevant is voor de hierna volgende overwegingen is opgenomen in de uitspraak dan wel, onder aanduiding van de betreffende overweging(en), in de bijlage bij deze uitspraak.

Procedureel

5. [appellant sub 1] betoogt dat de nota beantwoording zienswijzen na de vaststelling van het bestemmingsplan, in strijd met artikel 3.8, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), niet beschikbaar is gesteld. Als gevolg daarvan beschikte hij bij de aanvang van de beroepsprocedure niet over een volledig dossier.

5.1. Deze mogelijke onregelmatigheid, wat daarvan ook zij, dateert van na het nemen van het bestreden besluit en kan reeds hierom de rechtmatigheid van dit besluit niet aantasten.

Het betoog faalt.

Ladder voor duurzame verstedelijking/nut en noodzaak

6. [appellant sub 4] stelt zich op het standpunt dat het rapport "Nut en noodzaak functies Honderdland fase 2", geen deel uitmaakt van het plan, terwijl de raad er wel naar verwijst. [appellant sub 4] zet vraagtekens bij de onafhankelijkheid en objectiviteit van dit rapport, omdat dit is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer Honderdland Ontwikkelings Combinatie Beheer B.V. (hierna: HOC).

6.1. De raad heeft zich bij de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking gebaseerd op het door Rho-Adviseurs voor leefruimte opgestelde rapport "Nut en noodzaak functies Honderdland fase 2" van 16 februari 2017 (hierna: het Rho-rapport). Dit rapport is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze beroepsgrond mist in zoverre feitelijke grondslag.

De Afdeling overweegt dat de enkele omstandigheid dat het rapport is opgesteld door Rho-adviseurs in opdracht van HOC, op zichzelf onvoldoende is om te twijfelen aan de onafhankelijkheid en

objectiviteit van Rho-adviseurs. Omdat [appellant sub 4] zijn betoog niet nader heeft geconcretiseerd, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het rapport op zodanige wijze tot stand is gekomen dat de raad dit niet in redelijkheid aan de besluitvorming ten grondslag heeft kunnen leggen. In zoverre slaagt de beroepsgrond niet. De Afdeling tekent hierbij aan dat voor zover twijfels zijn geuit over de juistheid van dit rapport, dit hierna nog aan de orde zal komen bij de inhoudelijke beoordeling ervan.

7. [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] betogen dat het nut en de noodzaak van het plan niet zijn aangetoond. Daartoe voeren zij aan dat, gezien de herkomst en de bestemming van de af- en aanvoer van de producten, een agro-logistieke functie op deze locatie niet doelmatig is.

Verder betoogt [appellant sub 1] dat op onjuiste wijze toepassing is gegeven aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) neergelegde ladder voor duurzame verstedelijking. Daartoe voert hij allereerst aan dat niet inzichtelijk is gemaakt dat de voorgenomen ontwikkeling voor wat betreft de bedrijfsfunctie in een actuele regionale behoefte voorziet. Volgens hem is in dit kader niet gewerkt met actuele gegevens, terwijl die wel voorhanden zijn, waardoor ten onrechte nabijgelegen concurrerende bedrijventerreinen buiten beschouwing zijn gebleven. Voorts voert hij aan dat het opnemen van gemengde bestemmingen slechts is toegestaan indien de laddertoets voor alle bestemde functies met goed gevolg wordt doorlopen. Die situatie doet zich hier niet voor, nu ook voor de binnen de bestemming "Gemengd" mogelijk gemaakte functies de actuele regionale behoefte ontbreekt. In dit kader voert [appellant sub 1] tot slot aan dat de in de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet houdbaar is. Zoals volgt uit de jurisprudentie van de Afdeling (vergelijk onder meer de uitspraak van 25 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1275) dienen de aanvaardbaarheid en de uitvoerbaarheid van de nieuwe bestemming reeds in het kader van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid te worden onderzocht. Ook hieraan staat de ontbrekende actuele regionale behoefte derhalve in de weg.

7.1. De raad wijst in dit kader op het Rho-rapport, waarin de ontwikkeling van Honderdland is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij zijn de meest recente cijfers gehanteerd, zoals onder meer neergelegd in de provinciale ramingen, opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: de VRM) en het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Uit het rapport volgt dat het bedrijventerrein Honderdland fase 2 voorziet in een actuele regionale behoefte. De gestelde leegstand binnen het bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard in Ridderkerk leidt volgens de raad niet tot een andere conclusie, aangezien het aanbod van Nieuw Rijerwaard buiten het marktgebied ligt van bedrijven die aan het Westlandse cluster zijn verbonden.

Voorts stelt de raad dat binnen de bestemming "Gemengd" diverse functies die aanvankelijk mogelijk werden gemaakt zijn verwijderd, waarna de functies brandstofvoorziening, fast-servicehoreca, afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen, kantoren, een indoor speelhal en een congreshotel resteren. De behoefte aan deze functies is onderzocht in het Rho-rapport.

Tot slot stelt de raad dat de planregels geen wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot een bedrijfsbestemming bevatten en dat het betoog in zoverre derhalve feitelijke grondslag mist.

7.2. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, zoals dat gold ten tijde van belang, luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

7.3. Met betrekking tot de actualiteit van de gebruikte gegevens overweegt de Afdeling als volgt.

Artikel 3.1.1a van het Bro luidt:

"Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar."

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in de uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075, staat artikel 3.1.1a van het Bro er niet aan in de weg dat onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd.

7.4. In het Rho-rapport is gebruik gemaakt van de meest recente gegevens die op het moment van het maken ervan beschikbaar waren. Dat zijn de gegevens die volgen uit regionale behoefteberamingen die zijn opgesteld in 2012 en vervolgens ook zijn gebruikt als input voor het Programma Ruimte en de VRM van de provincie Zuid-Holland en daarmee zijn geconsolideerd. Zoals volgt uit hetgeen hierna onder 7.6. wordt overwogen, is er geen grond voor het oordeel dat het bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard als nabijgelegen concurrerend bedrijventerrein als gevolg daarvan ten onrechte buiten beschouwing is gebleven, aangezien dit buiten het marktgebied ligt van het bedrijventerrein waarin het plan voorziet.

Gelet op het voorgaande acht de Afdeling met hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd niet aannemelijk gemaakt dat de gegevens op basis waarvan de beoordeling van de actuele regionale behoefte heeft plaatsgevonden zodanig zijn verouderd, dan wel zich nadien zodanige ontwikkelingen hebben voorgedaan, dat de raad deze gegevens niet in de besluitvorming over het bestemmingsplan heeft mogen betrekken.

7.5. Zoals de raad ter zitting nader heeft toegelicht, is met Honderdland fase 2 niet beoogd een bedrijventerrein te realiseren dat is beperkt tot de agrologistieke sector, maar een algemeen bedrijventerrein. De planregels maken dit ook mogelijk. Voor de vraag welke bedrijven zijn toegestaan wordt verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij de planregels is gevoegd en de milieucategorie waartoe een bedrijf behoort. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is niet beperkt tot bedrijven uit de agrologistieke sector.

Ook op provinciaal niveau bestaat een aantoonbare behoefte aan (algemene) bedrijventerreinen die ruimte bieden voor bedrijven uit de hogere milieucategorieën. In het Programma Ruimte staat dat de provincie het belangrijk vindt dat er voldoende ruimte wordt geboden voor bedrijventerreinen met de hoogst mogelijke milieucategorieën en watergebonden bedrijventerreinen. In dit Programma is verder een kaart opgenomen met ruimtelijke reserveringen voor zowel hard als zacht aanbod. De zachte locaties wil de provincie garanderen voor een volgende planperiode (2021-2030). Dat zijn bedrijventerreinen voor bedrijven in hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijventerreinen, maar ook voor bedrijventerreinen voor kennisintensieve bedrijven. Om deze terreinen te garanderen, geldt er voor de zachte plannen een zogenoemde vrijwaring (plancapaciteit waarop aanspraak kan worden gemaakt), aldus het Programma Ruimte.

Verder is de laddertoets niet specifiek toegespitst op de agrologistieke sector. De plantoelichting vermeldt dat zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte bestaat aan nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente Westland, de regio Haaglanden, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (hierna: de MRDH) en de provincie Zuid-Holland. Deze behoefte wordt in het bijzonder ingegeven

door de verdere ontwikkeling van de Greenport Westland - Oostland, waarbij internationalisering steeds belangrijker wordt. De bedrijfsfunctie omvat in totaal circa 38 ha, waarvan 27 ha zal worden ingevuld met grootschalige bedrijvigheid op deelgebied 2 (bestemming "Bedrijventerrein - 1"). Uit het Rho-rapport, waaraan deze conclusies zijn ontleend, volgt evenmin dat de laddertoets is verricht met als uitgangspunt dat zich op het bedrijventerrein uitsluitend agrologistieke bedrijven zullen vestigen. Hoewel deze categorie bedrijven, mede gelet op bedrijven die zijn gevestigd op het aangrenzende bedrijventerrein Honderdland fase 1, een speerpunt vormen voor het bedrijventerrein Honderdland fase 2, is niet beoogd Honderdland fase 2 daartoe te beperken en is ook in de ladderonderbouwing niet van die beperking uitgegaan.

7.6. Over het bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard heeft de raad nader toegelicht dat dat zich specifiek richt op koeltransport voor de Rotterdamse haven, terwijl het bedrijventerrein Honderdland zich vooral richt op de marktvraag vanuit bedrijven die verbonden zijn aan het Westlandse agro-logistieke cluster en andere grootschalige bedrijven. Om die reden ligt het aanbod van het bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard volgens de raad buiten het marktgebied van bedrijven die aan het Westlandse cluster van bedrijven zijn gebonden. Ter onderbouwing hiervan wordt gewezen op de meest actuele behoefte van de provincie Zuid-Holland, waaruit volgt dat in de regio MRDH sprake is van een "kwalitatieve mismatch". Hoewel er kwantitatief voldoende aanbod lijkt voor het segment van grote logistieke bedrijven, wordt regelmatig waargenomen dat de gebruiksmogelijkheden niet goed passen bij het programma van eisen van logistieke bedrijven, bijvoorbeeld voor wat betreft de toegestane bouwhoogte, incurante kavelvormen en maten en/of (te) strenge stedenbouwkundige eisen. De rapportage Behoefteschatting bedrijventerreinen regiorapportage MRDH, van de Stec groep van 13 april 2017, vermeldt hierover verder dat binnen de Greenport sprake is van drie regio's met hun eigen agrologistieke signatuur. Hierdoor is de uitwisseling tussen deze regio's zeer beperkt en kent elk van deze regio's zijn eigen agrologistieke vraag. Dit betekent dat het aanbod in het ene agrologistieke cluster geen alternatief is voor het andere agrologistieke cluster en dat er feitelijk dus sprake is van strak afgebakende marktregio's. Daarbij is het beeld op hoofdlijnen dat er in de regio Oostland en Barendrecht/Ridderkerk (waartoe Nieuw Rijerwaard behoort), voldoende aanbod is, maar in Westland juist te weinig.

Appellanten hebben dit rapport niet inhoudelijk bestreden, bijvoorbeeld door het overleggen van een eigen deskundigenrapport. De enkele kanttekeningen die [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] ter zitting bij de inhoud van dat rapport hebben gemaakt, zijn onvoldoende om te oordelen dat dit rapport zodanige gebreken of leemten in kennis bevat dat de raad zich daarop in zijn besluitvorming niet in redelijkheid heeft kunnen baseren.

7.7. Het betoog dat de andere functies die het plan binnen de bestemming "Gemengd" mogelijk maakt niet aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro zijn getoetst, mist feitelijke grondslag. In hoofdstuk 4 van het Rho-rapport wordt de actuele regionale behoefte aan ook de andere functies waarin het plan voorziet, uiteengezet, zowel in algemene zin als meer specifiek met betrekking tot brandstofvoorziening, fast-servicehoreca, afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen, kantoren, congreshotel en overige publieksgerichte dienstverlening.

7.8. Met betrekking tot het betoog over toepassing van de wijzigingsbevoegdheid overweegt de Afdeling tot slot dat onduidelijk is welke planregel hiermee wordt bestreden. De planregels bevatten slechts wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden die zien op ondergeschikte ruimtelijke aanpassingen. De planregels maken het niet mogelijk om een bestemming zodanig te wijzigen dat de behoefte daaraan, in een laddertoets, afzonderlijk had moeten worden gemotiveerd. Het aangevoerde geeft de Afdeling geen aanleiding voor de conclusie dat de raad de actuele regionale behoefte aan het voorziene bedrijventerrein niet voldoende heeft gemotiveerd.

Het betoog dat het plan in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro faalt. Hieruit volgt, dat ook het betoog dat het nut en de noodzaak van het plan niet zijn aangetoond, faalt.

Provinciale regelgeving

8. [appellant sub 5], [appellant sub 12A], [appellant sub 14] en [appellant sub 6] stellen dat het plan in strijd met artikel 2.1.3 van de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland, zoals die gold ten tijde van belang (hierna: de Verordening ruimte) is vastgesteld. In dit kader voeren zij aan dat uit de toelichting van de Verordening blijkt dat met name bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 geschikt zijn voor functiemenging. De raad ziet het oprichten van een bedrijventerrein van 55 ha naast de bestaande woningen ten onrechte niet als functiemenging, omdat op het bedrijventerrein alleen bedrijven mogelijk zijn. Aangevoerd wordt dat er wel degelijk sprake is van functiemenging gelet op de afstand van hun woningen tot de gronden waarop bedrijven met een hoge milieucategorie zijn toegestaan. De raad heeft daar onvoldoende rekening mee gehouden bij de vaststelling van het plan. Het bestemmen van groenstroken tussen de woonbestemming en de bedrijfsbestemming is onvoldoende om nadelige effecten tegen te gaan, aldus appellanten. [appellant sub 6] wijst in dit kader nog op de regeling uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (hierna: de VNG-brochure), waarvan in het plan zonder afdoende motivering wordt afgeweken.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 4 nieuwe woningen aan de Maasdijk (N220). Deze woningen zijn geprojecteerd in het ter plaatse aanwezige bebouingslint. Het bedrijventerrein Honderdland fase 2 bevindt zich aan de oostzijde van dit lint en wordt daarvan duidelijk functioneel en ruimtelijk afgescheiden door een strook waaraan de bestemming "Groen" is toegekend. Gelet hierop voorziet het bestemmingsplan niet in een functiemenging op het bedrijventerrein Honderdland fase 2, aldus de raad.

Bestaande woningen binnen het te ontwikkelen bedrijventerrein worden geamoveerd om functiemenging te voorkomen. Voor de afstand tussen de nieuwe woningen en de in het plan voorziene bedrijven worden de richtafstanden uit de VNG-brochure gehanteerd, aldus de raad.

8.2. Artikel 2.1.3 'Bedrijven' van de Verordening ruimte luidt:

"Lid 1 Hoogst mogelijke milieucategorie

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein laat bedrijven toe uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of het Programma Ruimte.

Lid 2 Watergebonden bedrijven

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.

Lid 3 Functiemenging

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van het bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.

Lid 4 Transformatie

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden. Zoals volgt uit de toelichting op lid 3, voor zover thans van belang, is het provinciaal beleid gericht op het bieden van ruimte om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein. De provincie wil echter ook ruimte

bieden aan organische ontwikkeling en functiemenging, vanuit een oogpunt van betere benutting en kwaliteitsverbetering van het bestaand stads- en dorpsgebied. Monofunctionele bedrijventerreinen passen daar niet altijd bij. Met name bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 lenen zich voor functiemenging. In mindere mate is functiemenging ook mogelijk op bedrijventerreinen met milieucategorie 3. Bedrijventerreinen met milieucategorie 4 en hoger verdragen zich in het algemeen niet met functiemenging, zeker niet met gevoelige functies zoals wonen."

8.3. Ingevolge het derde lid moet onder functiemenging worden verstaan het voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van het bedrijventerrein dat door een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het betoog van appellanten ziet op de afstand tussen het nieuw te vestigen bedrijventerrein en hun - bestaande - woningen. Reeds hierom is deze bepaling niet op hun situatie van toepassing.

Overigens stelt de raad zich terecht op het standpunt dat de nieuwe woningen aan de Maasdijk waarin het plan voorziet niet op het bedrijventerrein komen, maar in een van dat bedrijventerrein afgescheiden bebouwingslint, zodat ook voor die woningen geen sprake is van functiemenging als bedoeld in artikel 2.1.3, derde lid, van de Verordening ruimte.

8.4. De vraag of het bedrijventerrein op voldoende afstand is voorzien van de bestaande, dan wel nieuwe woningen en of de VNG-brochure in dit kader op de juiste wijze is toegepast, valt niet onder artikel 2.1.3 van de Verordening ruimte. Zie daarvoor hetgeen hierna onder 12. e.v. wordt overwogen.

Het betoog faalt.

9. [appellant sub 4], [appellant sub 3] en [appellant sub 6] betogen dat het plan in strijd met artikel 2.1.5 van de Verordening ruimte is vastgesteld, aangezien het plangebied door Provinciale Staten is aangewezen als glastuinbouwgebied en deze bepaling daarom in de weg staat aan de herontwikkeling van het plangebied naar bedrijventerrein. Voorts kan volgens de Ruyter en [appellant sub 6] geen gebruik worden gemaakt van de in het derde lid opgenomen afwijkingsmogelijkheid, omdat niet aan de daarvoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Er is immers geen sprake van een zwaarwegend algemeen belang of een onvoorziene omstandigheid. Ook bestaan volgens [appellant sub 3] alternatieve locaties om het bedrijventerrein te ontwikkelen, zoals het oude ECT-terrein in de Rotterdamse haven.

9.1. De raad stelt dat aan de voor toepassing van de afwijkingsmogelijkheid gestelde voorwaarden wordt voldaan. Daarnaast wijst de raad op de voorgeschiedenis. In 2015 is in het kader van een partiële wijziging van de Verordening ruimte een zienswijze ingediend waarin werd verzocht de aanduiding van het bedrijventerrein Honderdland fase 2 als glastuinbouwgebied te schrappen in verband met het willen opstarten van de bestemmingsplanprocedure. Het schrappen van de aanduiding glastuinbouwgebied zou tot gevolg hebben gehad dat de nog aanwezige glastuinbouwbedrijven zouden vallen onder de regeling voor verspreid glas, hetgeen beperkingen voor de uitbreidingsmogelijkheden en het functioneren van de bestaande bedrijven tot gevolg had gehad. Omdat de realisering van het bedrijventerrein door de economische crisis eerder al vertraging had opgelopen, wilde de provincie op dat moment niet het risico lopen de bestaande bedrijven voor onbepaalde tijd in hun ontwikkeling te beperken. Om de gemeente tegemoet te komen heeft de provincie daarbij aangetekend dat - ondanks de aanduiding glastuinbouwgebied - ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk blijft omdat daarvoor toepassing kan worden gegeven aan de in artikel 2.1.5, lid 3, van de Verordening ruimte opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

9.2. Artikel 2.1.5 'Glastuinbouwgebied' van de Verordening ruimte, voor zover thans van belang, luidt:

"Lid 1 Glastuinbouwgebied teelt onder glas

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch

is bepaald en verleend op 'Kaart 3 Teeltgebieden', laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.

[...]

Lid 3 Afwijkingmogelijkheid voor zwaarwegend algemeen belang

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is."

Blijkens Kaart 3 (Teeltgebieden) van de Verordening ruimte ligt het plangebied binnen het glastuingebied.

Blijkens de toelichting op lid 3 is voor niet voorziene ontwikkelingen binnen het glastuinbouwgebied een afwijkingmogelijkheid opgenomen. Deze afwijkingmogelijkheid kan alleen worden toegepast indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële mogelijkheid is om die ontwikkeling buiten het glastuinbouwgebied te realiseren. Daarbij kan gedacht worden aan de aanleg of de verbreding van een doorgaande weg. De afwijkingmogelijkheid biedt de gemeente de mogelijkheid om in het bestemmingsplan gemotiveerd af te wijken van het artikel over glastuinbouwgebied in de verordening. Met nadruk wordt erop gewezen dat de afwijkingmogelijkheid niet ziet op andere artikelen in de verordening.

9.3. Artikel 2.1.5, lid 3, van de Verordening ruimte stelt aan de in die bepaling neergelegde afwijkingmogelijkheid de voorwaarden dat sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en dat er geen reële andere mogelijkheid is.

9.4. Over de vraag of sprake is van een zwaarwegend algemeen belang heeft de raad toegelicht dat de gemeente Westland deel uitmaakt van het samenwerkingsverband van ondernemers, overheden, onderwijs- en kennisinstellingen, genaamd Greenport Westland-Oostland (hierna: de Greenport). Omdat de verbindingen en bereikbaarheid tussen productie, verwerking, handel en logistiek van groot belang zijn, dient ter verdere versterking van de internationale positie van de Greenport te worden geïnvesteerd in de agrologistiek. Het ontwikkelen van het bedrijventerrein Honderdland fase 2 vormt daarvan een cruciaal onderdeel.

Zoals ter zitting is gebleken wordt het zwaarwegend algemeen belang van het bedrijventerrein door appellanten als zodanig niet bestreden, maar bestrijden zij met name dat de beoogde ontwikkeling op deze specifieke locatie dient te worden gerealiseerd. Dat betoog komt hieronder aan de orde bij de vraag of een andere reële mogelijkheid voor de ruimtelijke ontwikkeling bestaat. Voor zover [appellant sub 4] in dit kader nog heeft aangevoerd dat ook met het behoud van glastuinbouwgebied een zwaarwegend algemeen belang is gemoeid, waaraan met de voorziene ontwikkeling ten onrechte wordt voorbijgegaan, overweegt de Afdeling dat artikel 2.1.5, lid 3, van de Verordening ruimte voor toepassing van de afwijkingbevoegdheid een zwaarwegend algemeen belang vereist. Zoals volgt uit het voorgaande en overigens niet is bestreden, bestaat dat belang in dit geval.

9.5. Over de vraag of een reële andere mogelijkheid bestaat, heeft de raad nader toegelicht dat de Greenport gekenmerkt wordt door verwevenheid van verschillende bedrijven die tezamen een keten vormen van productie, distributie, dienstverlening, en toeleverende industrie. Het gaat om bedrijven gerelateerd aan de Westlandse economie die zijn aangewezen op de lokale infrastructuur en relaties met andere bedrijven. Derhalve bestaat per definitie een locatie-specifieke behoefte aan grootschalige bedrijfslocaties. De gunstige ligging en ontsluiting van het plangebied maken dat voor de ontwikkeling van dit gewenste bedrijventerrein geen reële andere mogelijkheid bestaat, zeker nu het gaat om een uitbreiding van het naastgelegen bedrijventerrein Honderdland fase 1. Voorts heeft de raad nader

toegelicht dat het door [appellant sub 3] genoemde oude ECT-terrein in de Rotterdamse haven inmiddels volledig is uitgegeven en voorzien van andere bedrijvigheid, met name gericht op containervervoer. Reeds daarom kan deze locatie niet als reëel alternatief worden gezien.

9.6. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt kunnen stellen dat aan de in artikel 2.1.5, lid 3, van de Verordening ruimte gestelde voorwaarden voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is voldaan. Dat in de toelichting op deze bepaling ook gesproken wordt van 'niet voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied', waarvan volgens appellanten in dit geval geen sprake is, maakt dat niet anders. Daargelaten dat de woorden 'niet voorzien' tevens betrekking kunnen hebben op het moment waarop de ontwikkeling gerealiseerd zal worden, wordt dit niet als voorwaarde gesteld in de tekst van de bepaling zelf.

Het betoog faalt.

10. [appellant sub 5], [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] stellen dat het plan in strijd met artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte is vastgesteld, omdat de ruimtelijke kwaliteit per saldo niet verbetert. De nadelige effecten van dit plan zullen groter zijn dan de gevolgen van het kassengebied dat zich voorheen in de nabijheid van hun woningen bevond, aldus appellanten. De raad stelt weliswaar dat het bedrijventerrein de Greenport versterkt, maar bewijs hiervan ontbreekt.

10.1. De raad stelt dat het plan een transformatie van glastuinbouw naar bedrijventerrein mogelijk maakt. Transformatie is slechts toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd. Artikel 2.2.1, eerste lid, onder c van de Verordening ruimte noemt daarvoor een aantal voorwaarden en artikel 2.2.1, derde lid, onder a, noemt een aantal aanvullende ruimtelijke maatregelen die kunnen worden getroffen. Volgens de raad wordt daar in dit geval aan voldaan.

10.2. Artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de Verordening ruimte, voor zover thans van belang, luidt:

"Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsintensiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsintensiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsintensiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

- ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

- i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
- ii. wegnemen van verharding;
- iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;

c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd."

Blijkens de toelichting op lid 3 zullen gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan moeten motiveren welke maatregelen concreet worden getroffen en welk effect deze maatregelen mogelijk (zullen) hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

10.3. Niet in geschil is dat realisering van het bestemmingsplan moet worden aangemerkt als transformatie van het gebied. De raad stelt dat aan de voorwaarden die de Verordening ruimte daaraan stelt is voldaan omdat het bestemmingsplan een integraal ontwerp betreft, waarin aan zowel de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied als aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd aandacht is besteed, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Verder heeft de raad toegelicht dat bij de besluitvorming rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart die is opgenomen in de VRM. Blijkens de VRM wil de provincie de Greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Het belang van (de vervlechting van) het logistieke netwerk van de Greenports met de Rotterdamse haven wordt daarin benadrukt. Honderdland wordt expliciet genoemd als ontwikkellocatie om de (logistieke) verbinding en de infrastructuur tussen de Rotterdamse haven en de Greenport te verbeteren, aldus de raad. Voor zover de ontwikkeling van Honderdland fase 2 niet of niet geheel zou voldoen aan de kwaliteitskaart, verwijst de raad naar de toelichting bij artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte, waaruit naar voren komt dat het bij transformatie van een gebied niet reëel is om aan te nemen dat aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan.

De raad stelt voorts dat aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn genomen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en aanvaardbaarheid van het geprojecteerde bedrijventerrein. De raad wijst daartoe op het strategisch plaatsen van groene zones tussen de bedrijven en de (toekomstige) woningen.

11. In hetgeen [appellant sub 5], [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld

dat aan de voorwaarden voor transformatie is voldaan, of anderszins op een onjuiste wijze uitvoering heeft gegeven aan artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte. Anders dan wordt betoogd schrijft deze bepaling niet voor dat de ruimtelijke kwaliteit er, in vergelijking met de vorige situatie, op vooruit moet gaan. Van belang is of de ruimtelijke kwaliteit van de voorziene, nieuwe ontwikkeling - op zichzelf staand - geborgd is.

Het betoog faalt.

Afstanden VNG-brochure

12. [appellant sub 5], [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] wijzen op de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering waarin een richtafstand van 100 m wordt gehanteerd tussen woningen en bedrijven in milieucategorie 3.2. De afstanden tussen de woningen van [appellant sub 5], [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] en de in het plan toegestane bedrijven in milieucategorie 3.2 bedragen onderscheidenlijk 85 m, 80 m en 65 m. In het plan wordt onvoldoende afstand in acht genomen, aldus appellanten. Ook [appellant sub 6] stelt dat te hoge milieucategorieën op te korte afstanden van woningen mogelijk worden gemaakt en dat de directe omgeving van het bedrijventerrein, nabij de kern van Maasdijk, ten onrechte is aangemerkt als gemengd gebied. [appellant sub 6] voert ter zitting aan dat voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat de aanwezigheid van de N220 reeds maakt dat sprake is van gemengd gebied, dit deel van de Maasdijk verkeersluw is geworden.

[appellant sub 14] voert in dat verband nog aan dat geen sprake is van lintbebouwing, maar van een buurt met 25 woningen. Door de buurt als lintbebouwing te zien is het ineens mogelijk om milieucategorie 3.2 toe te staan vanaf 50 m van de woningen, waar anders 100 m wordt gehanteerd. [appellant sub 14] stelt dat het argument lintbebouwing hiervoor niet bepalend mag worden geacht. De Verkadestraat is volgens hem een rustige straat in een rustige woonwijk.

12.1. De raad stelt dat gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, kunnen worden aangemerkt als omgevingstype gemengd gebied. Volgens de raad ligt het plangebied in een gebied waar verschillende functies zijn gevestigd, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarnaast kenmerken de Maasdijk, het Maasdijkplein, de verbinding tussen Westerlee en Maasdijk en de rijksweg A20 zich als hoofdinfrastructuur, waarbij sprake is van een hoge verkeersintensiteit. Voor zover [appellant sub 6] stelt dat een deel van de N220 verkeersluw is, wijst de raad erop dat dit een tijdelijke situatie betreft.

12.2. In paragraaf 4.4 van de plantoelichting staat dat de raad de VNG-brochure heeft toegepast. De lijst in de VNG-brochure geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de plantoelichting staat dat binnen het plangebied geen bedrijfswoningen mogelijk worden gemaakt.

Direct langs het bedrijventerrein bevinden zich burgerwoningen en in het plan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In de huidige situatie bevinden zich in de omgeving glastuinbouwbedrijven, overige (agrarische) bedrijvigheid en een drukke doorgaande weg. Eén kavel is reeds ontwikkeld. Daar bevindt zich het bedrijf Nature's Pride. Een tweede kavel is in ontwikkeling ten behoeve van vestiging van de McDonald's.

De centrale ontsluitingswegen zijn de Oudedijk, het Blauwhek en de Maasdijk (N220). Aan de westzijde van het plangebied ligt de Maasdijk (N220) en aan de oostzijde de A20.

Direct grenzend aan de percelen van de woningen zijn alleen bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 van de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 zijn op een afstand vanaf 30 m toegestaan. In verband met een combinatie van milieubelastende factoren op de woningen aan de Maasdijk en de Verkadestraat is er voor gekozen om de maximale milieucategorie aan die zijde van het bestemmingsplan terug te brengen van 4.1 en 4.2 naar maximaal categorie 3.2, aldus de plantoelichting.

12.3. Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt in de VNG-brochure als volgt omschreven. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen, in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties, is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

12.4. Gelet op de ligging van de woningen nabij glastuinbouwbedrijven, lintbebouwing met diverse agrarische bedrijvigheid en de N220, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling mogen uitgaan van het omgevingstype "gemengd", zodat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

Bij het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor, terwijl rondom het plangebied verschillende bedrijven zijn gevestigd en het perceel aan een drukke verkeersweg ligt. Gelet hierop slaagt het betoog van [appellant sub 14] dat sprake is van een rustige woonwijk niet.

12.5. De VNG-brochure geeft - uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied - voor categorie 3.1 bedrijven een richtafstand van 30 m en voor categorie 3.2 bedrijven een richtafstand van 50 m.

12.6. De kortste afstanden gemeten tussen de woningen van [appellant sub 5], [appellant sub 6], [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] en gronden waaraan de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" is toegekend bedragen onderscheidenlijk ongeveer 40 m, 38 m, 35 m en 65 m. De kortste afstanden gemeten tussen de woningen van [appellant sub 5], [appellant sub 6], [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] en gronden waaraan de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" is toegekend, bedragen onderscheidenlijk ongeveer 115 m, 55 m, 85 m en 65 m. Dit betekent dat kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

De Afdeling ziet in dit geval geen aanleiding voor het oordeel dat de afstanden tussen de woningen en de in het plan toegestane milieucategorieën te kort zijn.

De betogen falen.

Planregels

13. [appellant sub 5] en [appellant sub 14] vrezen geluidhinder als gevolg van geparkeerde vrachtwagens met in werking zijnde koelinstallaties. Artikel 4.4.5 van de planregels staat toe dat deze op een afstand van 100 m vanaf woningen mogen worden geparkeerd, maar [appellant sub 5] en [appellant sub 14] wensen vergroting van deze afstand of een verbod op het in werking hebben van koelmotoren. [appellant sub 14] betoogt, onder verwijzing naar de staat van wijzigingen bij de planregels, dat zijn woning ook behoort tot een woning die langs de randen van het bedrijventerrein is gelegen. Indien dat niet het geval is, stelt hij dat zijn woning dezelfde bescherming behoeft.

[appellant sub 5] en [appellant sub 14] wensen een regeling in het plan waarbij verplicht wordt gesteld dat bij elke dock een stroomaansluiting voor vrachtwagens wordt gemaakt. Artikel 5.2.1, onder m, van de planregels is onduidelijk en biedt omwonenden onvoldoende bescherming tegen

geluidhinder van draaiende motoren van vrachtwagens en koelmotoren. Er dient een minimumafstand ten opzichte van woningen in opgenomen te worden. De in artikel 5.4.3 van de planregels opgenomen afstand van 23 m is volgens [appellant sub 5] en [appellant sub 14] te kort.

13.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een verplichting om een stroomaansluiting bij elk dock te maken, niet in een bestemmingsplan kan worden opgenomen. Wel is volgens de raad in artikel 5.2.1, onder m, van de planregels bepaald dat loading docks en voorzieningen ten behoeve van bevoorrading en expeditie niet zijn toegestaan nabij de woningen. Hiermee wordt ook beoogd dat hier geen koelmotoren komen. In artikel 5.4.3 wordt dit aanvullend geregeld door te stellen dat laad- en losactiviteiten niet zijn toegestaan op een afstand van 23 m vanaf de bouwvlakken van de woningen. Dit geldt voor alle woningen. Bovendien is ingevolge artikel 18.3 parkeren van vrachtwagens met in werking zijnde koelmotoren op de openbare weg niet toegestaan. De raad heeft desgevraagd toegelicht dat voor het hanteren van deze afstanden is aangesloten bij de vorige versie van de VNG-brochure.

Daarnaast zijn door middel van een geluidverkaveling maximale geluidnormen vastgesteld. Ook het geluid van koelmotoren dient te voldoen aan die maximale geluidnormen. Dit aspect zal worden betrokken in de beoordeling op basis van geluidonderzoek bij de vestiging van een nieuw bedrijf op Honderdland fase 2.

13.2. Uit het samenstel van planregels volgt dat de geluidhinder als gevolg van inwerking zijnde koelinstallaties op gronden waaraan de bestemming "Bedrijf-1" of "Bedrijf-2" is toegekend, is beperkt. Daarvoor geldt een minimale afstand van 100 m vanaf woningen. Dit betreft alle woningen en niet alleen woningen die langs de randen van het bedrijventerrein liggen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de planregels voldoende waarborg bieden om geluidhinder als gevolg van koelmotoren te beperken. Daarbij neemt de Afdeling tevens in aanmerking dat de raad door middel van geluidverkaveling maximale geluidnormen heeft vastgesteld en dat het aspect geluid vanwege koelmotoren op een nader moment op basis van geluidonderzoek zal worden betrokken in de beoordeling bij de vestiging van een nieuw bedrijf op Honderdland fase 2.

13.3. Voor zover [appellant sub 5] en [appellant sub 14] stellen dat in de huidige situatie op bedrijventerrein Honderdland fase 1 dagelijks en 's nachts vrachtwagens met draaiende motoren en koelmotoren geparkeerd staan op plekken waar een parkeerverbod voor vrachtwagens geldt, overweegt de Afdeling dat in deze procedure alleen beroepsgronden aan de orde kunnen komen die zijn gericht tegen het bestemmingsplan "Honderdland fase 2". Deze beroepsgrond ziet daar niet op en kan reeds om die reden in deze procedure inhoudelijk niet aan de orde komen. Voor zover zij een overlastsituatie vrezen vanwege het bedrijventerrein Honderdland fase 2, overweegt de Afdeling dat dit een kwestie van handhaving is. Dit aspect valt eveneens buiten de omvang van dit geding en kan daarom in deze procedure inhoudelijk ook niet aan de orde komen.

Deze beroepsgrond faalt.

14. [appellant sub 6] betoogt dat in de planregels niet is gewaarborgd dat het plan slechts vestiging van bedrijven uit de transport-, agro- en foodsector toestaat.

14.1. Zoals hiervoor onder 7.5. is overwogen zien de planregels op een algemeen bedrijventerrein, zoals ook beoogd door de raad.

Het betoog faalt.

15. Ter zitting heeft [appellant sub 6] de beroepsgrond dat de handhaving van de geluidsregels onvoldoende is gewaarborgd in de planregels ingetrokken.

16. [appellant sub 3] betoogt dat in het bestemmingsplan volgens de plantoelichting "grote lawaaimakers" worden toegestaan, maar dat de planregels bedrijven uit maximaal milieucategorie 4.2 toestaan en dat ook in de aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegde akoestische rapporten, die aanleiding zijn geweest voor het instellen van een geluidszone, van die maximale milieucategorie is uitgegaan.

16.1. Op grond van de in artikel 1, lid 1.45, van de planregels opgenomen begripsbepaling van "geluidszoneringsplichtige inrichting" wordt daaronder verstaan: een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder en onderdeel D van Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

Artikel 4, lid 4.1, van de planregels luidt, voor zover thans van belang:

"De voor 'Bedrijventerrein - 1' (BT-1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (b<3.1); bedrijven uit ten hoogste de categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);

b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (b<3.2); bedrijven uit ten hoogste de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);

c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' (b<4.1); bedrijven uit ten hoogste de categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);

d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' (b<4.2); bedrijven uit ten hoogste de categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);

e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidszoneringsplichtige inrichting' (sb-gl) is een geluidszoneringsplichtige inrichting toegestaan;

[...]"

16.2. [appellant sub 3] betoogt op zichzelf terecht dat het bestemmingsplan de vestiging van zogenoemde "grote lawaaimakers" toestaat. Dat is evenwel slechts het geval ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - geluidszoneringsplichtige inrichting". Die aanduiding is slechts aan een klein gedeelte van het plangebied toegekend en voor die locatie geldt tevens de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2". Daarnaast blijft voor die gronden ook de geluidsnormering zoals die volgt uit de Wet geluidhinder en de geluidverkaveling die voor het plangebied is vastgesteld onverkort van toepassing. Voor zover [appellant sub 3] zich op het standpunt stelt dat in de akoestische rapporten die aan het bestemmingsplan ten grondslag zijn gelegd, niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden, omdat daarin is uitgegaan van bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 4.2, kan hij daarin derhalve niet worden gevolgd. Ook overigens ziet de Afdeling in het aangevoerde geen grond voor het oordeel dat het bestemmingsplan op dit punt onrechtmatig is.

Het betoog faalt.

Groen

17. [appellant sub 12A] stelt dat aan een deel van de gronden waarop zich een schuur bevindt ten onrechte de bestemming "Groen" is toegekend, omdat de schuur op een ander, aangrenzend, kadastraal perceel ligt. Hij voert aan dat de schuur onderdeel uitmaakt van de bestaande bebouwing en daarom als zodanig had moeten worden bestemd.

17.1. Ter zitting is nader toegelicht dat de gronden waarom het gaat in eigendom zijn van HOC,

maar dat [appellant sub 12A] toestemming heeft om de grond te gebruiken tot verkaveling plaatsvindt. Op de betreffende gronden bevinden zich een schuur en een moestuin, zonder dat eventueel daarvoor benodigde vergunningen zijn verleend. Hoewel [appellant sub 12A] heeft aangegeven de grond graag te willen aankopen van HOC, heeft de raad ter zitting verklaard dat die grond nodig is voor de realisatie van het bedrijventerrein. Gelet op deze feiten en omstandigheden heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling het bestaande gebruik van de grond niet als zodanig hoeven te bestemmen, en aan de grond, met het oog op de realisering van het bedrijventerrein, de bestemming "Groen" mogen toekennen.

Het betoog faalt.

18. [appellant sub 5] en [appellant sub 3] wensen een voorwaardelijke verplichting in het plan voor een brede strook met hoge bomen van ongeveer 8 m hoog. Dit zorgt volgens hen voor een betere luchtkwaliteit en heeft een geluidwerende werking.

18.1. Het plan voorziet in een groenstrook tussen de percelen van [appellant sub 5] en [appellant sub 3] en het aangrenzende bedrijfsperceel. Niet in geschil is dat deze groenstrook noodzakelijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De raad stelt dat de realisering van de groenstrook voldoende verzekerd is en wijst daartoe op artikel 3 van de Samenwerkingsovereenkomst die op 12 mei 2014 is gesloten tussen de gemeente Westland en HOC. Op grond van deze bepaling dient HOC zich bij de uitvoering van het project aan het Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan te houden, waarin de door de raad beoogde groenstructuur is vastgelegd.

Volgens vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2517) biedt een civielrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar van gronden waarop een voorziening moet worden gerealiseerd echter onvoldoende zekerheid dat de benodigde voorziening ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Als de raad realisering van de voorziening noodzakelijk acht in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het gemeentebestuur het niet zelf in zijn macht heeft de noodzakelijke maatregelen te treffen, zoals hier het geval is, is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels nodig.

Dat is hier niet gebeurd. Gelet daarop wordt in het plan niet geregeld wat de raad vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Het besluit is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en is in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb).

Het betoog slaagt.

Ruimtelijke inpassing (Stedenbouwkundig ontwerp/inrichtingsplan)

19. [appellant sub 1] betoogt dat niet inzichtelijk is in hoeverre het stedenbouwkundig ontwerp- en inrichtingsplan bindend is voor de tenuitvoerlegging van het bestemmingsplan. Onder verwijzing naar de daartoe in de planregels opgenomen bevoegdheden, meent hij dat afwijking en wijziging van het plan op eenvoudige wijze mogelijk blijkt. Voorts volgt uit de jurisprudentie van de Afdeling (vergelijk de uitspraak van 18 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:483) dat indien de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is, omdat de aangevraagde activiteit binnen de reikwijdte van de in het bestemmingsplan gegeven afwijkingsbevoegdheid valt, maar niet binnen de daarvoor geldende beslistermijn een besluit op de aanvraag wordt genomen, uit artikel 3.9, derde lid, van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 4.20b, eerste lid, van de Awb, volgt dat de omgevingsvergunning van rechtswege is verleend, ongeacht of de aangevraagde activiteit voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de in het bestemmingsplan gegeven afwijkingsbevoegdheid.

19.1. De raad stelt dat voor zover het "Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Honderdland fase 2" bindend is voor de tenuitvoerlegging van het plan, dat in de planregels is verwerkt. Voorts ziet de raad geen grond voor het oordeel dat toepassing van de beperkte wijzigings- en

afwijkingmogelijkheden die het plan biedt, strijd zal opleveren met de goede ruimtelijke ordening. Deze wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden zien uitsluitend op ondergeschikte ruimtelijke aanpassingen, aldus de raad. [appellant sub 1] heeft niet gemotiveerd waarom deze wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden de kern van de transformatie van het gebied raken.

19.2. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting is opgenomen dat voor het gehele bedrijventerrein een stedenbouwkundig ontwerp inclusief beeldkwaliteitsplan is opgesteld door BDP Kandehar. Dit ontwerp is als bijlage 1 achter de plantoelichting gevoegd. De Afdeling stelt vast dat [appellant sub 1] niet opkomt tegen de wijze waarop het stedenbouwkundig ontwerp is geregeld in het bestemmingsplan, maar vreest voor afwijking of wijziging hiervan. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt stelt dat die bevoegdheden uitsluitend zien op ondergeschikte ruimtelijke aanpassingen binnen het plangebied en niet de kern van de transformatie van het gebied raken. Daarnaast is voor afwijking of wijziging van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning nodig en kunnen tegen die vergunning, ook in het geval dat die van rechtswege is verleend, rechtsmiddelen worden aangewend waarin mogelijke stedenbouwkundige bezwaren aan de orde kunnen worden gesteld.

Het betoog faalt.

Luchtkwaliteit en geur

20. [appellant sub 5] en [appellant sub 14] vrezen een verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de nieuwe ontsluiting. Voorts stellen zij dat nu niet duidelijk is welke bedrijven zich op het bedrijventerrein zullen vestigen, ook onduidelijk is wat dit betekent voor de luchtkwaliteit en geurhinder. Zij voeren in dat kader aan dat onvoldoende onderzoek is verricht.

20.1. De raad stelt zich op het standpunt dat zorgvuldig onderzoek is uitgevoerd naar de effecten op de luchtkwaliteit van het in het plan voorziene bedrijventerrein. Hij wijst daartoe op het door Witteveen en Bos opgestelde rapport "Bedrijventerrein Honderdland fase 2, onderzoek Luchtkwaliteit" van 30 januari 2017 (hierna: Rapport luchtkwaliteit) dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen. Bij het onderzoek waarvan dit rapport verslag doet, is uitgegaan van de milieucategorieën die het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt en uit de resultaten volgt dat de veroorzaakte concentraties aan de wettelijke norm voldoen, aldus de raad. De hoogste jaarlijkse concentratie van fijnstof doet zich voor langs de A20 en bedraagt maximaal 21,4 µg/m³ met maximaal 10 overschrijdingsdagen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke normen voor fijnstof, de jaargemiddelde norm van 40 µg/m³ en met maximaal aantal overschrijdingsdagen van 35, aldus de raad.

Voorts is het volgens de raad door milieuzonering uitgesloten dat het plan tot stankhinder zal leiden. De hoogste milieucategorieën zijn geprojecteerd aan de oostzijde van het plangebied. Trapsgewijs worden deze categorieën afgebouwd in westelijke richting, richting de woningen aan de Maasdijk. Bedrijven met milieucategorie 2 liggen op ongeveer 33 m afstand, bedrijven met een milieucategorie 3.1 op ongeveer 45 m afstand en bedrijven met een milieucategorie 3.2 op ongeveer 65 m afstand van de woningen van appellanten. Met deze afstanden wordt voldaan aan de richtafstanden voor geur, zoals opgenomen in de VNG-brochure, aldus de raad.

20.2. De raad heeft zich bij de vaststelling van het bestemmingsplan gebaseerd op het Rapport luchtkwaliteit.

In dat rapport staat dat berekeningen zijn uitgevoerd met het model Stacks van GeoMilieu (versie 4.10). De emissie vanaf het bedrijventerrein is verdeeld over verschillende puntbronnen per milieucategorie, aan de hand van de plankaarten met de opgenomen milieuzonering en locatie van de bestaande bedrijven. De invoerfiles en resultaten van de berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen I tot en met VI bij het Rapport Luchtkwaliteit. Er zijn berekeningen opgenomen voor de huidige situatie (2017), de referentiesituatie (2030), variant 3.2 (2030), variant 4.2 (2030) en het

planvoornemen (2030). In het Rapport Luchtkwaliteit is uitgegaan van een worst-case scenario, omdat in het gebied in de huidige situatie en in de referentiesituatie glastuinbouw aanwezig is. Dit valt onder milieucategorie 2 maar aangezien bij glastuinbouw aanzienlijk meer emissies vrijkomen dan bij een gemiddeld milieucategorie 2 bedrijf, wordt voor deze categorie het emissiekental uit het rekenmodel AERIUS gehanteerd, aldus het Rapport luchtkwaliteit.

Uit de resultaten komt naar voren dat voor alle onderzochte situaties en op alle beoordelingspunten kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Het project voldoet daarmee aan artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wm, aldus het Rapport luchtkwaliteit.

20.3. Uit het bovenstaande volgt dat onderzoek is uitgevoerd naar de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit en dat daarbij van een worst-case situatie is uitgegaan. [appellant sub 5] en [appellant sub 14] hebben geen concrete bezwaren naar voren gebracht tegen de wijze waarop het onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd, dan wel tegen de in het Rapport luchtkwaliteit gehanteerde uitgangspunten en uitkomsten. Er is dan ook geen aanleiding om het onderzoek ondeugdelijk te achten. De raad heeft zich op basis van het Rapport luchtkwaliteit op het standpunt mogen stellen dat de in het plan voorziene ontwikkelingen niet tot een overschrijding van de wettelijke normen voor luchtkwaliteit, zoals opgenomen in de voorschriften 2.1 en 4.1 van bijlage 2 bij de Wet milieubeheer, zullen leiden.

Het betoog faalt in zoverre.

20.4. Voor zover [appellant sub 5] en [appellant sub 14] menen dat onvoldoende onderzoek is verricht naar geurhinder, overweegt de Afdeling dat de raad, zoals hiervoor onder 12.6 is overwogen, de VNG-brochure heeft toegepast en dat aan de richtafstanden uit de VNG-brochure kan worden voldaan.

De Afdeling ziet in dit geval geen aanleiding voor het oordeel dat het bedrijventerrein tot onaanvaardbare geurhinder zal leiden.

Het betoog faalt.

Bereikbaarheid en parkeren

21. [appellant sub 5] stelt dat nog steeds onduidelijk is waarop zijn woning aan de [locatie1] aan de achterzijde wordt ontsloten. In de zienswijze heeft hij aangegeven dat hij een brug schuin over de sloot wenst, zodat zijn perceel per auto bereikbaar is. Daarnaast dient er een keerpunt voor vuilniswagens, brandweerwagens en verhuiswagens te worden gerealiseerd. Nu het plan daarin niet voorziet, is het plan in strijd met artikel 3:4 van de Awb vastgesteld. Daarnaast vraagt hij zich af of de nieuwe parkeergelegenheid die als gevolg van het plan achter zijn huis verloren gaat, gecompenseerd gaat worden.

21.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de ontsluiting voor de woningen aan de kant van de Maasdijk is aangegeven in het ontwerp-bestemmingsplan. In principe zijn deze woningen tevens bereikbaar voor vuilniswagens, brandweerwagens en verhuiswagens. Voorts stelt de raad dat op en rondom het perceel van [appellant sub 5] sprake is en blijft van voldoende parkeergelegenheid.

21.2. Aan de gronden aan de achterzijde van de woning van [appellant sub 5] is aan een strook van ongeveer 12 m breed de bestemming "Tuin" toegekend.

Artikel 9 van de planregels luidt:

"9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

b. ontsluitingswegen, in - en uitritten en parkeren ten behoeve van de op de naastgelegen gronden met de bestemming "Wonen";

[...]

21.3. Uit de planregels komt naar voren dat een ontsluitingsweg mogelijk is op een strook van ongeveer 12 m breed van de gronden aan de achterzijde van de woning van [appellant sub 5]. De precieze situering van de ontsluiting is weliswaar niet in het plan geregeld, maar daar was de raad ook niet toe gehouden, omdat dit een uitvoeringsaspect betreft. Het plan staat er echter niet aan in de weg dat de ontsluiting wordt gerealiseerd zoals [appellant sub 5] wenst.

In het aangevoerde ziet de Afdeling voorts geen grond voor het oordeel dat het plan leidt tot een tekort aan parkeervoorzieningen op en rondom het perceel van [appellant sub 5].

Het betoog faalt.

22. [appellant sub 12A] en [appellant sub 3] stellen dat ten onrechte geen ontsluiting van hun percelen aan de [locatie 2] en de [locatie 3] op de Maasdijk, of in het geval van [appellant sub 3], op de Maasdijk dan wel het industrieterrein, is opgenomen.

Voorts kunnen [appellant sub 12A], [appellant sub 13A] en [appellant sub 11] zich niet verenigen met de bouw en meer specifiek de wijze van ontsluiting van extra woningen. Daartoe voeren zij aan dat er in de huidige situatie via de brug die hun percelen ontsluit al drie percelen worden ontsloten. Deze ontsluiting is, mede gelet op de smalle toegangsweg, nauwelijks toereikend voor de ontsluiting van de bestaande woningen. Het ontsluiten van extra woningen over deze brug is dus onwenselijk en onveilig, aldus appellanten. Zij wensen daarom een regeling waarbij de nieuwe woningen worden ontsloten via het industrieterrein, omdat dit veiliger is en minder verkeer genereert naar de bestaande ontsluitingen. Ook mede gezien de geluidbelasting op de nieuwe woningen en het niet voldoen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure is het onwenselijk nieuwe woningen op te richten, aldus [appellant sub 12A].

22.1. De raad stelt zich op het standpunt dat ter hoogte van de [locatie 4] t/m [locatie 1] is voorzien in een nieuwe ontsluitingsroute achter de woningen. De overige woningen worden grotendeels bereikt via de bestaande aansluitingen op de Maasdijk. De verkeersgeneratie van de nieuw te bouwen woningen is dermate gering dat geen sprake is van een andere of onveilige verkeerskundige situatie. Meer in het algemeen is geprobeerd om zoveel mogelijk het verkeer van het bedrijventerrein en bewonersverkeer te scheiden, aldus de raad.

22.2. Evenals hiervoor onder 21.3. ten aanzien van [appellant sub 5] is overwogen, geldt ook voor de woningen van [appellant sub 12A] en [appellant sub 3] dat het plan het realiseren van de gewenste ontsluitingswegen mogelijk maakt, zodat de raad in dit geval niet was gehouden de precieze situering van die ontsluitingen in het plan te regelen.

22.3. Met betrekking tot de ontsluiting van de extra woningen heeft de raad - onbestreden - nader toegelicht dat in de huidige situatie zeven woningen worden ontsloten op de Maasdijk (N220). Deze woningen zijn onderverdeeld in twee clusters van vier en drie, elk via een eigen brug verbonden met de op- en afrit. In de toekomstige situatie worden vier extra woningen ontsloten op de op- en afrit naar de Maasdijk (N220). Gebaseerd op basisgegevens, genereert elke woning ongeveer 6 motorvoertuigbewegingen (hierna: mvt) per etmaal. Dat betekent in dit geval een toename van in totaal 24 mvt per etmaal. Deze verkeersbewegingen vinden plaats verspreid over het gehele etmaal. In de spits, het drukste moment van het dag, vindt 10% van die verkeersbewegingen plaats, zijnde

2,4 mvt.

Op grond hiervan heeft de raad het in redelijkheid niet aannemelijk hoeven achten dat een dergelijke geringe toename van het aantal mvt, die het gevolg is van het moeten ontsluiten van extra woningen, ter plaatse leidt tot een onaanvaardbaar te achten verslechtering van de verkeersveiligheid.

Het betoog faalt.

22.4. Voor zover [appellant sub 12A] en [appellant sub 3] nog wijzen op de geluidbelasting op de nieuwe woningen en stellen dat voor die woningen niet aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan, overweegt de Afdeling als volgt. [appellant sub 12A] en [appellant sub 3] zijn geen bewoner of eigenaar van die woningen. Derhalve strekken de hier ingeroepen normen kennelijk niet tot bescherming van hun belangen. Om die reden kan het betoog op grond van artikel 8:69a van de Awb in zoverre niet leiden tot vernietiging van het bestreden besluit en ziet de Afdeling af van een verdere inhoudelijke bespreking daarvan.

23. [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] kunnen zich niet verenigen met de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Honderdland fase 2 die direct naast de woningen aan de Maasdijk is gelegen. Zij stellen dat in de besluitvorming onvoldoende aandacht is besteed aan mogelijke alternatieven hiervoor.

23.1. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.

23.2. Over de ligging van de hoofdontsluitingsweg heeft de raad toegelicht dat deze voortkomt uit het Stedenbouwkundig plan waarbij de weg in een vloeiende beweging vanuit fase 1, met een identieke buitenruimte inrichting en profiel naar fase 2 wordt doorgezet. Fase 1 en fase 2 zijn als één stedenbouwkundig geheel ontworpen en vormen straks één samenhangend bedrijventerrein. Voorts ontstaat zo een logische structuur, mede in het licht van de gevelrichting van de verschillende bedrijven. Omdat de hoofdontsluitingsweg aan de noordkant van Honderdland wordt aangesloten op de westelijk gelegen turborotonde van het 3-in-1 project, via de nieuwe directe verbinding tussen Honderdland en de Maasdijk, met een kleine rotonde en een T-splitsing, geeft de verlegging van de weg ter plaatse van de woning aan de [locatie 2] (de woning van [appellant sub 12A]) voorts een ruimtelijk ongewenste uitbuiging. De voorgedragen alternatieven leiden tot een hoofdontsluiting van het bedrijventerrein die bestaat uit een meanderende weg met meer uitritten en kruispunten, en dus om die reden minder veilig is.

Aldus heeft de raad gemotiveerd uiteengezet waarom is gekozen voor de hoofdontsluiting waarin het plan voorziet en waarom alternatieven daarvoor niet wenselijk worden geacht.

Het betoog faalt.

Wet natuurbescherming

24. [appellant sub 5], [appellant sub 12A], [appellant sub 13A], [appellant sub 1] en [appellant sub 3] stellen dat het plan in strijd met de Wet Natuurbescherming (hierna: de Wnb) is vastgesteld, omdat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar aanwezige flora en fauna. Er zijn weliswaar verschillende quickscans uitgevoerd, maar deze concluderen alle dat zich beschermde flora en fauna en broedplaatsen van vogels en vleermuizen in het plangebied bevinden en dat nader onderzoek nodig is. Dat onderzoek was tijdens de vaststelling van het plan nog niet uitgevoerd, zodat de raad er ten onrechte van is uitgegaan dat het plan uitvoerbaar is.

24.1. De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een

onthefing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wnb nodig is en zo ja, of deze onthefing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet heeft kunnen vaststellen indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid heeft moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

24.2. Blijkens de plantoelichting zijn in het kader van de planMER en het bestemmingsplan verschillende ecologische onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn neergelegd in de 'Oplegnotitie Actualisatie lopende ecologische onderzoeken Wnb' van VdHelm van 16 februari 2017, de 'Ecologische quickscan Honderdland fase 2 te Maasdijk' van VdHelm van 12 december 2016 en het 'Eindrapport Actualiserende quickscan beschermdde planten- en diersoorten fase 2 van Honderdland te Westland' door Mertens van juli 2016. In de ecologische quickscan van 12 december 2016 wordt geconcludeerd dat rekening dient te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van de in die quickscan genoemde beschermdde soorten, met het aantrekken van oeverwaluwen doordat steile zandige hellingen in het gebied ontstaan, met de zorgplicht zoals opgenomen in de Flora- en faunawet, die te allen tijde en op alle soorten van toepassing is, en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) aangezien de werkzaamheden mogelijk een negatief effect hebben op het beschermd natuurgebied Solleveld & Kapittelduinen. Voorts moet volgens deze quickscan aanvullend soortenonderzoek worden uitgevoerd naar de vleermuis, de gierzwaluw, de huismus, de bittervoorn en de kleine modderkruiper.

Blijkens de Oplegnotitie actualisatie lopende onderzoeken van 16 februari 2017 is op grond van gewijzigde regelgeving niet langer aanvullend soortenonderzoek nodig naar de bittervoorn en de kleine modderkruiper. Verder is naar aanleiding van de actualisatie uitgesloten dat nieuwe soorten aanwezig zijn die beschermd zijn onder de Wnb en die dat nog niet waren onder de Flora- en faunawet. Aanvullende ecologische onderzoeken naar andere soortgroepen is dus niet nodig. De soortgerichte onderzoeken naar de vleermuis, de huismus en de gierzwaluw worden, volgens planning, uitgevoerd in 2017. Een andere werkwijze of vervolgstappen naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wnb ten aanzien van soortenbescherming zijn derhalve niet nodig, aldus deze actualisatie.

24.3. Anders dan appellanten betogen, maakt het feit dat de soortgerichte onderzoeken naar de vleermuis, de huismus en de gierzwaluw ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan nog niet hadden plaatsgevonden, gelet op het hiervoor onder 24.1 weergegeven toetsingskader, dat besluit op zichzelf niet onrechtmatig. Ter beoordeling staat of de raad in redelijkheid heeft moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime van de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Naar het oordeel van de Afdeling is dat niet het geval. Daartoe wordt overwogen dat voor een deel van het plangebied, te weten fase 2C1, bij besluit van 1 september 2016 reeds de benodigde onthefing van artikel 11 van de Flora- en faunawet voor onder meer de huismus en de gewone dwergvleermuis is verleend. Omdat het gebied dat fase 2C1 beslaat uit ecologisch oogpunt niet in belangrijke mate verschilt van de rest van het plangebied, verwacht de raad wat betreft de ecologie geen bijzonderheden die in de weg staan aan de realisatie van het voorziene gehele bedrijventerrein, welk beeld is bevestigd door de voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan verrichte ecologische onderzoeken. Naar het oordeel van de Afdeling bieden hetgeen appellanten hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen.

Het betoog faalt.

Privacy

25. [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] vrezen voor aantasting van hun privacy en inkijk in hun woningen als gevolg van de beperkte afstand tussen hun woningen en de in het plan voorziene bedrijven.

25.1. De raad stelt zich op het standpunt dat rekening is gehouden met de privacy van omwonenden en dat het plan niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy zal leiden. Tussen de woningen en de grens van het bedrijventerrein is een minimale afstand van 10 m vanaf de gevel van de woningen aangehouden. De eerste 5 m, gemeten vanaf de grens van het bedrijventerrein, wordt ingericht met een gemengde bomenrij. Op 8 m vanaf de grens van het bedrijventerrein is bebouwing toegestaan. Met deze opzet bedraagt de afstand tussen de woningen en de bedrijfsbebouwing 18 m, aldus de raad.

25.2. De afstand van de in het plan voorziene nieuwbouw van bedrijven en de meest dichtbij gelegen woning bedraagt ongeveer 18 m. Gelet op deze afstand is het niet uitgesloten dat [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] in zoverre in hun privacy kunnen worden aangetast.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich echter in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het hier - mede gelet op de aard van de omgeving - geen onaanvaardbare aantasting betreft en het belang van het bedrijventerrein zwaarwegender kunnen achten dan het mogelijk verlies van privacy van [appellant sub 12A] en [appellant sub 14]. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat in het plan groenmaatregelen zijn opgenomen om de privacy zoveel mogelijk te beperken. Zo is in het plan op een strook van 5 m een gemengde bomenrij voorzien en kan ingevolge artikel 4.4.6 van de planregels op of direct nabij de bestemmingsgrens een doorgaande groene haag van tenminste 1 m breed worden gerealiseerd en in stand gehouden, dit uitgezonderd ter plaatse van gebouwen die in de bestemmingsgrens zijn gesitueerd en ter plaatse van de in- en uitritten.

Het betoog faalt.

Geluidrapporten

26. [appellant sub 5], [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] stellen dat het geluidonderzoek van DGMR ondeugdelijk is. Zij stellen dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de reflectie van geluid tegen hoge gebouwen. Voorts vrezen zij dat de in het plan voorziene nieuwe ontsluiting tot een toename van geluidhinder zal leiden. Dit aspect is ten onrechte niet betrokken in de beoordeling van cumulatie van geluid in het DGMR-rapport.

26.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de geluidhinder als gevolg van de nieuwe ontsluitingswegen is onderzocht en dat daaruit volgt dat de geluidbelasting op de woningen van [appellant sub 5] aan de [locatie1] en [appellant sub 12A] aan de [locatie 2] als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal blijven en dat de geluidbelasting voor de woning van [appellant sub 14] aan de Verkadestraat 25, 49 dB zal bedragen. Daarom is voor de woning van [appellant sub 14] bij besluit van 22 juni 2018 door het college een hogere waarde van 49 dB vanwege wegverkeerslawaai vastgesteld.

Ten aanzien van geluidreflectie stelt de raad dat dit aspect door middel van een geluidonderzoek nader wordt getoetst wanneer een bedrijf zich op Honderdland fase 2 wil vestigen.

26.2. De raad heeft zich bij de vaststelling van het bestemmingsplan gebaseerd op de rapporten "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Honderdland fase 2 te Westland, Geluid", van Econsultancy, van 31 januari 2017 (hierna: Econsultancy-rapport) en "Akoestisch onderzoek geluidszonering bestemmingsplan Honderdland fase 2", van 18 mei 2017 van DGMR (hierna: DGMR-rapport) en de notitie "Beoordeling effecten en kosten geluidafscherming langs Weg door Honderdland" van 6 juni 2017 van DGMR (hierna: DGMR-notitie).

26.3. In het Econsultancy-rapport is de geluidhinder als gevolg van het wegverkeer op verschillende wegen in het plangebied op de omliggende woningen berekend. Uit die resultaten volgt dat de geluidbelasting voor de woningen van [appellant sub 5] en [appellant sub 12A] onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft en dat bij de woning van [appellant sub 14] de geluidbelasting

tot een overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde zal leiden. Daarom is voor de woning van [appellant sub 14] bij besluit van 22 juni 2017 door het college een hogere waarde van 49 dB vanwege wegverkeerslawaai vastgesteld.

In het DGMR-rapport is de cumulatie van geluid als gevolg van het nieuwe bedrijventerrein Honderdland fase 2 met het bestaande bedrijventerrein Honderdland fase 1 en het wegverkeerslawaai onderzocht.

In de toekomstige situatie zal de cumulatieve geluidbelasting op de gevel van de woning van [appellant sub 5] maximaal 59 dB(A), op de gevel van de woning van [appellant sub 12A] maximaal 59 dB(A) en op de gevel van de woning van [appellant sub 14] maximaal 58 dB(A) bedragen.

26.4. Uit het voorgaande volgt dat de raad onderzoek heeft laten uitvoeren naar de gevolgen van de in het plan voorziene nieuwe ontsluiting en de cumulatie van geluid op de woningen van appellanten.

Voor zover [appellant sub 5], [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] stellen dat in het DGMR-rapport onvoldoende onderzoek is gedaan naar de reflectie van geluid tegen hoge gebouwen, wijst de Afdeling op de overwegingen in 5.5 en 19.1 in de uitspraak van vandaag, ECLI:NL:RVS:2018:2997. Dit betekent dat het aspect reflectie op basis van geluidonderzoek nog zal moeten worden betrokken bij de beoordeling van de vestiging van een nieuw bedrijf op bedrijventerrein Honderdland fase 2. Bij dit geluidonderzoek zal rekening moeten worden gehouden met reflectie van geluid tegen bebouwing.

Het betoog faalt.

Hogere geluidgrenswaarden/maatregelafweging

27. [appellant sub 4] stelt dat in strijd met de Wgh hogere geluidgrenswaarden zijn vastgesteld, terwijl onvoldoende onderzoek is uitgevoerd naar maatregelen om de geluidbelasting te beperken. Zo is bijvoorbeeld niet onderzocht of stil asfalt mogelijk is. De systematiek van het vaststellen van hogere geluidgrenswaarden zonder dat uit onderzoek is gebleken dat er geen of onvoldoende maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting, kunnen worden getroffen en pas later nagaan welke geluidmaatregelen de te vestigen bedrijven moeten treffen, is in strijd met de rechtszekerheid. Voorts is in de planregels ten onrechte niet gewaarborgd dat stil asfalt op een gedeelte van de Galgweg wordt toegepast. Dat deze weg buiten het plangebied ligt, is volgens [appellant sub 4] geen excuus om geen voorwaardelijke verplichting in het plan op te nemen.

[appellant sub 13A] stelt dat onvoldoende maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting te reduceren. [appellant sub 6] stelt dat ten onrechte is geconcludeerd dat een geluidscherm niet effectief is.

[appellant sub 11] stelt dat in het DGMR-rapport de geluidreductie bij een scherm van 4 m hoog ten onrechte niet inzichtelijk is gemaakt. Nu in de notitie "Beoordeling effecten en kosten geluidafscherming langs de Weg door Honderdland", van 6 juni 2017 is aangegeven dat met een scherm van 4 m hoogte bij alle woningen kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde, wenst hij een geluidscherm van 4 m hoog.

[appellant sub 11] stelt voorts dat in het DGMR-rapport van 18 mei 2017 de kosten van een 4 m hoog scherm waren geraamd op € 1,2 miljoen, maar dat in de notitie van DGMR "Beoordeling effecten en kosten geluidafscherming langs de Weg door Honderdland", van 6 juni 2017 een prijs staat van € 240.000 voor een scherm van 4 m hoog. Daarnaast is in die notitie vermeld dat er een gemeentelijk toetsingskader is, maar dit toetsingskader is volgens [appellant sub 11] in deze procedure ten onrechte niet bekend gemaakt. [appellant sub 11] betoogt daarom dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid.

27.1. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 22 juni 2017 met toepassing van de artikelen 45 en 83 van de Wgh hogere waarden vastgesteld van 53 dB(A) en 51 dB voor de woning van [appellant sub 13A] en van 55 dB(A) en 51 dB voor de woning van [appellant sub 11]. Voor de woning van [appellant sub 6] is met toepassing van artikel 45 van de Wgh een hogere waarde van 54 dB(A) vastgesteld. Voor de woning van [appellant sub 4] is geen hogere waarde vastgesteld.

De vaststelling van de hogere waarde en de daarmee samenhangende keuze van het college om bij de woningen van appellanten geen maatregelen te treffen zoals de plaatsing van een geluidwal of -scherm, dan wel stil asfalt, staan in deze procedure niet ter beoordeling. Bij uitspraak van vandaag, ECLI:NL:RVS:2018:2997, heeft de Afdeling de beroepen tegen het besluit van 22 juni 2017 ongegrond verklaard.

In het kader van de beroepen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan wel worden beoordeeld of bij de woningen van [appellant sub 4], [appellant sub 13A], [appellant sub 6] en [appellant sub 11] een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Voor zover zij menen dat de raad in het kader van het woon- en leefklimaat extra maatregelen had moeten treffen, zal dat in het volgende nog aan de orde komen.

Woon- en leefklimaat

28. [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] vrezen aantasting van hun woon- en leefklimaat als gevolg van het plan. Dat in het plan een geluidbelasting is toegestaan die voldoet aan de wettelijk toegestane geluidgrenswaarden betekent volgens hen nog niet dat ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat. [appellant sub 4] voert aan dat de raad zich bij de beoordeling of al dan niet sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet kon baseren op een geluidverkavelingsplan. Hiervoor is een nadere belangenafweging nodig en die ontbreekt volgens [appellant sub 4].

[appellant sub 5], [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] wijzen ter onderbouwing van hun stelling op een uitspraak van de Afdeling van 14 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2466. Elke afwijking van de wettelijk voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) impliceert volgens hen een aantasting van het woon- en leefklimaat. [appellant sub 5], [appellant sub 12A] en [appellant sub 14] wensen dan ook aanvullende geluidbeperkende maatregelen, zoals een geluidwal of geluidscherm, om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

28.1. De raad is zich bewust van de geluidhinder vanwege bedrijventerrein Honderdland fase 1. Daarom is zorgvuldig onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van dit plan en is met het oog op de belangen van omwonenden voor dit plan een omgekeerde werkwijze gevolgd, waarbij is uitgegaan van maximale geluidnormen op de woningen, zogenoemde immissienormen. Aan de hand van die maximale immissienormen, is een geluidverkaveling opgesteld. Die geluidverkaveling regelt de maximale emissiewaarden voor de toekomstige bedrijven. De geluidbelasting op de woningen van appellanten neemt weliswaar toe, maar de cumulatieve belasting op de woningen blijft voor alle woningen onder de ingevolge artikel 45 van de Wgh toegestane maximale ontheffingswaarde. Daarbij acht de raad van belang dat het in de huidige situatie ook geen stil gebied betreft. Voor het gebiedstype glastuinbouw geldt de streefwaarde rumoerig aan de rand, lawaaiig in het gebied, aldus de raad.

28.2. De Afdeling zal beoordelen of hetgeen appellanten aanvoeren aanleiding geeft voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij tekent de Afdeling aan dat in deze procedure het plan "Honderdland fase 2" ter beoordeling voor ligt, zodat de Afdeling de bijdrage aan de geluidhinder en de cumulatieve geluidhinder vanwege bedrijventerrein Honderdland fase 2 zal beoordelen. De Afdeling zal zich bij die beoordeling baseren op de juridische situatie en niet op de feitelijke situatie.

- [appellant sub 4]

28.3. De raad stelt zich ten aanzien van [appellant sub 4] op het standpunt dat de woning van [appellant sub 4] buiten de geluidzone van het bedrijventerrein ligt, zodat de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein op de gevel van de woning van [appellant sub 4] minder bedraagt dan 50 dB(A). Dit acht de raad aanvaardbaar. De geluidhinder vanwege de N223, de maatgevende geluidbron, zal na realisatie van het bedrijventerrein 54 dB bedragen. In de referentiesituatie bedraagt de geluidbelasting reeds 53 dB. De raad acht een toename van 1 dB ten opzichte van de referentiesituatie verwaarloosbaar en aanvaardbaar.

28.4. [appellant sub 4] woont aan [locatie 5]. Niet in geschil is dat de woning van [appellant sub 4] buiten de vastgestelde geluidzone ligt. De geluidhinder op de gevel van de woning van [appellant sub 4] is dus lager dan 50 dB(A).

De raad heeft zich voor de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gebaseerd op het Econsultancy-rapport en het DGMR-rapport. Uit het Econsultancy-rapport volgt dat de geluidhinder vanwege de N223 op de woning [locatie 5] 53,49 dB zal bedragen en dat de geluidhinder in de referentiesituatie reeds 53,11 dB bedraagt. Uit het Econsultancy-rapport komt naar voren dat voor de woning [locatie 5] reeds eerder een hogere waarde is vastgesteld van 56 dB.

Nu de geluidbelasting als gevolg van de realisatie van het plan met 1 dB zal toenemen tot 54 dB en niet opnieuw een hogere waarde hoeft te worden vastgesteld, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning van [appellant sub 4] zal leiden.

- [appellant sub 5]

28.5. De cumulatieve geluidbelasting op de woning van [appellant sub 5] zal in de toekomst maximaal 59 LIL,CUM, Cumulatie Industrie- en wegverkeer, bedragen. De raad acht dit gelet op de maximale ontheffingswaarde van 60 dB(A) aanvaardbaar. De raad acht hierbij van belang dat deze geluidbelasting uitsluitend optreedt aan de zijde van de Maasdijk waar de Maasdijk de maatgevende geluidbron is. Aan de zijde van het bedrijventerrein, bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 54 LIL,CUM, wat volgens de raad slechts 2 dB(A) hoger is dan de vastgestelde waarde van 52 dB(A).

28.6. Ingevolge artikel 45 van de Wgh kan een hogere waarde worden vastgesteld. Voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen mag deze de waarde van 60 dB(A) niet te boven gaan. Voor de woning van [appellant sub 5] is een hogere waarde vastgesteld van 52 dB(A). Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich na afweging van de betrokken belangen in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat bij een geluidbelasting van 52 dB(A) nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is van belang dat dit aanzienlijk lager is dan de op grond van artikel 45 van de Wgh maximaal toegestane waarde van 60 dB(A) en dat de cumulatieve geluidbelasting op de woning van [appellant sub 5] aan de zijde van het voorziene bedrijventerrein in de toekomst maximaal 54 LIL,CUM zal bedragen. Bovendien heeft de raad gesteld dat de Maasdijk de maatgevende geluidbron is voor de woning van [appellant sub 5]. Dit heeft [appellant sub 5] niet bestreden.

Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat er sprake is van een aantal factoren waardoor het berekende gecumuleerde geluidniveau hoger is dan de afzonderlijke waarden voor het wegverkeerslawaai en het geluid vanwege bedrijven. In het DGMR-rapport is de cumulatieve geluidbelasting bepaald overeenkomstig de in hoofdstuk 2 van bijlage I bij de het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 beschreven rekenmethode. Voor de berekening van de geluidbelasting vanwege wegverkeer mag ingevolge artikel 110g van de Wgh een aftrek van 5 dB worden toegepast. In hoofdstuk 2 van bijlage I staat dat deze aftrek voor de beoordeling van wegverkeerslawaai bij de

berekening van het gecumuleerde geluidniveau niet wordt toegepast. Dit betekent dat het berekende gecumuleerde geluidniveau hoger uitvalt dan de afzonderlijke berekende waarde vanwege wegverkeerslawaai. Daarnaast wordt voor industrielawaai bij de berekening van het gecumuleerde geluidniveau een toeslag van 1 dB toegepast bovenop de reeds berekende waarde, zodat ook hierdoor het gecumuleerde geluidniveau hoger is dan de afzonderlijke waarde vanwege bedrijven.

- [appellant sub 12A]

28.7. De cumulatieve geluidbelasting op de gevel van de woning van [appellant sub 12A] zal maximaal 59 LIL,CUM zal bedragen. Dit betreft de gevel aan de zijde van de Maasdijk. Aan de zijde van het bedrijventerrein Honderdland fase 2 zal de cumulatieve geluidbelasting maximaal 56 LIL,CUM bedragen, aldus de raad. Dit acht de raad onder verwijzing naar haar beleid zoals weergegeven in het Toetsingskader, aanvaardbaar. Daar staat:

"Wanneer op een locatie inderdaad sprake is van cumulatie zal in de meeste situaties de gecumuleerde geluidbelasting enkele dB's hoger zijn dan de geluidbelasting als gevolg van de afzonderlijke geluidbronnen. Omdat de Wgh geen grenswaarden hanteert voor gecumuleerde geluidbelasting, is dit toegestaan."

28.8. Voor de woning van [appellant sub 12A] is een hogere waarde vastgesteld van 55 dB(A) vanwege industrielawaai. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich na afweging van de betrokken belangen en onder verwijzing naar het gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in het toetsingskader, in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat bij een geluidbelasting van 55 dB(A) nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is van belang dat dit lager is dan de op grond van artikel 45 van de Wgh maximaal toegestane waarde van 60 dB(A) en dat de cumulatieve geluidbelasting op de woning van [appellant sub 12A] aan de zijde van het voorziene bedrijventerrein in de toekomst maximaal 56 LIL,CUM zal bedragen. Bovendien heeft de raad gesteld dat de Maasdijk de maatgevende geluidbron is voor de woning van [appellant sub 12A]. Dit heeft [appellant sub 12A] niet bestreden.

- [appellant sub 14]

28.9. De cumulatieve geluidbelasting op de gevel van de woning van [appellant sub 14] zal maximaal 58 LIL,CUM bedragen. De raad acht dit - mede gelet op gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in het Toetsingskader - aanvaardbaar.

28.10. Voor de woning van [appellant sub 14] is een hogere waarde van 49 dB vastgesteld vanwege wegverkeerslawaai en van 55 dB(A) vanwege industrielawaai. Dit is lager dan de op grond van artikel 45 van de Wgh maximaal toegestane waarde van 60 dB(A). Vanwege de cumulatie Honderdland fase 1 en Honderdland fase 2 is een geluidbelasting berekend van 56 LIL,CUM en op datzelfde toetspunt is vanwege de cumulatie Honderdland fase 1 en 2 en wegverkeer een geluidbelasting berekend van 58 LIL,CUM. Hieruit volgt dat het wegverkeer een grotere bijdrage heeft op de cumulatieve geluidbelasting dan het industrielawaai vanwege Honderdland fase 2. De geluidbelasting is weliswaar hoog, maar gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de geluidbijdrage vanwege dit plan niet dusdanig is dat dit tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor [appellant sub 14] zal leiden.

- [appellant sub 13A]

29. [appellant sub 13A] wenst geen verhoging van geluid naar 55 dB(A) en vreest voor aantasting van zijn woon- en leefklimaat als gevolg van het bedrijventerrein waar bedrijven tot en met categorie 4.1 en 3.1 zijn toegestaan.

29.1. De cumulatieve geluidbelasting op de gevel van de woning van [appellant sub 13A] zal maximaal 59 LIL,CUM bedragen. De raad acht dit gelet op de maximale ontheffingswaarde van 60

dB(A) aanvaardbaar. De raad acht hierbij van belang dat deze geluidbelasting uitsluitend optreedt aan de zijde van de Maasdijk waar de Maasdijk de maatgevende geluidbron is. Aan de zijde van het bedrijventerrein, bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 57 LIL,CUM, wat volgens de raad slechts 4 dB(A) hoger is dan de vastgestelde waarde van 53 dB(A). Dit acht de raad onder verwijzing naar haar beleid zoals weergegeven in het Toetsingskader, aanvaardbaar.

29.2. Bij besluit van 22 juni 2017 heeft het college voor de woning van [appellant sub 13A] ingevolge de artikelen 45 en 83 van de Wgh hogere waarden vastgesteld van 53 dB(A) en 51 dB. Dit betekent dat op de woning van [appellant sub 13A] een maximale geluidbelasting van 53 dB(A) vanwege industrielawaai is toestaan. Een geluidbelasting van 55 dB(A) vanwege Honderdland fase 2 is dus niet toegestaan.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad na afweging van alle betrokken belangen een geluidbelasting van 53 dB(A) in redelijkheid aanvaardbaar kunnen achten. Hierbij is van belang dat dit lager is dan de op grond van artikel 45 van de Wgh maximaal toegestane waarde van 60 dB(A) en dat de cumulatieve geluidbelasting op de woning van [appellant sub 13A] aan de zijde van het voorziene bedrijventerrein in de toekomst maximaal 57 LIL,CUM zal bedragen. Die geluidbelasting is weliswaar hoog, maar gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de geluidbijdrage vanwege dit plan niet dusdanig is dat dit tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor [appellant sub 14] zal leiden.

- [appellant sub 11]

30. [appellant sub 11] vreest aantasting van haar woon- en leefklimaat en stelt dat de gehanteerde normen in de geluidonderzoeken uitgaan van geluidniveaus op de gevels van haar woning, terwijl zij in een buitengebied woont en de ruimte rond de woning ook als leefruimte dient te worden beschouwd. De raad heeft miskend dat ook in tuinen bij woningen sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat, aldus [appellant sub 11]. Het aanbrengen van gevelmaatregelen om haar woon- en leefklimaat te beschermen is onvoldoende. Zij wenst daarom een geluidscherm van 4 m hoog en ongeveer 100 m lang ter afscherming van het verkeersgeluid als gevolg van vrachtwagens die gebruik zullen maken van de Weg door Honderdland.

30.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een klein scherm niet effectief is, omdat het geluid er omheen gaat. Voorts is in de onderzoeken de geluidbelasting op een hoogte van 1,5 m betrokken. Uit de geluidrapporten komt naar voren dat de geluidbelasting vanwege het plan op 1,5 m hoogte lager is dan de geluidbelasting op een hoogte van 8 m. Ook een deel van de bedrijfsbebouwing biedt afscherming voor geluid. Het plan leidt voor [appellant sub 11] in en rond de woning niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, aldus de raad.

30.2. Voor de woning van [appellant sub 11] aan de [locatie 6] is bij besluit van 22 juni 2017 een hogere waarde vastgesteld van 51 dB vanwege wegverkeerslawaai en van 55 dB(A) vanwege industrielawaai. In de toekomstige situatie zal de geluidbelasting op een hoogte van 1,5 m bij de woning van [appellant sub 11] als gevolg van het plan onderscheidenlijk 54 dB(A), 50 dB(A) en 49 dB(A) bedragen. Dit is lager dan de vastgestelde hogere waarde van 55 dB(A). Voorts zal de cumulatieve geluidbelasting op de gevel van de woning van [appellant sub 11] ([locatie 6]) op een hoogte van 8 m maximaal 58 LIL,CUM bedragen en op een hoogte van 1,5 m maximaal 56 LIL,CUM. De cumulatieve geluidbelasting blijft hiermee onder de maximale ontheffingswaarde van 60 dB(A).

Gelet op de toelichting van de raad over de berekende waarden op de beoordelingshoogte van 1,5 m en nu de cumulatieve geluidbelasting onder de maximale ontheffingswaarde van 60 dB(A) blijft, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan voor [appellant sub 11] niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal leiden.

31. De betogen over het woon- en leefklimaat falen.

Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

32. [appellant sub 1] stelt dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt of het plan zowel financieel als maatschappelijk uitvoerbaar is. [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] betwisten de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Daartoe voeren zij aan dat zij van HOC na vaststelling van het bestemmingsplan nog steeds geen reëel voorstel hebben ontvangen en het aankoopbeleid niet lijkt te zijn gebaseerd op een goed onderbouwde en volledige schadeloosstelling, zodat zij niet verwachten overeenstemming te zullen bereiken over de verkoop van hun gronden. In dit kader benadrukken [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] nog het belang om in het onderhandelingsproces tot een reële prijs en een reële opleveringstermijn te komen.

32.1. De raad stelt dat het plan financieel uitvoerbaar is. Zoals uiteengezet in de plantoelichting, is tussen HOC en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt omtrent de integrale gebiedsontwikkeling van Honderdland fase 2. Kern van de afspraken is dat HOC voor eigen rekening en risico verantwoordelijk is voor ten minste een sluitende gebiedsexploitatie en de uitvoering van de gebiedsontwikkeling binnen het exploitatiegebied. Voorts is gelijktijdig met het bestemmingsplan, een exploitatieplan vastgesteld.

32.2. In het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de financiële uitvoerbaarheid is begrepen, slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar.

32.3. In het licht van het verweer van de raad, dat als zodanig niet wordt bestreden, acht de Afdeling de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aannemelijk. Voor zover de stelling dat naar verwachting geen overeenstemming zal worden bereikt over de aankoop van de gronden moet worden opgevat als een beroep op een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat, kan dit niet worden gevolgd. De betrokken partijen zijn nog in onderhandeling over de aankoop van de gronden en mochten die onderhandelingen niet tot het gewenste resultaat leiden, dan kan tot onteigening van de voor de uitvoering van het plan benodigde gronden worden overgegaan, en waartoe de daarvoor benodigde financiële middelen ook voor handen zijn.

De gang van zaken binnen het onderhandelingsproces ligt in de bestemmingsplanprocedure niet ter beoordeling voor en kan daarom geen gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van dit besluit.

32.4. Hetgeen overigens in dit kader is aangevoerd, en niet nader is onderbouwd, biedt evenmin grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan binnen de planperiode kan worden uitgevoerd.

Het betoog faalt.

Conclusie met betrekking tot het bestemmingsplan

33. De beroepen van [appellant sub 5] en [appellant sub 3] zijn gegrond. Het bestemmingsplan dient te worden vernietigd, voor zover daarin geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen waarmee wordt geregeld dat de voor "Bedrijf", "Bedrijventerrein - 1", "Bedrijventerrein - 2" "Gemengd" en "Verkeer" aangewezen gronden alleen in gebruik kunnen worden genomen, indien ter plaatse van de naastgelegen gronden waaraan de bestemming "Groen" is toegekend een groenstrook wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

De beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 4], [appellant sub 6], [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V., [appellant sub 10], [appellant sub 11], [appellant sub 12A], [appellant sub 13A] en [appellant sub 14] zijn ongegrond.

34. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden hierdoor in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien door artikel 18 van de planregels als volgt aan te vullen met een nieuw vierde lid, dat als volgt komt te luiden:

Artikel 18.4 Aanleg groenstrook

"De voor "Bedrijf", "Bedrijventerrein - 1", "Bedrijventerrein - 2", "Gemengd" en "Verkeer" aangewezen gronden kunnen alleen in gebruik worden genomen, indien ter plaatse van de naastgelegen gronden waaraan de bestemming "Groen" is toegekend een groenstrook wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Deze groenstrook wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform het Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan Honderland fase 2 (bijlage 7 bij de regels van het bestemmingsplan)."

Daarnaast zal het Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) als bijlage 7 bij de regels van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

35. Uit het oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader geduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het exploitatieplan

36. Songrow B.V. en Natuurlijk Goed B.V. exploiteren glastuinbouwbedrijven in het plangebied. De bedrijven zijn niet als zodanig bestemd. Vooralsnog is er geen overeenstemming tussen Songrow B.V., onderscheidenlijk Natuurlijk Goed B.V. en de gemeente Westland over aankoop van de gronden, dan wel over de continuering van de bedrijfsvoering op een andere locatie.

VDH exploiteert een elektrotechnisch bedrijf en is eigenaar van gronden in het exploitatiegebied. Zij wil in de toekomst haar gronden zelf ontwikkelen om aldaar haar eigen bedrijf te vestigen. Zij richt zich tegen het exploitatieplan omdat er een aantal fouten in staan en zij als gevolg daarvan vreest dat zij met de betaling van een te hoge exploitatiebijdrage wordt geconfronteerd. Voorts stelt zij dat het exploitatieplan te globaal is, zodat het voor haar onmogelijk is om voorafgaand aan het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen de verschuldigde exploitatiebijdrage te berekenen.

Procedureel

37. Ter zitting heeft VDH haar beroepsgronden over de eigendomssituatie in het exploitatiegebied ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan, over de onduidelijkheid van de begrenzing van het exploitatiegebied en over de toepassing van de ontwerp ministeriele Regeling plankosten exploitatieplan 2017, ingetrokken.

38. VDH stelt dat het exploitatieplan dat is gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl, niet in overeenstemming was met het exploitatieplan dat op 28 juli 2017 ter inzage is gelegd. Ter onderbouwing van dat punt wijst zij op een aan haar gerichte e-mail van 16 augustus 2017 in reactie op haar e-mail van 14 augustus 2017. VDH stelt dat het plan opnieuw gepubliceerd dient te worden.

38.1. De raad heeft naar aanleiding van de e-mail van VDH het juiste exploitatieplan op www.ruimtelijkeplannen.nl ter beschikking gesteld.

De raad stelt dat op de gemeentelijke website wel direct het juiste digitale exploitatieplan ter

beschikking is gesteld.

38.2. Deze beroepsgrond heeft betrekking op een mogelijke onregelmatigheid van na de datum van het bestreden besluit en kan de rechtmatigheid van het besluit niet aantasten. Deze beroepsgrond kan derhalve geen aanleiding zijn voor de vernietiging van het bestreden besluit.

Algemeen

39. De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro is 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, opleggen van een verplichte exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning voor bouwen, welke bijdrage in overeenstemming met de artikelen 6.18 en 6.19 wordt bepaald. De kosten en opbrengsten die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, zeker waar het de vaststelling van een exploitatieplan betreft, kunnen ramingen zijn en wijken in dat geval mogelijk af van de daadwerkelijk te realiseren kosten en opbrengsten. De ramingen kunnen daarna worden uitgewerkt, gedetailleerd, aangepast of vervangen bij een herziening van het exploitatieplan. Niettemin dienen de kosten en opbrengsten met de vereiste zorgvuldigheid te worden geraamd. Daartoe is van belang dat de exploitatiebijdrage die bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen verschuldigd is, in eerste instantie veelal op basis van de ramingen van de kosten en opbrengsten wordt vastgesteld, terwijl slechts onder de voorwaarden van artikel 6.20 aanspraak bestaat op terugbetaling van hetgeen te veel is betaald. Voorts dienen de ramingen van de kosten en opbrengsten te voldoen aan de eisen die de Wro en het Bro daaraan stellen.

Inhoudelijk

Tijdvak exploitatieplan

40. VDH stelt dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom is uitgegaan van een looptijd van 9,5 jaar voor het exploitatieplan. De raad had aan de hand van een onafhankelijke behoefte-raming kunnen bepalen hoeveel hectare per jaar naar verwachting kan worden uitgegeven en aan de hand daarvan kunnen bepalen binnen welke periode die gronduitgifte kan plaatsvinden. Dit is ten onrechte niet gebeurd en doet afbreuk aan de rechtszekerheid voor grondeigenaren, aldus VDH.

VDH stelt voorts dat de raad ervan uitgaat dat de gronden gelijkmatig in de tijd worden uitgegeven, maar dat een daartoe afdwingbare fasering in de planregels ontbreekt. Nu een dergelijke fasering ontbreekt, kunnen alle gronden tegelijkertijd worden uitgegeven.

Indien de raad ervan uitgaat dat de gronden gelijkmatig in tijd worden uitgegeven, zou het logischer zijn om ook de verwerving van de gronden en de daarmee gepaard gaande verwervingskosten gelijkmatig in tijd uit te zetten. Wanneer de raad alle verwervingskosten aan het begin van de exploitatieperiode opneemt, zullen ook de rentekosten in de exploitatieopzet worden opgenomen en via de verschuldigde exploitatiebijdragen worden doorgerekend aan de grondeigenaren, aldus VDH.

40.1. De raad stelt dat in hoofdstuk 4.3 van het exploitatieplan is toegelicht dat het tijdvak van het exploitatieplan is afgestemd op de looptijd van het bestemmingsplan. Dat is 9,5 jaar te beginnen vanaf de eerste vaststelling van het exploitatieplan.

De raad stelt voorts dat in de Wro niet is geregeld dat een fasering afdwingbaar dient te zijn en dat de raad, gelet op zijn regiefunctie bij grondexploitatie, beleidsvrijheid toekomt. De raad wijst daartoe op de uitspraak van 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3699.

De raad wijst erop dat hoofdstuk 4.4 van het exploitatieplan een toelichting op de faseringsregeling bevat. In bijlage A bij het exploitatieplan staat een weergave van de fasering van de kosten en de opbrengsten. Uit die weergave volgt dat de verwervingskosten voor het eerste jaar zijn begroot, omdat voor het realiseren van de hoofdinfrastructuur alle gronden moeten zijn verworven. Eerst zal de hoofdinfrastructuur worden aangelegd en daarna zullen de gronden gelijkmatig in tijd worden uitgegeven. Daarom zijn de overige kosten gelijkmatig verdeeld over de jaren 2018 tot en met 2026, aldus de raad.

40.2. De Afdeling stelt vast dat in de Wro geen maximale looptijd voor een exploitatieplan is opgenomen. De raad heeft het tijdvak afgestemd op de looptijd van het bestemmingsplan. In de memorie van toelichting op de wijziging van de Wro inzake grondexploitatie (Kamerstukken II, 2004/2005, 30 218, nr. 3, blz. 19) staat dat er een nauwe samenhang is tussen grondexploitatie en planologische besluitvorming. Het ligt daarom voor de hand daar een koppeling tussen aan te brengen, aldus de memorie van toelichting. Gelet hierop heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling kunnen uitgaan van een looptijd van 9,5 jaar.

Een in een exploitatieplan op te nemen faseringsregeling kan niet zien op de uitgifte van de zogenoemde uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied. Vergelijk de uitspraak van 27 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440. Aldus kan het ontbreken van een faseringsregeling terzake ook geen strijd opleveren met de rechtszekerheid. Gelet daarop kan in het kader van een exploitatieplan ook niet worden voorkomen dat alle uitgeefbare gronden in één keer zouden worden uitgegeven, daargelaten dat VDH niet aannemelijk heeft gemaakt dat daarvan sprake zal zijn.

In het exploitatieplan wordt ervan uitgegaan dat alle verwervingskosten en de plankosten in het eerste jaar van de exploitatie zullen worden gemaakt. Als reden daarvoor heeft de raad aangevoerd dat de hoofdinfrastructuur in één keer zal worden aangelegd en dat dat pas kan geschieden nadat alle gronden in het exploitatiegebied daarvoor beschikbaar zijn. Gelet op die motivering komt de Afdeling de aanname van de raad dat alle verwervingskosten in het eerste jaar van de exploitatie zullen worden gemaakt, redelijk voor.

Voorts wordt er in het exploitatieplan van uitgegaan dat de uitgeefbare gronden voor het bedrijventerrein gelijkmatig verdeeld over een periode van ongeveer 9,5 jaar tot ontwikkeling zullen worden gebracht. Ook die aanname komt de Afdeling redelijk voor.

De Afdeling merkt hierbij op dat het exploitatieplan in het kader van de jaarlijkse herziening ervan op de betreffende onderdelen zal moeten worden geactualiseerd mocht gedurende de looptijd van het exploitatieplan blijken dat daarin opgenomen aannames afwijken van de feitelijke gang van zaken.

Het betoog faalt.

Gronden buiten het exploitatiegebied

41. VDH stelt dat voor het deel van de gronden dat buiten het exploitatiegebied ligt, al kostenverhaal heeft plaatsgevonden via gronduitgifteovereenkomsten. Deze gebieden, waarop de bedrijven McDonald's en Nature's Pride zijn gevestigd, zullen echter ook profiteren van de te realiseren voorzieningen in het exploitatiegebied, terwijl 100% van de kosten van deze voorzieningen op de gronden in het exploitatiegebied zullen worden verhaald. Hiermee staat volgens VDH vast dat de raad meer dan 100% van de kosten gaat verhalen. Dit is volgens VDH in strijd met artikel 6.13, zesde lid, van de Wro.

VDH stelt dat McDonald's en Nature's Pride zullen profiteren van de in het exploitatiegebied te realiseren voorzieningen zoals het persriool en de nieuwe verbindingsweg. De raad had de kosten hiervoor naar evenredigheid in de exploitatieopzet behoren op te nemen.

41.1. De raad stelt dat de kosten ten behoeve van de ontwikkeling van Nature's Pride, waaronder ook de daarvoor benodigde infrastructuurkosten, geheel zijn verhaald in het kader van de uitgifte van de betreffende gronden door de gemeente. Deze worden niet ook nog eens verhaald via dit exploitatieplan. McDonald's is recent aan de noordzijde van het plangebied gevestigd. Net zoals die van Nature's Pride staat ook deze ontwikkeling in beginsel los van de ontwikkeling van Honderdland fase 2. Ten behoeve van McDonald's is voorzien in een tijdelijke ontsluiting op de openbare weg. De daaraan verbonden kosten, alsmede de andere ten behoeve van de ontwikkeling gemaakte kosten, zijn eveneens verhaald in het kader van de uitgifte van de betreffende gronden door de gemeente. Ook deze kosten worden niet ook nog eens ten laste gebracht van de exploitatie van het exploitatieplan, aldus de raad.

Voor zover VDH stelt dat Nature's Pride en McDonald's zullen profiteren van voorzieningen zoals het persriool en de verbindingsweg, stelt de raad zich op het standpunt dat het aan die ontwikkeling op de voet van artikel 6:13, zesde lid, van de Wro toe te rekenen deel van die kosten in het kader van de bedoelde gronduitgifte op Nature's Pride en McDonald's zijn verhaald, en dat deel van de kosten niet ook nog eens ten laste van de exploitatieopzet van het exploitatieplan zijn gebracht.

41.2. Behoudens de persriolering en verbindingsweg heeft VDH niet aannemelijk gemaakt dat de gronden, waar Nature's Pride en McDonald's gevestigd zijn, gebaat worden door ontwikkelingen als voorzien in het exploitatieplan, en dat de daaraan verbonden kosten derhalve gedeeltelijk niet ten laste van de exploitatieopzet kunnen worden gebracht. Waar het de verbindingsweg en de persriolering betreft ligt dat anders. Voorzover de gronden ter plaatse van Nature's Pride en McDonald's van die voorzieningen profiteren, is een evenredig, aan de mate van profijt gerelateerd deel van de kosten van de verbindingsweg en de persriolering niet in de kosten exploitatieopzet van het exploitatieplan opgenomen.

Hierbij tekent de Afdeling aan dat voor zover VDH de mate van toerekening bestrijdt, dit hieronder nog aan de orde zal komen.

Toerekenen

42. VDH stelt dat de aanleg van de weg tussen het Maasdijkplein en de Maasdijk niet aan het exploitatieplan kan worden toegerekend. Onder verwijzing naar de plantoelichting van het bij besluit van 28 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan "Verbindingsweg Maasdijk-Maasdijkplein", stelt zij dat de aanleg van die weg in combinatie met de realisatie van Honderdland fase 2 wordt verlaten en de verbindingsweg een onafhankelijk project wordt. In de uitspraak van de Afdeling van 8 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:212, is de noodzaak van de aanleg van de verbindingsweg ten behoeve van de ontwikkeling van Honderdland fase 2 bovendien niet eens genoemd.

VDH stelt voorts dat in het Milieueffectrapport Westland, Honderdland fase 2, in de autonome situatie is uitgegaan van een rechtstreekse verbinding tussen de Maasdijk en de rotonde Honderdland-Maasdijkplein. VDH wijst daartoe op p. 57-58 waar staat: "Dit voorrangskruispunt wordt alleen in gebruik genomen bij de ontwikkeling van Honderdland fase 2 en maakt daarom geen deel uit van de autonome situatie. In de autonome situatie wordt van een rechtstreekse verbinding tussen de N220 (Maasdijk) en de rotonde Honderdland-Maasdijkplein uitgegaan." Volgens VDH is het enige onderdeel dat kan worden toegerekend aan het exploitatiegebied het omvormen van de bocht naar links tot een voorrangskruising (T-splitsing) om het exploitatiegebied op dat punt te kunnen aansluiten op de verbindingsweg.

VDH voert aan dat de door de raad gehanteerde percentages voor toerekening van de verbindingsweg niet zijn onderbouwd en niet zijn te achterhalen, omdat bijlage 2A van het MER ontbreekt.

42.1. De raad stelt dat VDH naar een aantal specifieke passages uit raadsbesluiten van de

gemeente Westland verwijst zonder zich er rekenschap van te geven in welke context de gehele besluitvorming van de aanleg van de verbindingsweg Maasdijk - Maasdijkplein heeft plaatsgevonden. Op verschillende momenten is door de raad een koppeling aangebracht tussen de aanleg van de verbindingsweg en de aanleg van het bedrijventerrein Honderdland fase 2. Zonder het bedrijventerrein Honderdland fase 2 zou de verbindingsweg niet worden aangelegd. Dat uiteindelijk ervoor is gekozen om de aanleg ervan naar voren te halen, komt door het vervallen van de verbinding Oranjesluisweg-Maasdijk, N220, door het provinciaal project 3-in-1. Dat zou tot omrijden en een verhoging van reistijd leiden. Het eerder aanleggen van de verbindingsweg heeft dat kunnen voorkomen. Dit volgt volgens de raad ook uit paragraaf 1.1. van de toelichting bij het bestemmingsplan "Verbindingsweg Maasdijk-Maasdijkplein",

42.2. Ingevolge artikel 6.13, zesde lid, van de Wro worden de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen, waarvan een exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet. Zoals de Afdeling in de uitspraak van 2 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW4570, heeft overwogen houdt het criterium toerekenbaarheid in dat tussen de kosten in verband met werken, werkzaamheden en te nemen maatregelen en hetgeen in het exploitatieplan wordt ontwikkeld een causaal verband moet bestaan. Over het criterium evenredigheid (ook wel proportionaliteit genoemd) heeft de Afdeling overwogen dat indien meer gebieden profijt hebben van een voorziening, de kosten naar rato van het profijt, dat de onderscheidene gebieden van de voorziening hebben, dienen te worden verdeeld. Naarmate een exploitatiegebied minder profijt heeft van de voorziening, draagt dit minder bij aan de kosten.

42.3. In paragraaf 1.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Verbindingsweg Maasdijk-Maasdijkplein" staat dat vanuit de kern Maasdijk sinds de besluitvorming over het 3-in-1 project aandacht is gevraagd voor de afbreuk die het ontwerp doet aan de sociaal-maatschappelijke relatie tussen de kern Maasdijk en de rest van Westland. De bezwaren hadden vooral betrekking op de omrijafstanden die ontstaan na realisering van het plan. Door onder meer een verkorte verbinding tussen het te ontwikkelen bedrijventerrein Honderdland fase 2 en de Maasdijk (N220), zijn de omrijafstanden tot een minimum beperkt en is de belangrijke sociale relatie geborgd. Voorts staat in die plantoelichting als uitgangspunt dat de kern Maasdijk via de verkorte verbinding en het te ontwikkelen bedrijventerrein Honderdland fase 2 zou worden aangesloten op het Maasdijkplein en de verkeerstunnel bij knooppunt Westerlee. De ontwikkeling van bedrijventerrein Honderdland fase 2 wordt echter minder snel gerealiseerd dan bij aanvang van het 3-in-1 project was voorzien. Vanwege de belangrijke sociaal-maatschappelijke relatie tussen de kern Maasdijk en de rest van Westland, heeft de raad op 8 juli 2014 besloten de aanleg van een directe verbindingsweg tussen de Maasdijk (220) en het Maasdijkplein (N223) in tijd naar voren te halen en als een afzonderlijk project te realiseren.

42.4. In paragraaf 2.4.2 van de toelichting bij het exploitatieplan staat dat het voor een goede afwikkeling van het verkeer van en naar het voorziene bedrijventerrein noodzakelijk is om een weg te realiseren tussen het Maasdijkplein en de Maasdijk. Gelet hierop en gelet op paragraaf 1.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Verbindingsweg Maasdijk-Maasdijkplein" is de Afdeling van oordeel dat er een causaal verband bestaat tussen de kosten in verband met de verbindingsweg en het exploitatiegebied, zodat de verbindingsweg kan worden toegerekend aan het exploitatiegebied.

Volgens het exploitatieplan zullen de bedrijven op het bedrijventerrein Honderdland fase 2 profijt hebben van de weg tussen het Maasdijkplein en de Maasdijk, maar is die weg ook voor andere gebieden van nut. De kosten voor de verbindingsweg dienen daarom naar evenredigheid te worden toegerekend aan het exploitatiegebied.

Uit de toelichting bij het exploitatieplan komt naar voren dat de percentages voor toerekening zijn afgeleid uit het Milieueffectrapport, Westland, Honderdland fase 2 van 15 mei 2017, bijlage 4 bij de toelichting van het plan. Die percentages zijn gebaseerd op de verhouding van het relatieve verkeersaandeel van het bedrijventerrein Honderdland fase 2 ten opzichte van de complete

verkeersstromen. Omdat de verkeersintensiteiten op de weg tussen het Maasdijkplein en de Maasdijk per wegdeel verschillen, zoals ook naar voren komt uit tabel 4.11 van het Milieueffectrapport, is de weg opgedeeld in vier delen, voor het wegdeel Maasdijkplein-Rotonde is 40%, voor de rotonde 40%, voor het wegdeel rotonde-t-splitsing 25% en voor het wegdeel-t-splitsing-Maasdijk 3% toegerekend aan het exploitatiegebied.

Voorzover VDH stelt dat bijlage 2A van het MER ontbreekt, overweegt de Afdeling dat het Milieueffectrapport, Westland, Honderdland fase 2 van 15 mei 2017 en het MER-Bijlagenrapport deel uitmaken van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan, zodat deze beroepsgrond feitelijke grondslag mist. Voorts vinden de percentages voor toerekening van de kosten van de verbindingsweg hun grondslag in de verkeerscijfers als opgenomen in het Milieueffectrapport, zodat de beroepsgrond dat deze percentages niet zijn onderbouwd, ook feitelijke grondslag mist.

Nu VDH het milieueffectrapport op bedoelde onderdelen niet gemotiveerd heeft bestreden, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat het exploitatiegebied profijt heeft van de verbindingsweg en dat de kosten van de verbindingsweg naar rato van het profijt dat het exploitatiegebied van de verbindingsweg heeft, aan het exploitatiegebied zijn toegerekend.

Echter, de raad heeft niet inzichtelijk gemaakt dat de kosten van de 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 terzake aan het exploitatiegebied zijn toegerekend. In zoverre is het exploitatieplan in strijd met artikel 3:46 van de Awb vastgesteld.

Het betoog slaagt.

Kosten bovenwijkse voorzieningen

43. VDH stelt dat in het exploitatieplan een bedrag van € 5.274.000,-- is opgenomen voor bovenwijkse voorzieningen. Dit bedrag zou overeenkomstig de Nota Kostenverhaal, vastgesteld in 2015, zijn berekend. VDH voert aan dat er geen relatie is tussen dit bedrag en de Nota Kostenverhaal, omdat in die nota voor Honderdland fase 2 een geplande afdracht is opgenomen van € 2.000.000,-- waarvan € 161.351,-- al is afgedragen. Dit betekent dat het restant € 1.838.469,-- bedraagt. Nu na 2015 geen nieuwe Nota Kostenverhaal is vastgesteld, mocht VDH ervan uitgaan dat deze nota de basis vormt voor een afdracht aan bovenwijkse voorzieningen.

Voorts betoogt VDH dat ten onrechte een bijdrage van € 465.000,-- aan het kern netwerk is opgenomen. Zij betoogt dat dit een bedrag van € 423.200,-- dient te zijn, uitgaande van 2.116 woningequivalenten.

43.1. De raad stelt dat in bijlage 4 van Deel 2 van het uitvoeringsdeel van de Nota Kostenverhaal een afdracht is opgenomen voor bovenwijkse voorzieningen, maar dat dit bedrag niet is bedoeld om in het exploitatieplan te worden overgenomen. Het gaat om een bedrag waarover overeenstemming is bereikt met HOC, de beoogde ontwikkelaar van het exploitatiegebied, en door HOC sowieso aan de gemeente wordt betaald. In het exploitatieplan is de volledige afdracht ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen opgenomen. Dit is waarom de genoemde bedragen verschillen, aldus de raad.

De raad stelt voorts dat in tabel 4 van het exploitatieplan een berekening is opgenomen die inzicht geeft in de wijze waarop het oppervlak netto uitgeefbaar terrein van 316.765 m² is berekend. Hierbij is een aanname gedaan voor de ontsluitingswegen voor bedrijven op basis van indicatief grondgebruik. De berekening voor de bijdrage kern netwerk is volgens de raad overeenkomstig de berekening van VDH en komt uit op € 423.200,--. Bij de vaststelling van het exploitatieplan is echter uitgegaan van een indicatieve verkaveling en uiteindelijk kan het aantal m² oppervlak netto uitgeefbaar terrein meer zijn dan 316.765 m². Daarom is rekening gehouden met een post van 10%

onvoorzien kosten bovenop € 423.200,--, zodat in de exploitatieopzet is uitgegaan van een bedrag van € 465.000,--

43.2. De Afdeling stelt vast dat niet in geschil is dat de berekening voor de bijdrage kern netwerk uitkomt op € 423.200,--.

In het exploitatieplan is echter een bedrag van € 465.000,-- bijdrage kern netwerk opgenomen. De raad heeft ter zitting toegelicht dat op basis van de indicatieve verkaveling en de mogelijkheid dat het aantal m² oppervlak netto uitgeefbaar terrein meer kan zijn dan 316.765 m², rekening is gehouden met een post onvoorzien kosten van 10%. Een dergelijke keuze van de raad komt de Afdeling redelijk voor.

In de Nota Kostenverhaal, Deel 2, Uitvoeringsdeel, vastgesteld door de raad op 19 mei 2015, staat in bijlage 4 de stand van zaken van de afdrachten aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (hierna: RBV) opgenomen. In die RBV staat een bedrag van € 2.000.000,-- ten behoeve van het project Honderdland II, waarvan € 161.531,-- is afgedragen en per 1 januari 2015 nog € 1.838.469,-- resteert. Onder 6 van de Nota Kostenverhaal, deel 2, Uitvoeringsdeel, staat dat de prognose van de cashflow op basis van de plannen, zowel afdrachten als onttrekkingen, die in het overzicht van de RBV zijn opgenomen een positief beeld geeft van de stand. In het overzicht zijn alleen bovenwijkse voorzieningen opgenomen waarvoor al voorzien is in een bijdrage uit de RBV. Voor de afdrachten aan de RBV zijn in het overzicht alleen de projecten opgenomen die gecontracteerd zijn of waarvoor een operationele gemeentelijke grondexploitatie loopt. Er is nog teveel onzekerheid over de planning van de nieuwe plannen om die al in de cashflowprognose te betrekken.

43.3. Uit de kosten exploitatieopzet volgt dat als afdracht ten behoeve van de bovenwijkse voorzieningen een bedrag is geraamd van totaal € 5.277.000,-- (nominale waarde). In bijlage 4 van het uitvoeringsdeel van de Nota Kostenverhaal is een voorziening opgenomen van € 2.000.000,-- voor bovenwijkse voorzieningen ten behoeve van Honderdland II. Gelet op de toelichting bij de RBV zijn in de RBV alleen gecontracteerde projecten opgenomen, of projecten waarvoor een operationele grondexploitatie loopt.

De Afdeling stelt vast dat voor het project Honderdland fase 2 op het moment van de vaststelling van de Nota Kostenverhaal op 19 mei 2015 nog geen operationele grondexploitatie liep. Het bedrag van € 2.000.000,-- betreft de met HOC overeengekomen bijdrage voor een zogenoemd gecontracteerd project. Het gaat hier om een bedrag dat HOC sowieso aan de gemeente zal betalen. Zoals ter zitting door de raad is aangegeven zal de gehele afdracht ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen van € 5.277.000,-- ten laste van HOC worden gebracht als HOC het exploitatiegebied volledig zal kunnen ontwikkelen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding te twijfelen aan de stelling van de raad dat het in bijlage 4 van het uitvoeringsdeel van de Nota Kostenverhaal vermelde bedrag van € 2.000.000,-- niet bepalend is voor de hoogte van de afdracht ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen, als opgenomen in het exploitatieplan.

Het betoog faalt.

Overschotlocatie

44. VDH stelt dat in paragraaf 4.8 van het exploitatieplan wordt aangegeven dat sprake is van een overschotlocatie en dat het kostenverhaal is verzekerd. Het feit dat er een overschotlocatie is, betekent volgens VDH alleen dat de gemeente alle kosten kan verhalen. Dat betekent volgens VDH niet dat het kostenverhaal is verzekerd. Het verzekeren van het kostenverhaal vindt plaats door het sluiten van overeenkomsten, dan wel de uitgifte van gronden, aldus VDH.

44.1. De raad stelt dat hiermee is bedoeld dat de opbrengsten de kosten overstijgen en er dus geen reden bestaat om een zogenoemde macro-aftopping van de kosten te hanteren als bedoeld in artikel 6.16 van de Wro. Dat betekent dat alle kosten verhaalbaar zijn en kostenverhaal verzekerd is.

44.2. Artikel 6.16 van de Wro luidt:

"Indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, kan de gemeente die kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten."

44.3. In de memorie van toelichting bij artikel 6.16 van de Wro staat dat het uitgangspunt is dat een gemeente een financieel-economisch uitvoerbaar plan vaststelt. Indien de exploitatie een negatief saldo vertoont, dient de gemeente voor dekking van het tekort zorg te dragen of een ander plan op te stellen dat geen exploitatietekort vertoont. Die dekking kan de gemeente zelf leveren, maar daarover kunnen ook met een derde partij afspraken worden gemaakt. Dat de gemeente via het exploitatieplan en de bouwvergunning op particuliere eigenaren de kosten slechts mag verhalen tot het bedrag van de opbrengsten wordt met dit artikel tot uitdrukking gebracht. Dit vormt een belangrijke bescherming van particuliere eigenaren tegen het te hoog oplopen van de kosten van de locatie. Tevens biedt de bepaling een waarborg voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan voor particuliere eigenaren bij gelijkblijvende marktomstandigheden.

44.4. In paragraaf 4.8 van het exploitatieplan staat dat op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet sprake is van een overschotlocatie, zodat het kostenverhaal is verzekerd.

Zoals de raad ter zitting heeft toegelicht heeft hij met het gebezigde woord "overschotlocatie" en de zin "het kostenverhaal is derhalve verzekerd", slechts tot uitdrukking willen brengen dat een macro-aftopping als bedoeld in artikel 6.16 van de Wro niet aan de orde is, omdat de raming van de te verhalen kosten lager is dan de geraamde opbrengsten. Gelet op die aannemelijk te achten uitleg beschouwt de Afdeling dit niet als een gebrek dat tot vernietiging van het plan zou moeten leiden.

Het betoog faalt.

Taxatierapport

45. VDH stelt dat het taxatierapport waarop de raad zich bij de vaststelling van het exploitatieplan heeft gebaseerd, ondeugdelijk is. Bij de taxatie is van onjuiste uitgangspunten uitgegaan. Zo is in het taxatierapport een gebied opgenomen van 49 ha 43 a 04 ca, terwijl in het exploitatieplan een oppervlakte is opgenomen van 46 ha 88 a 70 ca, een verschil van 2 ha 54 a 34 ca, aldus VDH.

Artikel 6.13, eerste lid, onder c van de Wro bepaalt volgens VDH dat het moet gaan om de raming van de inbrengwaarde van de gronden. Artikel 6.2.3, onder a van het Bro bepaalt vervolgens dat het moet gaan om de gronden in het exploitatiegebied. VDH voert aan dat in het exploitatieplan weliswaar is aangegeven dat er een correctie heeft plaatsgevonden ten aanzien van delen van percelen die buiten het exploitatiegebied liggen, maar dat daar alleen een waarde aan is toegekend. Onduidelijk is om welke oppervlakten het daarbij gaat, zodat het voor een grondeigenaar onmogelijk is om een en ander na te rekenen.

45.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een iets groter gebied is getaxeerd dan de omvang van het exploitatiegebied, omdat de percelen op bedrijfsniveau zijn getaxeerd en bedoelde bedrijfsperven deels in het exploitatiegebied liggen en deels daarbuiten. Het betreft hier bijvoorbeeld de glastuinbouwbedrijven aan [locatie 7] en [locatie 8] te Maasdijk. De taxateur heeft ervoor gekozen om die percelen in zijn geheel te taxeren, omdat taxatie van een deel lastig is en tot onzuivere uitkomsten leidt. In het exploitatieplan is een tabel opgenomen met een overzicht van de correcties op eigendomsniveau. Een eigenaar van gronden kan aan de hand van de inbrengwaarde en de correctie daarop narekenen op welke oppervlakte de correctie ziet, aldus de raad.

45.2. In paragraaf 4.5 van het exploitatieplan staat dat de inbrengwaarde is gecorrigeerd voor het oppervlak van percelen dat buiten het exploitatiegebied valt. Dit betreft volgens het exploitatieplan vooral aaneengesloten eigendommen die zowel in het gebied van de verbindingsweg als binnen de exploitatiegrens liggen. Hierbij is de inbrengwaarde naar rato gecorrigeerd voor het oppervlak dat buiten de exploitatiegrens ligt. In tabel 3 op p. 11 van het exploitatieplan staan de zeven eigenaren van gronden in het exploitatiegebied genoemd met de daarbij behorende inbrengwaarden van die gronden volgens het "Taxatierapport inzake inbrengwaarde Honderdland te Maasdijk", opgesteld door Van Ruijven Makelaardij op 29 maart 2017 (hierna: taxatierapport) en de correcties daarop, waar het betreft het oppervlak van die gronden dat buiten het exploitatiegebied is gelegen. Uit dat overzicht komt naar voren dat de geraamde inbrengwaarde van het perceel nabij [locatie 9], dat VDH inmiddels heeft verworven, € 994.125,-- bedraagt en dat daarop een correctie van € 66.240,-- heeft plaatsgevonden.

De Afdeling overweegt dat VDH weet welke gronden zij in eigendom heeft en dat op p. 10 van het taxatierapport is aangegeven wat het oppervlak is van de gronden waarop de in het taxatierapport opgenomen inbrengwaarde is gebaseerd. Gelet hierop heeft de raad zich op het standpunt kunnen stellen dat het voor VDH mogelijk is om de oppervlakte van de gronden te berekenen waarop de in tabel 3 van het exploitatieplan opgenomen correctie van € 66.240,-- ziet.

Het betoog faalt.

46. [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] betogen dat niet inzichtelijk is op welke wijze de in paragraaf 4.2 van het exploitatieplan weergegeven rekentechnische uitgangspunten zijn toegepast om te komen tot de in paragraaf 4.8 van het exploitatieplan weergegeven netto contante waarde van 3,2 (lees: 3,5) miljoen euro.

46.1. De raad weerspreekt dat de gehanteerde rekentechnische uitgangspunten onvoldoende zijn onderbouwd. De raad wijst op paragraaf 4.2 van het exploitatieplan dat een toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet bevat. Voorts vermeldt deze paragraaf dat de gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en aansluiten bij bestendig gemeentelijk beleid. Verder stelt de raad dat de stijgingspercentages voor de kosten en opbrengsten, alsmede de rentevoet, jaarlijks door de gemeente Westland worden vastgesteld en voor alle exploitaties binnen de gemeente identiek zijn. De onderbouwing van de parameters is weergegeven in het MeerjarenPerspectief Gebiedsontwikkeling 2017-2020 (hierna: het MPG 2017-2020), dat op 24 januari 2017 in de raad is behandeld en vastgesteld. Uit het MPG 2017-2020 blijkt verder dat de raad vanwege het voorzichtigheidsbeginsel nooit rekent met een opbrengstenstijging.

47. In paragraaf 4.2 van het exploitatieplan zijn de rekentechnische uitgangspunten geformuleerd. Deze luiden als volgt:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2017;
- de rentevoet is gesteld op 2,1%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0%;
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 0%;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 juli);
- de prijspeildatum is 1 januari 2017.

Op basis hiervan is het mogelijk om, met toepassing van de in onderdeel 4.5 van het exploitatieplan en het taxatierapport opgenomen raming van de inbrengwaarden, de in de tabellen 5 en 6 van het

exploitatieplan opgenomen andere kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet en de in bijlage A bij het exploitatieplan opgenomen fasering van de te realiseren kosten en opbrengsten, de netto waarde van 3,5 miljoen na te rekenen.

Het betoog faalt.

48. [appellant sub 8] betoogt dat in het taxatierapport voor de percelen die hij in eigendom heeft ten onrechte wordt uitgegaan van een oppervlakte van 700 m². Hij is eigenaar van de percelen 4128 en 4837 met een totaal oppervlakte van 1.155 m². Voorts is volgens Natuurlijk Goed B.V. onduidelijk welke verdeelsleutel is gebruikt bij de taxatie voor de woonbebouwing en de agrarische bebouwing.

48.1. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat het niet zinvol en zelfs niet mogelijk is om kadastrale percelen afzonderlijk van elkaar te taxeren, wanneer op meerdere percelen samen één bedrijf is gevestigd. Om die reden zijn de percelen 4128 en 4837 samen getaxeerd en maakt de waarde van perceel 4837, dat in het taxatierapport niet afzonderlijk is aangegeven, deel uit van de waarde die is toegekend aan perceel 4128. Dat geldt eveneens voor de gronden, waarop zich woon-, respectievelijk agrarische bedrijfsbebouwing bevinden. Ook die gronden en de zich daarop bevindende bebouwing zijn om die reden als één geheel zijn getaxeerd.

48.2. In het licht van deze toelichting ziet de Afdeling in het aangevoerde geen grond voor het oordeel dat de inhoud of wijze van totstandkoming van het taxatierapport zodanige gebreken vertoont dat de raad dit niet aan de besluitvorming ten grondslag heeft kunnen leggen.

Het betoog faalt.

- Taxatierapport - inbrengwaarden

49. VDH stelt dat de complexwaarde in het taxatierapport is bepaald op € 75 per m². Gelet op de transacties is deze waarde te laag. De werkelijke waarde van de transactie bedroeg € 106,25 per m². VDH stelt dat een residuele benadering laat zien dat de complexwaarde eerder de gerealiseerde transactie benadert dan de door de taxateur bepaalde complexwaarde.

De inbrengwaarde heeft als prijspeil februari 2017, terwijl het exploitatieplan uitgaat van 1 januari 2017. Het taxatierapport maakt ten onrechte niet inzichtelijk op welke wijze het verschil van een maand in inbrengwaarde is gecorrigeerd, aldus VDH. Als de taxateur van mening is dat de waarde per 1 januari 2017 gelijk is aan die van 1 februari 2017, zou het exploitatieplan daartoe een verklaring moeten bevatten. Dit is echter niet gebeurd. Gelet hierop is de inbrengwaarde te laag vastgesteld, aldus VDH.

49.1. De raad heeft zich bij de vaststelling van het exploitatieplan gebaseerd op het taxatierapport.

49.2. Op p. 6 van het taxatierapport staat dat het perceel [locatie 10] een perceel betreft van 26.205 m², dat het een glastuinbouwbedrijf met een drietal woonhuizen is, en dat daar volgens de koopovereenkomst van 17 oktober 2016 een prijs van € 106,85 per m² voor is betaald. Voorts staan op die pagina prijzen vermeld van transacties met betrekking tot verschillende percelen, die variëren van € 62,25 per m², € 82,42 per m², € 65,-- per m² en € 74,21 per m².

In het taxatierapport staat dat de op p. 6 genoemde transacties een gemêleerd beeld van de prijzen geeft. Daarom zijn de transacties nader beoordeeld. Op basis van deze nadere beoordeling is de ruwe bouwgrond getaxeerd op € 75,-- per m². De inbrengwaarde wordt vastgesteld per peildatum februari 2017. Uitgangspunt is de waardepeildatum zoveel mogelijk te laten aansluiten op de datum van het vaststellen van het exploitatieplan.

Ter zitting heeft de taxateur desgevraagd toegelicht dat er gedurende de maand januari geen prijsontwikkeling plaatsvindt in de glastuinbouw. Dit heeft ermee te maken dat er geen opbrengsten

zijn in die maand, zodat een correctie van het prijspeil februari 2017 ten opzichte van 1 januari 2017 niet nodig was.

49.3. Ingevolge artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro wordt, indien geen sprake is van onteigening, 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.

49.4. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3700), dient aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van inbrengwaarden in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen. Door VDH is niet bestreden dat Van Ruijven Makelaardij (hierna: de taxateur) kan worden aangemerkt als onafhankelijke en deskundige taxateur.

Op grond daarvan mocht de raad in beginsel van de door hem opgestelde taxatie uitgaan. VDH heeft niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van de taxateur naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken bevat dat het desondanks niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen worden gelegd. In dit verband is onder meer van belang dat het rapport consistent is en inzicht verschaft in de wijze waarop is getaxeerd en in de gegevens die daarbij zijn betrokken. Het betoog van VDH dat de getaxeerde inbrengwaarden - waaronder de complexwaarde - onjuist zijn, de terzake in aanmerking genomen transacties niet representatief zijn, transacties die hebben plaatsgevonden ten onrechte buiten beschouwing zijn gelaten, en als peildatum voor de taxatie 1 januari 2017 had moeten worden gehanteerd, raakt de specifieke deskundigheid van de taxateur. Dat onderdeel van het taxatierapport heeft VDH niet gemotiveerd bestreden met een deskundig tegenadvies waaruit blijkt dat het taxatierapport op die onderdelen onjuist zou zijn. Daarbij komt het betoog van de taxateur dat het voor de getaxeerde inbrengwaarden geen verschil zou maken als op 1 januari 2017 zou zijn getaxeerd, de Afdeling aannemelijk voor. Het voorgaande betekent dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat de in het taxatierapport opgenomen ramingen van inbrengwaarden juist zijn.

Het betoog faalt.

50. Songrow stelt, mede onder verwijzing naar de door hem ingediende zienswijze, dat de raad de waarde van zijn bedrijf in het exploitatieplan ruim 400% te laag heeft getaxeerd. In het taxatierapport wordt de inbrengwaarde van Songrow B.V. geschat op € 1.988.400,-- , terwijl HOC na herberekening de waarde op € 4.680.784,-- heeft vastgesteld en voor een doorstart elders een bedrag van minimaal € 6.499.777,-- nodig is. Gelet daarop verzoekt hij om het plan niet in werking te laten treden voordat een overeenkomst tot bedrijfsverplaatsing is gesloten, dan wel de toegekende bestemming aldus te wijzigen, dat de huidige bedrijfsvoering kan worden gecontinueerd.

50.1. De raad stelt dat de getaxeerde inbrengwaarde gelijk is aan de waarde van het perceel. De kosten die volgens Songrow B.V. zijn verbonden aan bedrijfsverplaatsing, en de gestelde waarde na herberekening van HOC, maken deel uit van een volledige schadeloosstelling maar niet van de inbrengwaarde.

50.2. De Afdeling wijst op het hiervoor onder 49.4. weergegeven toetsingskader. Ook Songrow B.V. heeft als zodanig niet bestreden dat de taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd kan worden aangemerkt als een onafhankelijke en deskundige taxateur. Derhalve mocht de raad de besluitvorming op deze taxatie baseren. Verder heeft Songrow B.V. met het aangevoerde niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van de taxateur naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het desondanks niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag gelegd had mogen worden. Het betoog dat de getaxeerde waarde te laag is, raakt de specifieke deskundigheid van de taxateur, maar het rapport is op dit onderdeel niet gemotiveerd bestreden met een deskundig tegenadvies waaruit zou blijken dat als gevolg daarvan de in het rapport vervatte taxaties onjuist

zijn.

Het betoog faalt.

- Taxatierapport - referenties

51. [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] betogen dat de in het exploitatieplan gebruikte referenties niet representatief zijn. Voorts achten zij onduidelijk op basis waarvan deze referenties zijn geselecteerd en op welke wijze deze als basis hebben gediend voor het berekenen van een complexwaarde.

51.1. De raad stelt, onder verwijzing naar de nota van beantwoording zienswijzen, dat voor referentietransacties eerst wordt gekeken naar referenties in of nabij het gebied en van recente datum. Als die niet of niet voldoende aanwezig zijn wordt gezocht naar andere transacties. In het taxatierapport zijn de gebruikte referenties nader toegelicht. Vanuit de referentiewaarden heeft de taxateur de complexwaardering bepaald en vastgesteld, waarvoor gebruik is gemaakt van de comparatieve waarde.

51.2. De Afdeling wijst op het hiervoor weergegeven toetsingskader. Ook [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] hebben als zodanig niet bestreden dat de taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd kan worden aangemerkt als een onafhankelijke en deskundige taxateur. Door [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] is verder niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van de taxateur - ook voor wat betreft de gebruikte referenties - naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen worden gelegd. Hetgeen appellanten hebben aangevoerd met betrekking tot de gebruikte referenties raakt voorts de specifieke deskundigheid van de rapporteur, terwijl appellanten het rapport op dit onderdeel niet hebben bestreden met een deskundig tegenadvies waaruit zou blijken dat de taxateur, vanwege het gebruik van verkeerde referentie, dan wel een verkeerde toepassing van die referenties, terzake een onjuiste complexwaarde heeft vastgesteld.

Het betoog faalt.

Globaal exploitatieplan

52. VDH stelt dat eigenaren van gronden en toekomstige exploitanten van tevoren moeten kunnen berekenen hoe hoog de exploitatiebijdrage is, wanneer zij hun gronden willen ontwikkelen en een aanvraag voor bouwen voorbereiden. Een globaal exploitatieplan biedt VDH als grondeigenaar onvoldoende basis om te achterhalen welke exploitatiebijdrage zij zal moeten betalen.

VDH voert aan dat dit exploitatieplan te globaal is. Zo is geen exploitatieopzet in het exploitatieplan opgenomen, maar alleen een fasering van de kosten en opbrengsten. Hiermee handelt de raad in strijd met artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de Wro. De raad stelt weliswaar dat de kosten worden bepaald aan de hand van een indicatief ruimtegebruik, maar biedt daar geen duidelijkheid over. De raad noemt nu per hoofdpst een bedrag, maar laat na op onderdelen inzicht te geven in oppervlakten, type kosten en eenheidsprijzen. Er is op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt welke eenheden en eenheidsprijzen zijn gehanteerd bij het maken van de kostenraming. Een bedrag op hoofdlijnen, zoals een bedrag van € 825.000,-- voor de sloop van kassen, is daartoe onvoldoende. Nu de herkomst en onderbouwing van onder meer dit bedrag ontbreekt, biedt het exploitatieplan onvoldoende rechtszekerheid, aldus VDH.

VDH stelt voorts dat een toelichting op de rekentechnische punten ontbreekt. Gedurende de looptijd van het exploitatieplan zou er geen enkele opbrengststijging te verwachten zijn, deze is namelijk op 0% gesteld. Dit is een onjuist en ongemotiveerd uitgangspunt. De door de raad gehanteerde parameters zijn niet gemotiveerd.

Artikel 6.13, derde lid bepaalt dat alleen voor gronden waarvoor nog een uitwerking van het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, of waarvoor ingevolge de fasering geen omgevingsvergunning kan worden verleend, de onderdelen van een exploitatieplan, bedoeld in het eerste lid, een globale inhoud kunnen hebben. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om directe bouwtitels op te nemen, zodat een globaal exploitatieplan ingevolge de Wro niet is toegestaan, aldus VDH.

53. Ook [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] kunnen zich niet verenigen met de globale uitwerking waarmee in het exploitatieplan wordt gewerkt, zonder dat duidelijk wordt hoe de kosten per onderdeel zijn opgebouwd. Als voorbeelden hiervan worden genoemd de toerekening van de aanlegkosten persriool en de toerekening Maasdijkplein, rotonde en wegdelen.

53.1. Voor de door [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] genoemde voorbeelden wordt verwezen naar hetgeen daarover hiervoor is overwogen onder de kopjes "gronden buiten het exploitatiegebied" en "toerekenen". Voor het overige volgt de beoordeling van dat betoog de beoordeling van de beroepsgrond van VDH.

53.2. De raad stelt dat in het bestemmingsplan is uitgegaan van een indicatieve verkaveling. Door dit "globale karakter" kan de daadwerkelijke invulling van het gebruik worden aangepast aan de marktvraag. Aan de hand daarvan wordt de exploitatiebijdrage berekend. Het exploitatieplan dient jaarlijks te worden geactualiseerd. In het kader van deze actualisatie kunnen actuele gegevens worden verwerkt. Dit is volgens de raad een gebruikelijke gang van zaken.

Volgens de raad kan de verschuldigde exploitatiebijdrage worden afgeleid uit paragraaf 4.9 van het exploitatieplan. In hoofdstuk 4.2 van het exploitatieplan is een toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet opgenomen. Hierin staan onder meer vermeld de raming van de kosten en opbrengsten met peildatum, de exploitatieperiode en de wijze van kostentoe rekening. De stijgingspercentages voor de kosten en opbrengsten worden jaarlijks vastgesteld en zijn voor alle exploitaties binnen de gemeente Westland identiek. De onderbouwing voor de parameters is weergegeven in de jaarlijkse rapportage van de gemeente over grondexploitaties. Deze rapportage, MPG 2017-2020, is op 24 januari 2017 in de raad behandeld en vastgesteld. In hoofdstuk 3.5 van het MPG 2017-2020 zijn de parameters onderbouwd. Uit het MPG 2017-2020 volgt dat de raad voorzichtigheidshalve niet rekent met een opbrengstenstijging. Dit om te voorkomen dat een te rooskleurig beeld wordt geschetst, aldus de raad. Dit is volgens de raad in overeenstemming met artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de Wro.

De raad stelt voorts dat het wettelijk systeem ervan uit gaat dat het exploitatieplan aannames bevat. De stelling dat de geraamde kosten onvoldoende zijn gemotiveerd, kan de raad niet volgen. De raad stelt dat paragraaf 4.6 van het exploitatieplan een toelichting bevat op de raming van de kosten. Voor bodemsanering geldt bijvoorbeeld dat de mate van sanering nog niet is vastgesteld, maar uit voorzorg een stelpost is opgenomen. Ook de post voor bouwrijp maken moet nog worden herzien. Dit alles zal bij actualisatie worden aangepast. Bij de raming van de kosten is uitgegaan van de wettelijke vereisten zoals weergegeven in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro, aldus de raad.

53.3. In het exploitatieplan staat op p. 19 dat op de gronden van exploitanten overwegend sprake is van een globale bestemmingslegging met een directe bouwtitel. Hierbij is de verkavelingsopzet voor een groot deel vrij gehouden om de ontwikkelaar maximale vrijheid te geven de verkaveling aan te passen aan de marktvraag van dat moment. Een exploitatiebijdrage op grond van een concreet bouwplan is derhalve op dit moment nog niet te berekenen. Om die reden is voor het totaal van de particuliere eigendommen en rekening houdend met het normatieve grondgebruik, de raming van de totale exploitatiebijdrage voor de particuliere eigendommen opgenomen op basis van de gewogen opbrengst per m². Bij een andere uitwerking van het plan dan nu is voorzien, kan de bijdrage afwijken. In de jaarlijkse bijstelling van het exploitatieplan zal dat worden meegenomen.

In tabel 5 op p. 14 van het exploitatieplan staan slechts algemene ramingen van de kosten van sloop- en grondwerkzaamheden, bodemonderzoek, bouwrijp maken en woonrijp maken opgenomen.

53.4. Paragraaf 4.2 van het exploitatieplan bevat een toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet. De gehanteerde uitgangspunten zijn volgens die paragraaf gebaseerd op de huidige inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij bestendig gemeentelijk beleid. Zoals de raad heeft toegelicht is een toelichting op de gehanteerde parameters weergegeven in het MPG 2017-2020. In zoverre mist de beroepsgrond van VDH feitelijke grondslag.

53.5. In paragraaf 4.6 van het exploitatieplan staat dat de in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op een civieltechnische raming die is opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten - voor zover mogelijk in dit globale stadium van planvorming - geraamd op basis van - voor de werken en werkzaamheden in de locatie - samengestelde eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau. Voorts staat in paragraaf 4.6 een toelichting op de raming van de kosten en is daarbij toegelicht wat onder de verschillende kosten wordt verstaan.

In paragraaf 4.9 van het exploitatieplan is aangegeven hoe de verschuldigde exploitatiebijdrage moet worden berekend. De bijdrage kostenverhaal bedraagt € 255,85 per gewogen eenheid. Dit betekent dat indien een exploitant bedrijfsbebouwing wenst te realiseren, hij per m² netto uitgeefbaar bedrijfsterrein een bruto exploitatiebijdrage is verschuldigd van € 255,82. Op dit bedrag worden in mindering gebracht de inbrengwaarde van de zelfrealisator, de gemaakte sloopkosten, de gemaakte kosten voor de realisering van infrastructuur en eventuele andere werkzaamheden ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen, aldus het exploitatieplan. Dit tot maximaal de raming van die kosten zoals opgenomen in het exploitatieplan.

53.6. De Afdeling stelt vast dat in het bestemmingsplan aan de gronden in het exploitatiegebied geen uit te werken bestemming is toegekend en dat in het exploitatieplan geen fasering is opgenomen als bedoeld in artikel 6.13, lid 3, van de Wro.

Voorts stelt de Afdeling 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 terzake gehanteerde eenheidsprijzen, aantallen en hoeveelheden ontbreekt eveneens. Aldus is het voor belanghebbenden niet goed mogelijk om de juistheid van 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 de voet van artikel 6.19, onder b in mindering moeten worden gebracht op de uit hoofde van het exploitatieplan verschuldigde exploitatiebijdrage, weet aldus 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 met de artikelen 6.13, eerste en derde lid, 6.19 en 6.22 van de Wro is vastgesteld.

Het betoog slaagt.

Kostenverhaal onteigening

53.7. VDH acht het kostenverhaal voor onteigeningen niet toelaatbaar. Zij stelt dat in de exploitatieopzet bij de post inbrengwaarde ten onrechte een voorziening van € 1.1000.000 voor

onteigening is opgenomen. Zij voert aan dat ingevolge artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden dient te worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. VDH wijst erop dat tenzij reeds is onteigend, of wanneer aannemelijk is dat onteigend zal worden, dan wel gronden op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de volledige schadeloosstelling. Nu dit niet het geval is, had de raad geen voorziening voor onteigening mogen opnemen. Dat dit toch is gebeurd, is volgens haar in strijd met artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro.

53.8. De raad stelt dat VDH terecht stelt dat bij de bepaling van inbrengwaarden geen rekening gehouden mag worden met een schadeloosstelling. Dat is dan ook niet gebeurd door de taxateur. Wel houdt de gemeente er rekening mee dat er voor een beperkt aantal percelen sprake zal zijn van onteigening. Daarom is in de exploitatieopzet een extra voorziening voor onteigeningen opgenomen. Het is volgens de raad aannemelijk dat kosten moeten worden gemaakt voor de verwerving en eventueel onteigening van gronden. Voor die kosten is een stelpost opgenomen van € 1.100.000,--. Daarbij kan worden gedacht aan kosten voor taxateurs, verwervers en (rechtbank)deskundigen. Dit bedrag acht de raad een redelijke inschatting gezien het aantal eigenaars in het exploitatiegebied.

53.9. De Afdeling stelt vast dat niet in geschil is dat in dit geval bij de bepaling van de inbrengwaarden geen rekening mocht worden gehouden met onteigeningen en ter zake te betalen schadeloosstellingen. Derhalve moeten op grond van artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro, de inbrengwaarden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

In dat licht bezien acht de Afdeling 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.

Het betoog slaagt.

Plankostenscan

54. VDH stelt dat de door de raad gehanteerde plankostenscan vol met fouten staat. Zo staat onder meer onder D punt 12 dat er geen prijsvraag is georganiseerd, terwijl onder 2.2 een bedrag van € 43.660 voor de prijs is opgenomen. Onder D punt 13 staat dat er een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan zijn, terwijl deze niet in de procedure betrokken zijn. Onder F punt 18 staat bij de vraag of het exploitatieplan deel uitmaakt van een groter ruimtelijk besluit het antwoord "nee" opgenomen. Dit is niet correct, omdat op p. 3 van het exploitatieplan staat dat de oppervlakte van het bestemmingsplan 549.539 m² bedraagt en van het exploitatiegebied 468.870 m², aldus VDH. Onder G punt 20 staat dat er 300.000 m³ gesloopt moet worden, terwijl een onderbouwning daarvan onderbreekt. Onder G punt 23 staat dat er in 13 deelfasen wordt opgehoogd, dit is volgens VDH niet onderbouwd en bovendien te hoog. Er zijn 3 deelgebieden, daarom lijkt 3 keer ophogen meer in de rede te liggen. Voorts stelt VDH dat onder G punt 26 staat dat 20% van het exploitatiegebied gesaneerd moet worden, terwijl een onderbouwning daartoe ontbreekt. Onder vraag 1.3 is ten onrechte de post onteigening aangevinkt, terwijl er geen onteigeningsbesluit is vastgesteld, er ook geen onteigening heeft plaatsgevonden en ook geen onteigening binnen zes maanden valt te verwachten.

54.1. De raad erkent dat ten onrechte een bedrag van € 43.660,-- in het resultaat is opgenomen voor het organiseren van een prijsvraag. Van een prijsvraag is geen sprake en dat is ook juist aangegeven bij onderdeel D12 van de plankostenscan. Ten aanzien van de kosten voor het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan stelt de raad dat deze kosten inderdaad niet kloppen.

De reden dat "nee" is ingevuld bij F18 is volgens de raad dat het exploitatieplan geen onderdeel vormt van een veel grotere ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld bij een uitwerkingsplan. Uit het exploitatieplan volgt dat rekening is gehouden met het bestemmingsplan. Bovendien maakt het

antwoord op deze vraag niet uit voor het resultaat, aldus de raad.

Voor het te slopen aantal m³ is volgens de raad een inschatting gemaakt en ten aanzien van het ophogen is van kleine kavels uitgegaan, zodat het ophogen vaker moet plaatsvinden. Voor de bodemsanering is een inschatting gemaakt op basis van de huidige kennis. Het is bekend dat enige verontreiniging in de grond zit, zodat bodemsanering noodzakelijk is. In hoeverre dat noodzakelijk is, zal blijken wanneer men tot het ontwikkelen van de gronden overgaat.

54.2. Nu de raad heeft erkend dat er ten onrechte een bedrag van € 43.660,-- in het resultaat van de planscan is opgenomen, de kosten voor het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan niet kloppen, er onjuiste invoergegevens in de planscan zijn opgenomen en er onjuiste bedragen zijn ingevuld, slaagt het betoog van VDH. Voorts heeft de Afdeling in het vorengaande vastgesteld dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan een onteigening van gronden niet aan de orde was, zodat de desbetreffende post in de plankostenscan ten onrechte is aangevinkt en het betoog ook in zoverre slaagt. Gelet op deze gebreken is het exploitatieplan in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Voor zover de raad een inschatting heeft gemaakt van het aantal te slopen m³, het in 13 fasen ophogen van het exploitatiegebied en het percentage van de gronden in het exploitatiegebied waarvoor bodemsanering noodzakelijk is, overweegt de Afdeling dat een onderbouwing voor die inschattingen ontbreekt, zodat het exploitatieplan in zoverre tevens in strijd met artikel 3:46 van de Awb is vastgesteld.

Het betoog slaagt.

Overige beroepsgronden

55. VDH brengt naar voren dat het exploitatieplan onzorgvuldig is vastgesteld, omdat het ook overigens een aantal gebreken bevat. Zo is op p. 10 van het taxatierapport een onjuiste inbrengwaarde voor een perceel van de gemeente Westland bepaald. Daar staat namelijk dat de complexwaarde € 3.150.000,-- bedraagt, terwijl als inbrengwaarde € 3.151.800,-- is opgenomen. Dit is € 1.800,-- teveel.

In tabel 5 van de exploitatieopzet had volgens VDH een waarde opgenomen moeten worden van € 40.633.453,-- in plaats van € 40.635.253,--.

Voorts bevat de toelichting op de berekening in paragraaf 4.9 een fout, omdat de wijze waarop de gewogen basiseenheid is berekend niet klopt. In die berekening is ten onrechte rekening gehouden met de verkoop van de verworven woningen, terwijl daarop geen kostenverhaal van toepassing is. Deze woningen zijn immers aangekocht en worden weer verkocht. Kostenverhaal is alleen van toepassing op hetgeen het plan nieuw mogelijk maakt. Het aantal gewogen eenheden moet daarom 318.110 zijn en niet 325.228. De bijdrage per gewogen eenheid bedraagt dan € 259,97 en niet € 254,28, aldus VDH.

55.1. Bij de taxatie is uitgegaan van de huidige gebruikswaarde of complexwaarde als waarderingsgrondslag, waarbij de hoogste van de twee is gehanteerd als inbrengwaarde, aldus de raad.

De raad erkent dat bij de bepaling van de gewogen eenheden ten onrechte rekening is gehouden met de al bestaande woningen. De raad zegt toe dit te corrigeren bij de eerste herziening van het exploitatieplan.

55.2. 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 waarden, het bedrag van € 3.150.000,-- als inbrengwaarde dienen te worden gehanteerd. De Afdeling stelt vast dat dit niet is gebeurd. In de kolom inbrengwaarde is een waarde van € 3.151.800,-- opgenomen. Dit is € 1.800,-- teveel.

55.3. Voorts heeft de raad erkend dat bij de bepaling van het aantal gewogen eenheden ten onrechte rekening is gehouden met de al bestaande woningen, en dat aldus ook de vastgestelde bijdrage per gewogen eenheid onjuist is. Het exploitatieplan is ook in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het betoog slaagt.

Conclusie met betrekking tot het exploitatieplan

56. Het beroep van Songrow B.V. is ongegrond. De beroepen van VDH, [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] zijn gegrond. Het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan dient te worden vernietigd.

57. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde exploitatieplan met inachtneming van deze uitspraak een nieuw exploitatieplan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Proceskosten

58. De raad van de gemeente Westland dient ten aanzien van [appellant sub 5], [appellant sub 3], VDH, [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

De beroepen van [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] zijn nagenoeg identiek en alle ingesteld door ing. D.M. van Winden RT. Hij heeft deze appellanten ook ter zitting vertegenwoordigd. Het gaat hier om samenhangende zaken in de zin van artikel 3, tweede lid, van het Besluit proceskosten bestuursrecht. Deze zaken worden voor de bepaling van de hoogte van de te vergoeden kosten als één zaak beschouwd.

Ten aanzien van [appellant sub 1], Songrow B.V., [appellant sub 4], [appellant sub 6], [appellant sub 11], [appellant sub 12A], [appellant sub 13A] en [appellant sub 14] bestaat voor een proceskostenvergoeding geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 5A] en [appellante sub 5B] en [appellant sub 3] tegen de vaststelling van het bestemmingsplan "Honderdland fase 2" gegrond;

II. vernietigt het bestemmingsplan, voor zover daarin geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen waarmee wordt geregeld dat de voor "Bedrijf", "Bedrijventerrein - 1", "Bedrijventerrein - 2", "Gemengd" en "Verkeer" aangewezen gronden alleen in gebruik kunnen worden genomen, indien ter plaatse van de naastgelegen gronden waaraan de bestemming "Groen" is toegekend een groenstrook wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;

III. bepaalt dat:

- artikel 18 van de planregels wordt aangevuld met een nieuw vierde lid, dat als volgt komt te luiden:

"De voor "Bedrijf", "Bedrijventerrein - 1", "Bedrijventerrein - 2", "Gemengd" en "Verkeer" aangewezen gronden kunnen alleen in gebruik worden genomen, indien ter plaatse van de naastgelegen gronden waaraan de bestemming "Groen" is toegekend een groenstrook wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Deze groenstrook wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform het Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan Honderland fase 2 (bijlage 7 bij de regels van het bestemmingsplan)."

- het Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) als bijlage 7 bij de regels van het bestemmingsplan worden toegevoegd;

IV. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 4], [appellant sub 6], [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V., [appellant sub 10], [appellant sub 11A] en [appellant sub 11B], [appellant sub 12A] en [appellant sub 12B], [appellant sub 13A] en [appellant sub 13B] en [appellant sub 14A] en [appellante sub 14B] tegen de vaststelling van het bestemmingsplan "Honderdland fase 2" ongegrond;

V. verklaart het beroep van Songrow B.V. tegen de vaststelling van het exploitatieplan "Westland - Honderdland fase 2" ongegrond;

VI. verklaart de beroepen van VDH B.V., [appellant sub 8], Natuurlijk Goed B.V. en [appellant sub 10] tegen de vaststelling van het exploitatieplan "Westland - Honderdland fase 2" gegrond;

VII. vernietigt het besluit van 27 juni 2017 waarbij de raad van Westland het exploitatieplan "Westland - Honderdland fase 2" heeft vastgesteld;

VIII. draagt de raad van de gemeente Westland op om uiterlijk op 1 februari 2019 met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen een nieuw exploitatieplan vast te stellen en bekend te maken;

IX. veroordeelt de raad van de gemeente Westland tot vergoeding van bij appellanten in verband met de beroepen opgekomen kosten, ten bedrage van:

a. € 1029,57 (zegge: duizendnegenentwintig euro en zevenenvijftig cent), waarvan € 1002,00 (zegge: duizendtwee euro) dient te worden toegerekend aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, voor VDH B.V.;

b. € 1002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, voor [appellant sub 5A] en [appellante sub 5B], met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

c. € 501,00 (zegge: vijfhonderdeen euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, voor [appellant sub 3];

d. € 1002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, voor [appellant sub 8], Natuurlijk goed B.V. en [appellant sub 10], met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

X. gelast dat de raad van de gemeente Westland aan appellanten het door hun voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt, ten bedrage van:

a. € 333,00 (zegge: driehonderddrieëndertig euro), voor VDH B.V.;

b. € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro), voor [appellant sub 5A] en [appellante sub 5B], met

dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

c. € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro), voor [appellant sub 3];

d. € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro), voor [appellant sub 8];

e. € 333,00 (zegge: driehonderddrieëndertig euro), voor Natuurlijk goed B.V.;

f. € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro), voor [appellant sub 10];

XI. draagt de raad van de gemeente Westland op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdelen III. en VII. worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, voorzitter, en mr. D.A.C. Slump en mr. J. Hoekstra, leden, in tegenwoordigheid van mr. A. Heinen, griffier.

w.g. Helder w.g. Heinen

voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 19 september 2018

632/562. BIJLAGE

* Bij rechtsoverwegingen 13.2.-13.3.

De planregels

Artikel 18.3 Parkeren en laden en lossen

[..]

d. parkeren van vrachtwagens met koelmotoren in werking op de openbare weg is niet toegestaan.

[..]

Artikel 4 Bedrijventerrein - 1

4.4.5 Parkeren en stalling van vrachtwagens met koelinstallaties.

Parkeren en stalling (niet zijnde laden en lossen) van vrachtwagens met in werking zijnde koelinstallaties in de open lucht dient plaats te vinden op een afstand van tenminste 100 meter van woningen.

Artikel 5 Bedrijventerrein - 2

Artikel 5.2.1 Gebouwen en overkappingen

[..]

m. Loadingdocks en voorzieningen ten behoeve van bevoorrading en expeditie zijn niet toegestaan in de naar de bestemming "Wonen" gekeerde gevels.

Artikel 5.4.3 Laad- en losactiviteiten

Dagelijkse laad- en losactiviteiten en het kort parkeren van vrachtwagens zijn niet toegestaan binnen een afstand van 23 m van de bouwvlakken van woningen.

Artikel 5.4.6 Parkeren en stalling van vrachtwagens met koelinstallaties Parkeren en stalling (niet zijnde laden en lossen) van vrachtwagens met in werking zijnde koelinstallaties in de open lucht dient plaats te vinden op een afstand van tenminste 100 meter van woningen.

* Bij rechtsoverwegingen 20.2 en 20.3.

Wet milieubeheer

Artikel 5.16, lid 1, onder c, (zoals dat luidde ten tijde van de planvaststelling)

1. Bestuursorganen maken bij de uitoefening van een in het tweede lid bedoelde bevoegdheid of toepassing van een daar bedoeld wettelijk voorschrift, welke uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, gebruik van een of meer van de volgende gronden en maken daarbij aannemelijk:

[..]

c. dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen."

Bijlage 2 bij de Wet milieubeheer

Voorschrift 2.1

1. Voor stikstofdioxide gelde de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens:

- a. 200 microgram per m³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal achttien maal per kalenderjaar mag worden overschreden, en
- b. 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie, uiterlijk op 1 januari 2010.

§ 4. Grenswaarden voor zwevende deeltjes (PM10), plandrempel, richtwaarden, grenswaarde en blootstellingsconcentratieverplichting voor zwevende deeltjes (PM2,5)

Voorschrift 4.1

Voor zwevende deeltjes (PM10) gelden de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens:

- a. 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie;
- b. 50 microgram per m³ als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal vijfendertig maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

Bij rechtsoverweging 25.2

Planregels

Artikel 4.4.6 Groene haag

Op of direct nabij de bestemmingsgrens wordt een doorgaande groene haag van tenminste 1 m breed gerealiseerd en in stand gehouden, dit uitgezonderd ter plaatse van gebouwen die in de bestemmingsgrens zijn gesitueerd en ter plaatse van de in/uitritten.

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 8:69a

De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

EXPLOITATIEPLAN

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.13

1. Een exploitatieplan bevat:

a. een kaart van het exploitatiegebied;

b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;

c. een exploitatieopzet, bestaande uit:

1° voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;

2° een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;

3° een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;

4° een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;

5° voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;

6° de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

2. Een exploitatieplan kan bevatten:

a. een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;

b. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;

c. regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;

[..]

3. Voor gronden, waarvoor nog een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, moet worden vastgesteld, of waarvoor ingevolge de fasering geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, kan worden verleend, kunnen de onderdelen van een exploitatieplan, bedoeld in het eerste en tweede lid, een globale inhoud hebben.

Artikel 6.15

1. Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

[..]

Artikel 6.19

De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met:

a. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;

b. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Artikel 6.22

1. Een gemeente verstrekt een aan de vergunninghouder verschuldigde financiële bijdrage indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd, overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een onderzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend.

2. Op het verstrekken van een bijdrage als bedoeld in eht eerste lid is titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing.

Artikel 6.13

[..]

5. 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.

6. Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 6.2.4:

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de Wro worden gerekend de ramingen van:

[..]

c. De kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;

d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied;

e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;

f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;

[..]

Artikel 6.2.5:

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

[..]

c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.

[..]

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.16

Indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, kan de gemeente die kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

