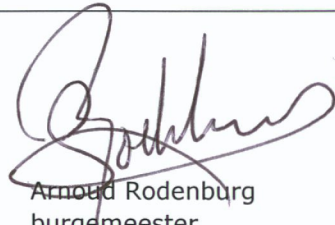


Datum	1 juni 2017
Nummer	2017-07-05 f
Datum commissievergadering	13 juni 2017
Datum raadvergadering	27 juni 2017

OPLEGGER

Registratienummer	2017-49093 / 17Z.002940
Onderwerp	Herstel bestemmingsplan Harnaschpolder-Zuid 2014 op basis van de tussenuitspraak Raad van State
Portefeuillehouder	Piet Houtenbos
Uiterste behandeldatum (+reden)	27 juni 2017
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	De Raad van State heeft een tussenuitspraak gedaan inzake de beroepen tegen het bestemmingsplan Harnaschpolder-Zuid 2014. De gemeente heeft 28 weken om een herstelbesluit te nemen. Daarom adviseren wij de voorgestelde wijzigingen van de Raad van State over te nemen. Daarvoor leggen we een gewijzigd bestemmingsplan en exploitatieplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor.
Te nemen besluit	1. kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Harnaschpolder-Zuid 2014; 2. in te stemmen met de aanpassing van het bestemmingsplan en het exploitatieplan in lijn met de uitspraak van de Raad van State; 3. Het bestemmingsplan Harnaschpolder-Zuid 2014 gewijzigd vast te stellen; 4. Het exploitatieplan Harnaschpolder- Zuid 2014 gewijzigd vast te stellen.
Bijlagen	1 Tussenuitspraak van de Raad van State 2 Gewijzigd plankaart Harnaschpolder-Zuid 2014 3 Gewijzigd exploitatieplan Harnaschpolder-Zuid 2014
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad

Raadsbesluit	☒ Akkoord / ☐ Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier  Arnold Rodenburg burgemeester
---------------------	---



Inleiding

U heeft op 17 november 2015 het bestemmingsplan "Harnaschpolder-Zuid 2014" met bijbehorend exploitatieplan "Harnaschpolder-Zuid 2014" vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein.

Tegen het bestemmingsplan en het exploitatieplan is beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 januari 2017 en op 26 april 2017 uitspraak gedaan in de vorm van een tussenuitspraak (uitspraak 201600888/1/R3). Een tussenuitspraak staat ook wel bekend als "bestuurlijke lus". De Algemene wet bestuursrecht biedt de bestuursrechter de gelegenheid om in een situatie die zich daartoe leent het bestuursorgaan in staat te stellen een gebrek aan een besluit te herstellen. Daarmee kan voorkomen worden dat het gehele besluit wordt vernietigd en opnieuw de procedure moet worden doorlopen.

In de tussenuitspraak draagt de Afdeling de gemeente Midden-Delfland op het besluit van 17 november 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Harnaschpolder-Zuid 2014" met bijbehorend exploitatieplan te herstellen, de uitkomst daarvan aan de Afdeling mede te delen en, voor zover de raad het bestemmingsplan wijzigt, dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken

Het besluit van de Raad van State heeft betrekking op de volgende zaken:

1. de situering van de aanduiding 'bedrijf tot en met 3.1' op de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat ten opzichte van het perceel Harnaskade 29 aan de richtafstand van 30 meter als bedoeld in de VNG-brochure wordt voldaan.

Reactie.

In het vastgestelde bestemmingsplan "Harnaschpolder-Zuid 2014" is de milieucontour rond Harnaskade 29 in Den Hoorn niet juist ingetekend. De contour is gewijzigd waarmee aan de VNG-brochure wordt voldaan.

2. de in de exploitatieopzet van het exploitatieplan opgenomen kosten, verbonden aan de reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden, alsnog voldoende te specificeren, daarbij aannemelijk te maken dat deze kosten in de aangegeven omvang aan het exploitatieplan kunnen worden toegerekend, daarbij de aspecten te betrekken als aan de orde gesteld in overweging 35.3 en de exploitatieopzet, de toerekening van de verhaalbare kosten en het exploitatieplan terzake zo nodig te wijzigen;

Reactie.

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn nader gespecificeerd. Het exploitatieplan hebben wij hierop aangepast.

Beoogd effect

Voldoen aan de tussenuitspraak van de Raad van State zodat een onherroepelijk bestemmingsplan voor de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein Harnaschpolder beschikbaar is.

Argumenten

1. *Met aanpassing van het bestemmingsplan wordt aan de uitspraak van de Raad van State voldaan;*
2. *De wijzigingen sluiten aan bij de bedoeling van het bestemmingsplan.*
De wijzigingen als gevolg van de uitspraak van de Raad van State hebben geen inhoudelijk effect op het bestemmingsplan of exploitatieplan.

Kanttelingen

geen

Financiën

Het besluit heeft geen financiële consequenties

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad wordt aan de Raad van State schriftelijk meegedeeld binnen de gestelde termijn.

Vervolgstappen

Het besluit van de gemeenteraad wordt op de gebruikelijk wijze gepubliceerd conform de tussenuitspraak van de Raad van State.

Reactie college op commissiebehandeling

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), in het geding tussen:

1. A. Sonneveld, wonend te Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland,
 2. M.H.C. van Paassen, wonend te Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland, en anderen,
 3. H.A.M. van Marrewijk en A.S.M van Adrichem, beiden wonend te Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland (hierna: Van Marrewijk en Van Adrichem)
 4. T.H.M. van Marrewijk, wonend te Schipluiden, gemeente Midden-Delfland, en anderen, (hierna: Van Marrewijk en anderen)
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Midden-Delfland,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 17 november 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Harnaschpolder Zuid 2014" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Sonneveld, Van Paassen en anderen, Van Marrewijk en Van Adrichem en Van Marrewijk en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Sonneveld, Van Paassen en anderen en Van Marrewijk en Van Adrichem hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 januari 2017, waar Sonneveld, vertegenwoordigd door A.J. Sonneveld-Letterman, Van Paassen en anderen, bijgestaan door mr. B.J.P.M. Zwinkels, advocaat te Honselersdijk, Van Marrewijk en Van Adrichem, bijgestaan door mr. T. Pothast, rechtsbijstandverlener te Leiden, vergezeld door R.J.H. van Kester, Van Marrewijk en anderen, vertegenwoordigd door mr. J. Geelhoed, advocaat te Delft, en de raad, vertegenwoordigd door ir. B. Boon, bijgestaan door mr. R.D. Reinders en mr. M. Rus-van der Velde, beiden advocaat te Den Haag, zijn verschenen. Voorts is ter zitting gehoord het Bedrijvenschap Harnaschpolder, vertegenwoordigd door P.J.M. van Joolingen, ir. R. Wooning, drs. R. van der Kleij, drs. K. Albregt en ir. M. van der Hee, bijgestaan door mr. R.D. Reinders en mr. M. Rus-van der Velde, voornoemd, vergezeld door drs. M. van der Meulen en mr. J.M. Naus RT.

Buiten bezwaar van partijen zijn ter zitting nadere stukken overgelegd.

Overwegingen

Intrekkingen

1. Sonneveld heeft ter zitting zijn beroepsgrond over een transformatorstation ingetrokken.
2. Van Marrewijk en Van Adrichem hebben ter zitting hun beroepsgrond over stikstofdepositie ingetrokken.
3. Van Paassen en anderen hebben ter zitting hun beroepsgrond over flora en fauna ingetrokken.
4. Ter zitting hebben Van Marrewijk en anderen hun beroep, voor zover ingesteld door J. Laros, ingetrokken. Het beroep is voor het overige ingesteld door T.H.M. van Marrewijk en W. Laros en is in zoverre ontvankelijk. De Afdeling zal T.H.M. van Marrewijk en W. Laros hierna aanduiden als Van Marrewijk en Laros.

Inleiding

Het plan

5. Het plan voorziet in een bedrijventerrein van ongeveer 55 ha tussen de rijksweg A4 en de kern van het dorp Den Hoorn. Het plangebied wordt ook wel Harnaschpolder Zuid genoemd. Voorheen was dit een glastuinbouwgebied met lintbebouwing langs de Woudselaan en Harnaschkade. Op verschillende locaties in het plangebied voorzagen de voorheen geldende bestemmingsplannen reeds in bedrijvigheid. Met de vaststelling van dit plan, wil de raad Harnaschpolder Zuid verder transformeren in een bedrijventerrein dat hoofdzakelijk is bedoeld voor bedrijfsactiviteiten op het gebied van handel en transport, aangevuld met zakelijke dienstverleningsactiviteiten.

Sonneveld

6. Sonneveld woont in het uiterste noordwesten van het plangebied, aan de Harnaschkade 29. Zijn woonperceel is als zodanig bestemd. Sonneveld richt zich met zijn beroep uitsluitend tegen het bestemmingsplan. Kort gezegd vreest hij dat het plan hem te veel beperkt in de gebruiksmogelijkheden voor zijn perceel.

Van Paassen en anderen

7. Van Paassen en anderen zijn familie van elkaar (twee ouders, een dochter en een schoonzoon). De dochter en de schoonzoon zijn eigenaren van het perceel Harnaschkade 15 en wonen ook op dat perceel. De ouders zijn eigenaren van het daarnaast gelegen bedrijfsperceel. De gemeente wil de percelen van Van Paassen en anderen verwerven ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Deze percelen zijn daarom niet als zodanig bestemd in het plan. Van Paassen en anderen willen aan de Harnaschkade 15 blijven wonen en zouden in de toekomst bovendien een extra woning willen bouwen op hun daarnaast gelegen bedrijfsperceel. Zij richten zich met hun beroep zowel tegen het bestemmingsplan als tegen het exploitatieplan.

Van Marrewijk en Van Adrichem

8. Van Marrewijk en Van Adrichem zijn eigenaren van het perceel Harnaschkade 2 en wonen ook op dat perceel. De gemeente wil hun perceel verwerven ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het perceel is daarom niet als zodanig bestemd in het plan. Van Marrewijk en Van Adrichem willen niet verhuizen ten behoeve van het voorziene bedrijventerrein en beogen met hun beroep primair de komst van het bedrijventerrein tegen te gaan. Zij richten zich met hun beroep zowel tegen het bestemmingsplan als tegen het exploitatieplan.

Van Marrewijk en Laros

9. Van Marrewijk en Laros hebben allebei een perceel in het plangebied in eigendom. Het perceel van Van Marrewijk is ingericht als grasland. Het perceel van Laros is een agrarisch bedrijfsperceel. De gemeente wil hun percelen verwerven ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hun percelen zijn daarom niet als zodanig bestemd in het plan. Van Marrewijk en Laros richten zich met hun beroep hoofdzakelijk tegen het exploitatieplan.

Opzet van deze uitspraak

10. De Afdeling zal hieronder eerst de beroepsgronden tegen het bestemmingsplan beoordelen (12-27). Daarna komen de beroepsgronden tegen het exploitatieplan aan bod (28-38). De Afdeling sluit haar overwegingen af met een conclusie (39-41).

11. Deze uitspraak is voor Van Paassen en anderen een einduitspraak. In de overige beroepen zal de Afdeling de raad opdragen een gebrek in het bestemmingsplan en een gebrek in het exploitatieplan te repareren.

Het bestemmingsplan*Toetsingskader*

12. 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.

Milieueffecten van het plan

13. Van Marrewijk en Van Adrichem betogen dat de ontwikkeling van Harnaschpolder Zuid tezamen met de ontwikkeling van Harnaschpolder Noord als één samenhangende activiteit moet worden gezien die de drempelwaarde van 75 ha overschrijdt en waarvoor een m.e.r.-beoordeling had moeten worden gemaakt.

Van Marrewijk en Van Adrichem betogen subsidiair dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet aan de daarvoor geldende eisen voldoet.

13.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harnaschpolder-Zuid op zichzelf moet worden gezien en dat de drempelwaarde in het Besluit m.e.r niet wordt overschreden.

13.2. Artikel 7.2, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet milieubeheer luidt: "Bij algemene maatregel van bestuur worden de activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben."

Het vierde lid luidt: "Terzake van de activiteiten, bedoeld in het eerste lid, onder b, worden de categorieën van besluiten aangewezen in het kader waarvan het bevoegd gezag krachtens de artikelen 7.17 of 7.19 moet beoordelen of die activiteiten de in dat onderdeel bedoelde gevolgen hebben, en indien dat het geval is, bij de voorbereiding waarvan een milieueffectrapport moet worden gemaakt."

Artikel 2, tweede lid, van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) luidt: "Als activiteiten als bedoeld in artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de wet worden aangewezen de activiteiten die behoren tot een categorie die in onderdeel D van de bijlage is omschreven (...)."

Het vierde lid luidt: "Als categorieën van besluiten als bedoeld in artikel 7.2, (...) vierde lid, van de wet, worden aangewezen de categorieën die in kolom 4 van (...) onderdeel D van de bijlage zijn omschreven (...)."

Het vijfde lid luidt: "(...) Voor zover in de bijlage, onderdeel D, bij een categorie van activiteiten categorieën van gevallen zijn aangegeven, geldt de verplichting tot het toepassen van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 van de wet:

- a. in zodanige gevallen;
- b. in overige gevallen waarin op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling (hierna: MER-richtlijn) niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hiervan zijn uitgezonderd de categorieën D 49.1, D 49.2 en D 49.3 van de bijlage bij dit besluit."

In onderdeel D, categorie 11.3, is als activiteit zoals hierboven bedoeld vermeld: aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein van 75 hectare of meer.

In kolom 4 is bij deze categorie het bestemmingsplan aangewezen als besluit waarvoor de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

13.3. De Afdeling is van oordeel dat de drempelwaarde van 75 ha niet wordt overschreden, ook niet indien de ontwikkeling van Harnaschpolder Zuid en de ontwikkeling van Harnaschpolder Noord tezamen als één samenhangende activiteit worden gezien. Hierbij betreft de Afdeling de tekeningen die de raad ter zitting bij de voorzieningenrechter heeft overgelegd en die ter zitting van 24 januari zijn besproken. Op deze tekeningen staan bruto-oppervlakten van Harnaschpolder Noord (20,9 ha) en Harnaschpolder Zuid (42,2 ha) vermeld. Volgens Van Marrewijk en Van Adrichem moeten bij deze bruto-oppervlakten nog worden opgeteld de oppervlakte bestaand bedrijventerrein waarvoor het plan bedrijvigheid in een hogere milieucategorie mogelijk maakt ten opzichte van het voorheen geldend planologisch regime, de bestaande infrastructuur in Harnaschpolder Zuid en een afvalwaterzuivering in Harnaschpolder Noord. Wat de afvalwaterzuivering betreft overweegt de Afdeling dat dit een bestaande, ongewijzigd blijvende voorziening is die voor de toepassing van

het Besluit m.e.r. niet hoeft te worden meegeteld. Over de bestaande infrastructuur in Harnaschpolder Zuid hebben Van Marrewijk en Van Adrichem ter zitting toegelicht dat de Harnaschdreef als ruggengraat van het nieuwe bedrijventerrein zal worden gebruikt, zodat het gebruik van die weg zal worden geïntensiveerd en daarmee zal wijzigen ten opzichte van het huidige gebruik. De Afdeling stelt vast dat de drempelwaarde van 75 ha niet wordt overschreden, ook niet indien rekening wordt gehouden met de oppervlakte van de Harnaschdreef van ongeveer 4 ha en de oppervlakte van 3,8 ha aan bestaand bedrijventerrein waarvoor het plan thans bedrijvigheid in een "zwaardere" milieucategorie mogelijk maakt: $42,2 \text{ ha} + 20,9 \text{ ha} + 4 \text{ ha} + 3,8 \text{ ha} = 70,9 \text{ ha}$. Het primaire betoog faalt.

13.4. Hoewel de drempelwaarde van 75 ha niet wordt overschreden, dient de raad aan de hand van de selectiecriteria zoals bedoeld in bijlage III van de richtlijn 85/337/EEG, thans richtlijn 2011/92/EU, te bezien of kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In paragraaf 7.2 van de plantoelichting staat dat op basis van de verzamelde milieu-informatie is geconcludeerd dat het voornemen niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. In de notitie "Nadere toelichting vormvrije mer-beoordeling" van Rho van 26 april 2016 wordt dit bevestigd en wordt verder geconcludeerd dat de ontwikkeling van de bedrijventerreinen Harnaschpolder Zuid en Harnaschpolder Noord ook in samenhang bezien niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. De Afdeling ziet in hetgeen Van Marrewijk en Van Adrichem naar voren hebben gebracht geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op grond van de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet had mogen concluderen dat geen milieueffectrapport hoefde te worden gemaakt. Het subsidiaire betoog faalt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

14. Van Paassen en anderen en Van Marrewijk en Van Adrichem betogen dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Hiertoe voeren zij aan dat het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat een concrete en cijfermatige onderbouwing van de behoefte aan deze ontwikkeling ontbreekt in de plantoelichting. Van Paassen en anderen voeren verder aan dat verboden staatssteun wordt verleend aan Bedrijvenschap Harnaschpolder door middel van een financieringsconstructie die verhuult dat er geen actuele regionale behoefte bestaat aan het bedrijventerrein.

14.1. De raad stelt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en dat de second opinion die is neergelegd in het rapport "Bestemmingsplan Harnaschpolder Zuid. Second opinion ladder duurzame verstedelijking" van 26 april 2016 van Ecorys, dit bevestigt.

14.2. Artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro luidt: "In dit besluit en de hierop rustende bepalingen wordt verstaan onder: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of

andere stedelijke voorzieningen.”

Artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, luidt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.”

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

14.3. Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling die het voorliggende plan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, moet een vergelijking worden gemaakt tussen het voorheen geldende planologisch regime en het thans voorliggende plan.

14.4. In het voorheen geldende planologisch regime waren de gronden onder meer bestemd voor “Gemengd – Uit te werken”, “GEMENGDE DOELEINDEN – uit te werken” en “BEDRIJVEN – Uit te werken”. Met deze drie bestemmingen bevatte het voorheen geldende planologisch regime uitwerkingsplichten waaraan het college van burgemeester en wethouders ten tijde van de vaststelling van het voorliggende plan nog geen uitvoering had gegeven (onbenutte uitwerkingsplichten).

In het thans voorliggende plan zijn de gronden bij recht bestemd voor “Bedrijventerrein”.

14.5. Uit die planvergelijking volgt dat het thans voorliggende plan met de bestemming “Bedrijventerrein” bij recht voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, welke stedelijke ontwikkeling onder het voorheen geldende planologisch regime door middel van voornoemde onbenutte uitwerkingsplichten mogelijk werd gemaakt.

14.6. Anders dan in de uitspraak van de Afdeling van 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1028, waarin het een ontwikkeling betrof die was voorzien in een onbenutte wijzigingsbevoegdheid en welke ontwikkeling bij recht werd opgenomen in een opvolgend bestemmingsplan, gaat het in de onderhavige zaak om onbenutte uitwerkingsplichten. In een dergelijke situatie geldt dat de mate waarin de uitwerkingsplicht keuzemogelijkheden bood aan het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de in het uitwerkingsplan op te nemen functies en de omvang daarvan, bepalend is voor het antwoord op de vraag of het opvolgende bestemmingsplan, waarin één of meer van dergelijke functies in een bepaalde omvang bij recht worden opgenomen, een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

14.7. De Afdeling is in dit geval van oordeel dat de onbenutte uitwerkingsplichten “Gemengd - Uit te werken” en “GEMENGDE DOELEINDEN - uit te werken” uit het voorheen geldende planologisch regime ruime keuzemogelijkheden boden aan het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de in het uitwerkingsplan op te nemen functies en de omvang daarvan. Zo kon het college er onder meer voor kiezen de

functies bedrijven, wonen, kantoren of culturele en maatschappelijke voorzieningen uit te werken en was de omvang van de meeste van deze functies ook niet gemaximeerd. Reeds daarom maakt het thans voorliggende plan met de bestemming "Bedrijventerreinen" naar het oordeel van de Afdeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk en moet artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro in acht worden genomen, ook al past deze bestemming binnen de uitwerkingsplichten uit het voorheen geldende planologisch regime. Bovendien maakt het thans voorliggende plan circa 2 hectare bedrijventerrein extra mogelijk.

Actuele regionale behoefte

14.8. In paragraaf 3.1.2. van de plantoelichting staat dat de ontwikkeling van de Harnaschpolder reeds is opgenomen in de laatste regionale bedrijventerreinenstrategie van de toenmalige stadsregio Haaglanden. Verder volgt uit de second opinion van Ecorys van 26 april 2016 dat de behoefte aan bedrijventerrein in de regio 118,8 ha bedraagt tegenover een aanbod van 117,2 hectare. In deze aanbodkant is de ontwikkeling van Harnaschpolder Zuid ook reeds betrokken. Volgens de second opinion van Ecorys voorziet het plan daarom in een actuele regionale behoefte.

In hetgeen Van Paassen en anderen en Van Marrewijk en Van Adrichem hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat met het voorgaande onvoldoende draagkrachtig is gemotiveerd dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij betreft de Afdeling ook dat ter zitting geen aanknopingspunten zijn gevonden voor de stelling van Van Paassen en anderen dat de door hen bedoelde financieringsconstructie een zodanig vertekend beeld geeft van de redelijkerwijs te verwachten actuele regionale behoefte dat het plan in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is vastgesteld. De betogen falen.

Het beroep van Sonneveld

geluid

15. Sonneveld betoogt dat de raad ten onrechte geen onderzoek heeft gedaan naar geluidweerkaatsing via bedrijfsgebouwen. Sonneveld vreest dat het geluid afkomstig van de rijksweg A4 in de richting van zijn woning zal worden weerkaatst via hoge bedrijfsgebouwen die het plan mogelijk maakt.

15.1. In beginsel kunnen ook na afloop van de beroepstermijn nieuwe gronden worden ingediend. Deze mogelijkheid wordt echter begrensd door de goede procesorde. Om te beoordelen of de goede procesorde zich verzet tegen het indienen van nieuwe gronden, moeten de proceseconomie, de reden waarom de beroepsgrond zo laat is ingediend, de mogelijkheid voor de andere partijen om adequaat op die beroepsgrond te reageren en de processuele belangen van de partijen over en weer tegen elkaar worden afgewogen.

Sonneveld heeft de beroepsgrond over geluidweerkaatsing eerst met zijn nader stuk van 10 januari 2017 ingediend. Naar het oordeel van de Afdeling is de late indiening van deze beroepsgrond in strijd met de goede procesorde. Hierbij betreft de Afdeling dat gesteld noch gebleken is dat

Sonneveld deze beroepsgrond niet eerder dan twee weken voor de zitting heeft kunnen indienen. Verder betreft de Afdeling hierbij dat de raad gelet op het tijdsbestek tussen het moment waarop de raad het nader stuk heeft ontvangen en de zitting van 24 januari 2017 niet op passende wijze op deze beroepsgrond heeft kunnen reageren. Gelet op het voorgaande zal de Afdeling de beroepsgrond over geluidweerkaatsing wegens strijd met de goede procesorde buiten beschouwing laten.

milieueffectrapport

16. In hetgeen Sonneveld heeft aangevoerd over het ontbreken van een milieueffectrapport, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet had mogen concluderen dat geen milieueffectrapport hoefde te worden gemaakt. Hierbij verwijst de Afdeling naar hetgeen onder 13.3 en 13.4 van deze uitspraak is overwogen. Het betoog faalt.

planregeling voor het perceel van Sonneveld

17. Sonneveld kan zich niet verenigen met de aanduiding "veiligheidszone – magneetveldzone" voor zover die aan een gedeelte van zijn perceel is toegekend. Volgens hem had de raad bij de vaststelling van het plan moeten uitgaan van de specifieke magneetveldzone van 35 m in plaats van een indicatieve magneetveldzone van 50 m. Ter zitting heeft Sonneveld over deze beroepsgrond toegelicht dat hij in de toekomst een mantelzorgwoning wil kunnen realiseren op zijn gronden waarvoor de aanduiding 'veiligheidszone – magneetveldzone' geldt.

Sonneveld kan zich voorts niet verenigen met de in artikel 5, lid 5.2.1, onder f, sub 7, van de planregels vervatte bouwregel voor zijn perceel dat woningen niet binnen 3,5 m van de zijdelingse perceelsgrenzen mogen worden gebouwd. Hij voert aan dat deze bouwregel hem onevenredig in zijn bouwmogelijkheden beperkt, omdat zijn perceel lang en smal van vorm is. Ter zitting heeft Sonneveld verduidelijkt dat het hem met deze beroepsgrond erom gaat dat hij in de toekomst, wat betreft de situering van eventuele vervangende nieuwbouw voor zijn woning, niet aan de huidige locatie van zijn woning gebonden is.

17.1. Aan het perceel van Sonneveld is de bestemming "Gemengd" (artikel 5 van de planregels) toegekend. Aan een gedeelte van dit perceel is verder de aanduiding "veiligheidszone – magneetveldzone" toegekend.

Artikel 5, lid 5.2.1, van de planregels luidt:

"(...);

c. het aantal (bedrijfs)woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – te handhaven bebouwing' mag de bestaande woning worden gehandhaafd;

(...);

f. in aanvulling op en (indien van toepassing) in afwijking van het voorgaande, gelden voor (bedrijfs)woningen de volgende regels:

4. de inhoud van een (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 600 m³; indien de oppervlakte van het perceel 650 m² tot en met 1.000 m² bedraagt,

bedraagt de inhoud van een (bedrijfs)woning ten hoogste 750 m³; indien het perceel een oppervlakte heeft van meer dan 1.000 m² is een inhoud toegestaan die gelijk is aan de perceelsoppervlakte, met een maximum van 1.500 m³;

5. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 80 m²;
(...);

7. de afstand van (bedrijfs)woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3,5 m; voor overige gebouwen bedraagt de afstand tot perceelsgrenzen 0 m of ten minste 1 m;
(...)."

Lid 5.2.3 luidt:

" In aanvulling op het bepaalde in lid 5.2.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – te handhaven bebouwing' uitbreiding van:

a. een bestaand hoofdgebouw uitsluitend toegestaan voor zover de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woning in overeenstemming is met het bepaalde in lid 5.2.1 onder f sub 5.

b. het hoofdgebouw in de vorm van vervangende nieuwbouw toegestaan ter plaatse van de aanduiding, dan wel elders op het perceel, mits hetgeen bepaald in lid 5.2.1 onder f in acht wordt genomen."

Artikel 17, lid 17.1, luidt:

"Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – magneetveldzone' geldt dat geen gevoelige bestemming is toegestaan en niet ten behoeve van een gevoelige bestemming mag worden gebouwd".

17.2. Tussen partijen is niet in geschil dat de woning, bijgebouwen en andere bouwwerken die thans op het perceel van Sonneveld aanwezig zijn, als zodanig zijn bestemd. Ter zitting heeft de raad verduidelijkt dat hij met de vaststelling van het plandeel voor het perceel van Sonneveld de bestaande woonsituatie op dat perceel als zodanig heeft willen bestemmen, maar dat hij geen verdergaande bouw- en gebruiksmogelijkheden voor dat perceel heeft willen opnemen. Dergelijke ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden verdragen zich volgens de raad niet met de ontwikkeling van bedrijventerrein Harnaschpolder Zuid waaraan het perceel van Sonneveld grenst. Dit uitgangspunt acht de Afdeling niet onredelijk.

17.3. Met de vaststelling van het inpassingsplan "Inpassingsplan Zuidring Wateringen - Zoetermeer (380 kV leiding)" (hierna: het rijksinpassingsplan) is een 380 kV-hoogspanningsverbinding tussen Wateringen en Zoetermeer mogelijk gemaakt. De hoogspanningsverbinding is inmiddels gerealiseerd. Het perceel van Sonneveld bevindt zich in de buurt van twee hoogspanningsmasten binnen deze hoogspanningsverbinding.

17.3.1. Het gebied rondom een hoogspanningsverbinding waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla wordt de magneetveldzone genoemd. Vanuit een oogpunt van volksgezondheid wil de raad geen (mantelzorg)woningen toestaan binnen deze magneetveldzone. Hiertoe heeft de raad met de aanduiding 'veiligheidszone –

magneetveldzone' een veiligheidszone opgenomen in het plan. Gelet op artikel 17, lid 17.1, van de planregels is het niet toegestaan een mantelzorgwoning op te richten en in gebruik te hebben op de gronden waarvoor deze aanduiding geldt.

Bij de situering van deze aanduiding op de verbeelding is de raad uitgegaan van de door het RIVM vastgestelde indicatieve magneetveldzone. De aanduiding is gedeeltelijk over het perceel van Sonneveld gelegen. Naast de indicatieve magneetveldzone, kan ook een zogenoemde specifieke magneetveldzone worden bepaald. Dit is de magneetveldzone tussen twee masten binnen een hoogspanningsverbinding. De specifieke magneetveldzone tussen de twee masten in de buurt van Sonnevelds perceel is bepaald op 35 m. Als de raad bij de situering van de aanduiding zou zijn uitgegaan van de specifieke magneetveldzone, dan was de aanduiding niet over het perceel van Sonneveld gelegen.

17.3.2. Ter zitting heeft de raad toegelicht waarom hij het vanuit een oogpunt van volksgezondheid beter vindt om bij de vaststelling van de aanduiding 'veiligheidszone – magneetveldzone' uit te gaan van de indicatieve magneetveldzone dan van de specifieke magneetveldzone. Indien de kabels tussen twee masten binnen een bestaande hoogspanningsverbinding worden verhangen waardoor deze iets hoger of juist iets lager komen te hangen, verschuift ook de feitelijke zone rondom die verbinding waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla, aldus de raad. Nu de indicatieve magneetveldzone groter is dan die feitelijke zone waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla, houdt de indicatieve magneetveldzone met dergelijke veranderingen rekening. De specifieke magneetveldzone houdt daar echter geen rekening mee. Sonneveld heeft dit niet weersproken. De raad onderkent dat het hanteren van de indicatieve magneetveldzone van 50 m in dit geval Sonneveld beperkt in zijn wens om in de toekomst een mantelzorgwoning op te richten op het perceelgedeelte waarvoor de aanduiding 'veiligheidszone - magneetveldzone' geldt. De raad heeft echter meer gewicht willen toekennen aan het belang van de volksgezondheid dan aan het belang van Sonneveld om op dat perceelgedeelte in de toekomst een mantelzorgwoning te kunnen bouwen. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad dit in redelijkheid kunnen doen. Het betoog faalt.

17.4. Ter zitting is duidelijk geworden dat de zijdelingse perceelsgrenzen als bedoeld in artikel 5, lid 5.2.1, onder f, sub 7, van de planregels de perceelsgrenzen zijn tussen het perceel van Sonneveld en de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" (zonder aanduiding voor magneetveldzone). Deze bepaling regelt derhalve dat Sonneveld een woning niet op kortere afstand dan 3,5 m tot de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" (zonder aanduiding voor magneetveldzone) mag bouwen. De oostelijke perceelsgrens, die de grens vormt tussen Sonnevelds perceel en de gronden met de bestemming "Water", is geen zijdelingse perceelsgrens als bedoeld in lid 5.2.1, onder f, sub 7. De noordelijke perceelsgrens, die de grens vormt tussen het perceel van Sonneveld en de gronden met de bestemmingen "Verkeer" en "Bedrijf - Nutsvoorziening", is dat evenmin.

Gelet op het voorgaande brengt de door Sonneveld aangevochten

bouwregel niet mee dat vervangende nieuwbouw van de bestaande woning in een voorkomend geval uitsluitend op exact dezelfde locatie mag worden gebouwd als de locatie waarop de bestaande woning zich thans bevindt. Deze regeling laat Sonneveld dus enige flexibiliteit wat betreft de locatie van vervangende nieuwbouw. In hetgeen Sonneveld heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad lid 5.2.1, onder f, sub 7, van de planregels niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Het betoog faalt.

milieuzonering

18. Sonneveld kan zich niet verenigen met de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2', 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Hij voert aan dat de raad deze milieubelastende functies op een te korte afstand van zijn perceel heeft gesitueerd, nu wat betreft zijn perceel niet is gemeten vanaf de uiterste situering van de gevel van een woning die op zijn perceel mogelijk is.

18.1. De raad heeft bij de vaststelling van het plan gebruik gemaakt van de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009 (hierna: de VNG-brochure).

In zijn verweerschrift erkent de raad dat hij bij het opnemen van de milieuzonering in het plan voor wat betreft het perceel van Sonneveld ten onrechte niet heeft gemeten vanaf de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen op zijn perceel mogelijk is. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

18.2. De raad heeft de Afdeling verzocht zelf in de zaak te voorzien en de verbeelding aan te passen aan het plaatje dat de raad in bijlage 4 bij zijn verweerschrift heeft gevoegd. De door de raad voorgestelde aanpassing van de verbeelding komt erop neer dat uitsluitend de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' op een grotere afstand van het perceel van Sonneveld wordt gesitueerd. De aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2' hoeven volgens de raad niet te worden verplaatst op de verbeelding. Wat betreft de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' gaat de raad er terecht vanuit dat met de situering ervan op de verbeelding ruimschoots aan de richtafstand van 30 m wordt voldaan, zodat deze aanduiding niet op grotere afstand van het perceel van Sonneveld gesitueerd hoeft te worden. Wat betreft de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' op de verbeelding heeft de raad ter zitting toegelicht dat weliswaar niet wordt voldaan aan de richtafstand van 10 m, maar dat hij dit ook niet nodig vindt. De raad acht het in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om categorie 2-bedrijvigheid direct grenzend aan het perceel van Sonneveld mogelijk te maken, nu het lichte bedrijvigheid betreft die Sonneveld ook op zijn eigen perceel mag uitoefenen en deze lichte bedrijvigheid onder het voorheen geldende plan ook reeds was toegestaan tot aan de perceelsgrens. De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk.

Aan de hand van het door de raad bedoelde plaatje kan de Afdeling echter niet goed controleren of de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' inderdaad op een afstand van 30 m is gesitueerd gemeten vanaf de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen op het perceel van Sonneveld mogelijk is. Gelet daarop zal de Afdeling niet zelf in de zaak voorzien. Wel ziet de Afdeling in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding om de raad op te dragen het onder 18.1 geconstateerde gebrek te herstellen met inachtneming van hetgeen onder 18.1 en 18.2 van deze uitspraak is overwogen.

bouwregels voor de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein"

19. Sonneveld betoogt dat de lichtinval in zijn woning zal verminderen als gevolg van de maximale bouwhoogte die de raad aan de voor "Bedrijventerrein" bestemde gronden rondom zijn perceel heeft toegekend. Volgens Sonneveld dient de maximale bouwhoogte van 16 m voor bedrijfsgebouwen verder naar beneden te worden bijgesteld dan de raad met de beantwoording van zijn zienswijze heeft toegezegd. Verder voert hij aan dat de verbeelding niet is aangepast overeenkomstig de toezegging van de raad daarover in de nota van zienswijzen.

19.1. In artikel 4, lid 4.2.1, van de planregels zijn bouwregels voor de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" opgenomen.

Artikel 4, lid 4.2.1, van de planregels luidt:

"(...);

b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

(...);

f. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 3,5 m; (...)."

19.2. Onder 5.6 van de nota van zienswijzen staat: "de maximale bouwhoogte voor bedrijven binnen de aangrenzende bestemming "Bedrijventerrein" bedraagt 15 meter en niet 16 meter. Volgens het Beeldkwaliteitplan bedraagt de afstand van het bouwvlak tot aan de erfgrens 3½ meter. De grens tussen erfgrens en gevel van de bestaande woning bedraagt circa 6½ meter. Om beperking van lichtinval te vermijden zal het bouwvlak (lees: de bouwhoogte) aan de rand maximaal 10 meter mogen bedragen en daarna oplopend over een afstand van 5 meter tot een maximale hoogte van 15 meter. De verbeelding wordt hierop aangepast."

19.3. Gelet op de verbeelding in samenhang bezien met artikel 4, lid 4.2.1, aanhef en onder b, van de planregels, bedraagt de maximale bouwhoogte voor de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" die grenzen aan het perceel van Sonneveld 10 m. Op de verbeelding is met stippellijnen en met de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven dat een grotere maximale bouwhoogte geldt, te weten 11 m, 12 m, 13 m of 14 m, naarmate de gronden met de bestemming

"Bedrijventerrein" op een grotere afstand van het perceel van Sonneveld zijn gelegen. Hiermee heeft de raad in overeenstemming met 5.6 van de nota van zienswijzen, geregeld dat de maximaal toegestane bouwhoogte voor de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" van 10 m vanaf de grens met het perceel van Sonneveld stapsgewijs oploopt tot 15 m. Dat op pagina 9 van de plantoelichting staat dat er een maximale bouwhoogte van 16 m geldt, doet hier niet aan af omdat de plantoelichting geen bindend onderdeel van het plan is. Gelet op lid 4.2.1, aanhef en onder f, van de planregels mogen op de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" binnen 3,5 m van de perceelsgrens van Sonneveld echter geen bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Dit betekent dat ter plaatse van de gronden met de aanduidingen voor de maximale bouwhoogten van 10, 11 en 12 m geen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Voor de gronden vanaf 3,5 m van de perceelsgrens van Sonneveld geldt een maximale bouwhoogte van 13 m die stapsgewijs oploopt tot maximaal 15 m. De raad heeft ter zitting verduidelijkt dat hij deze planregeling in lid 4.2.1 voor wat betreft de lichttoetreding in de woning van Sonneveld aanvaardbaar acht. In hetgeen Sonneveld heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Het betoog faalt.

water

20. Onder verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan betoogt Sonneveld dat het plan ten onrechte voorziet in een waterpartij ten westen van zijn perceel. Hij vreest dat het waterpeil in de bestaande sloot, waarvan hij mede-eigenaar is, zal dalen als gevolg van een dergelijke waterpartij. Verder vreest hij dat een zodanig steile oever langs de westzijde van zijn perceel zal worden gevormd, dat hij daar niet langer onderhoudswerkzaamheden zal kunnen uitvoeren.

20.1. Artikel 4, lid 4.1.1, aanhef en onder j, van de planregels luidt: "De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor: bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (...) water (...)."

20.2. Ter zitting heeft de raad naar voren gebracht dat het plaatje op pagina 6 van het beeldkwaliteitsplan waarop Sonneveld heeft gewezen een schetsmatige tekening betreft waaraan niet de betekenis moet worden toegekend die Sonneveld eraan toekent. Wat hier verder ook van zij, gelet op artikel 4, lid 4.1.1, aanhef en onder j, van de planregels staat de bestemming "Bedrijventerrein" direct langs het perceel van Sonneveld water toe ten behoeve van de functie bedrijventerrein.

Wat betreft de sloot waarvan Sonneveld mede-eigenaar is, overweegt de Afdeling als volgt. Waterpeilen worden niet geregeld in een bestemmingsplan, maar in een peilbesluit. Ter zitting is gebleken dat voor de sloot in kwestie een peilbesluit geldt waarmee het waterpeil op NAP -1,8 m is vastgelegd. De handhaving van het vaste peil vindt ook in het waterspoor plaats. In hetgeen Sonneveld over het waterpeil heeft aangevoerd, ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat artikel 4, lid 4.1.1, onder j, van de planregels in strijd met de daarbij te betrachten zorgvuldigheid is vastgesteld.

Sonneveld vreest dat bij de aanleg van een waterpartij aan de rand

van zijn westelijke perceelsgrens, een steile oever zal worden gerealiseerd die hem belemmert onderhoudswerkzaamheden op zijn perceel te verrichten zoals grasmaaien en riet uit de sloot verwijderen. Dit heeft geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Deze beroepsgrond moet derhalve buiten beschouwing blijven.

Het betoog faalt.

21. Voor zover Sonneveld betoogt dat in het plan rekening had moeten worden gehouden met een beschermingszone rondom de watergang Harnaschwetering, overweegt de Afdeling dat de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" is toegekend aan de gronden rondom de Harnaschwetering. Gelet op artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder b, van de planregels zijn deze gronden mede bestemd voor instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszones. Sonneveld heeft ter zitting desgevraagd niet kunnen aangeven wat er met het oog op de waterkerende functie van de gronden rondom de Harnaschwetering onvoldoende is geregeld in het plan. Het betoog faalt.

niet onderheide dijkwoning

22. Sonneveld vreest dat zijn niet onderheide dijkwoning schade zal ondervinden als de grond in de buurt van zijn woning door bebouwing en buitenopslag te zwaar wordt belast. Dit heeft geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Deze beroepsgrond moet derhalve buiten beschouwing blijven. Het betoog faalt.

Het beroep van Van Paassen en anderen voor het overige

bestaand legaal bouwwerk en mogelijkheden voor woningbouw

23. Van Paassen en anderen betogen dat hun woning op het perceel Harnaschkade 15 ten onrechte niet langer als zodanig is bestemd. Ook betogen zij dat het plan ten onrechte niet langer de bouw van een woning mogelijk maakt op het daarnaast gelegen bedrijfsperceel dat zij in eigendom hebben. Volgens Van Paassen en anderen had de bestemming "Gemengde doeleinden – Uit te werken" uit het voorheen geldende plan opnieuw aan hun percelen moeten worden toegekend.

23.1. Wat betreft de woning die niet langer als zodanig is bestemd, overweegt de Afdeling als volgt. In beginsel dient legaal bestaande bebouwing als zodanig in het bestemmingsplan te worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan het bestaande legale bouwwerk onder het overgangsrecht worden gebracht, mits de raad aannemelijk maakt dat het bouwwerk binnen de planperiode wordt verwijderd. Met het overgangsrecht wordt immers beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen.

Niet in geschil is dat de woning op perceel Harnaschkade 15 een

legaal bestaand bouwwerk is. Met het toekennen van de bestemming "Bedrijventerrein" is de woning niet langer als zodanig bestemd. De raad wil het plangebied verder transformeren in een bedrijventerrein voor bedrijfsactiviteiten op het gebied van handel en transport. Volgens de raad belemmert de woning aan de Harnaschkade 15 de verkaveling van het voorziene bedrijventerrein, omdat dergelijke woningen - midden in het plangebied - verstening met zich brengen en milieugevoelige functies zijn. De raad heeft hierover ter zitting onder verwijzing naar het rapport "Analyse DC's" van Archicom van 27 augustus 2015 nog toegelicht dat de kavels voor bedrijven in de logistieke sector een minimale kaveldiepte van 130 m moeten hebben waardoor voor een optimale verkaveling dus ruimte nodig is in het plangebied. Gelet op de beleidsruimte die hem toekomt, acht de Afdeling het niet onredelijk dat de raad het belang bij de verdere transformatie en verkaveling van het plangebied zwaarder heeft laten wegen dan het belang van Van Paassen en anderen bij een positieve bestemming voor hun woning.

Volgens de raad zal de woning op het perceel Harnaschkade 15 binnen de planperiode worden verwijderd, doordat de gemeente ofwel deze woning minnelijk zal verwerven ofwel Van Paassen en anderen zal onteigenen. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor de conclusie dat de raad niet aannemelijk heeft gemaakt dat de woning op perceel Harnaschkade 15 binnen de planperiode wordt verwijderd.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad de woning op het perceel Harnaschkade 15 in redelijkheid onder het overgangsrecht heeft kunnen brengen. Het betoog faalt.

23.2. Wat betreft de mogelijkheden voor woningbouw op het naast Harnaschkade 15 gelegen bedrijfsperceel van Van Paassen en anderen, wordt als volgt overwogen. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Zoals hierboven onder 23.1 is overwogen, is in dit geval sprake van gewijzigde planologische inzichten die de raad zwaarder heeft laten wegen dan het belang van Van Paassen en anderen bij behoud van woningbouwmogelijkheden op hun bedrijfsperceel. Gegeven de beleidsruimte die de raad toekomt, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid ertoe kunnen overgaan de woonfunctie op het naastgelegen perceel niet langer mogelijk te maken. Het betoog faalt.

financieel-economische uitvoerbaarheid

24. Van Paassen en anderen betogen dat de gemeente gelet op de gehanteerde financieringsconstructie verboden staatssteun verleent aan Bedrijvenschap Harnaschpolder. Zonder het verlenen van deze staatssteun zijn er volgens hen onvoldoende financiële middelen beschikbaar om de toegekende bestemming voor een nieuw bedrijventerrein te verwezenlijken.

24.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 20 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1585, kan de vraag of sprake is van ongeoorloofde staatssteun in een procedure als deze slechts indirect aan de

orde komen en wel in het kader van de vraag of staatssteun mogelijk een beletsel vormt voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. De vraag of sprake is van staatssteun is immers niet relevant in het kader van de beoordeling van de ruimtelijke effecten van het bestemmingsplan.

Een dergelijk betoog kan derhalve 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, die in beginsel tien jaar bedraagt. Hieraan is niet reeds voldaan, indien Van Paassen en anderen aannemelijk maken dat de staatssteun die plaats vindt kan worden teruggevorderd. Daarnaast dienen zij aannemelijk te maken dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat als gevolg daarvan het plan niet binnen de planperiode kan worden uitgevoerd op een wijze zonder dat ongeoorloofde staatssteun wordt verleend.

24.2. Ter zitting is duidelijk geworden dat de door Van Paassen en anderen gewraakte financieringsconstructie inhoudt dat de gemeente gronden aankoopt van Bedrijvenschap Harnaschpolder en deze gronden vervolgens in erfpacht uitgeeft aan ondernemers die zich op het voorziene bedrijventerrein willen vestigen. Niet is gebleken dat de gemeente de gronden voor een hogere prijs dan de marktconforme prijs zal kopen van het Bedrijvenschap. Desgevraagd hebben Van Paassen en anderen ter zitting niet verder onderbouwd waarom de financieringsconstructie volgens hen verboden staatssteun betreft. Naar het oordeel van de Afdeling hebben zij dan ook niet aannemelijk gemaakt dat de gemeente verboden staatssteun zal verlenen aan het Bedrijvenschap. Bovendien hebben Van Paassen en anderen niet aannemelijk gemaakt dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet binnen de planperiode kan worden uitgevoerd op een wijze zonder dat ongeoorloofde staatssteun wordt verleend. Het betoog faalt.

Het beroep van Van Marrewijk en Laros

25. Van Marrewijk en Laros beperken zich in het beroepschrift ten aanzien van het bestemmingsplan tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. In het beroepschrift noch ter zitting hebben zij redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn. Het betoog faalt.

Conclusie bestemmingsplan

26. Het beroep van Van Paassen en anderen tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

27. In de overige beroepen tegen het bestemmingsplan zal de Afdeling in de einduitspraak tot een conclusie komen.

Het exploitatieplan

Inbrengwaarden

Gronden van het Bedrijvenschap Harnaschpolder

28. Van Marrewijk en Van Adrichem en Van Marrewijk en Laros betogen dat de raming van de inbrengwaarde van de gronden van Bedrijvenschap Harnaschpolder in de exploitatieopzet ten onrechte niet is gebaseerd op een taxatie.

28.1. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3700, dient aan de raming van de inbrengwaarde van percelen in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3700). Zoals de raad in zijn verweerschrift heeft bevestigd, heeft hij de gronden van het Bedrijvenschap Harnaschpolder niet laten taxeren. De Afdeling ziet geen aanleiding in dit geval van het uitgangspunt van taxatie af te wijken. Daarom is het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan, voor zover het de inbrengwaarde van de gronden van het Bedrijvenschap Harnaschpolder betreft, naar het oordeel van de Afdeling genomen in strijd met de bij de voorbereiding van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. De betogen slagen.

onafhankelijkheid taxateur

29. In het exploitatieplan zijn verder de inbrengwaarden van de gronden van Van Paassen en anderen, Van Marrewijk en Van Adrichem, Van Marrewijk en Laros geraamd. Aan de raming van deze gronden ligt een door Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V. uitgevoerde taxatie ten grondslag.

30. Zoals de Afdeling hierboven reeds heeft overwogen, dient aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van de inbrengwaarde van percelen in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen. Door Van Paassen en anderen en Van Marrewijk en Van Adrichem is niet bestreden dat de taxateurs in dienst bij Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V. kunnen worden aangemerkt als onafhankelijke en deskundige taxateurs. Van Marrewijk en Laros hebben daarentegen wel kanttekeningen geplaatst bij de onafhankelijkheid van de taxateurs. Ter zitting hebben zij daartoe aangevoerd dat ten onrechte niet de raad maar het Bedrijvenschap Harnaschpolder, dat een deel van de gronden in eigendom heeft, de taxatieopdracht heeft verstrekt. Ter zitting hebben de raad en J.M. Naus RT weersproken dat de taxateurs om deze reden niet onafhankelijk zouden zijn. Naar het oordeel van de Afdeling geeft de enkele omstandigheid dat het Bedrijvenschap Harnaschpolder de taxatieopdracht heeft verstrekt, onvoldoende aanleiding te twijfelen aan de onafhankelijkheid van de taxateurs in dienst bij Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V. die de taxatie hebben uitgevoerd. Naar het oordeel van de Afdeling mocht de raad derhalve in beginsel van het door hen opgestelde

taxatierapport uitgaan.

Dit is anders voor zover van Paassen en anderen, Van Marrewijk en Van Adrichem en Van Marrewijk en Laros aannemelijk maken dat het taxatierapport naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen worden gelegd (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 31 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY1740). Of zij dit aannemelijk hebben gemaakt, komt hierna aan de orde bij de afzonderlijke bespreking van de beroepsgronden over de raming van de inbrengwaarden van verschillende gronden.

eliminatieregel

31. Uit het taxatierapport blijkt dat de taxateurs bij het ramen van de complexwaarde de zogenoemde eliminatieregel niet langer hebben toegepast. Van Paassen en anderen, Van Marrewijk en Van Adrichem en Van Marrewijk en Laros hebben zich in hun beroepschriften gekeerd tegen het niet langer toepassen van deze eliminatieregel. Ter zitting hebben Van Paassen en anderen en Van Marrewijk en Van Adrichem desgevraagd echter naar voren gebracht dat zij deze bezwaren inmiddels niet meer hebben, nu voor hun percelen is uitgegaan van de gebruikswaarde (die in hun geval een hogere waarde vertegenwoordigt dan de complexwaarde) en het niet langer toepassen van de eliminatieregel derhalve geen gevolgen heeft voor de hoogte van de inbrengwaarde van hun gronden. Voor het perceel object nr. 154 van Van Marrewijk en Laros dat thans als grasland wordt gebruikt, betekent het niet langer toepassen van de eliminatieregel dat de complexwaarde van het perceel (die in hun geval een hogere waarde vertegenwoordigt dan de gebruikswaarde) niet langer € 85.008,00, maar € 95.620,00 bedraagt. Nu het niet langer toepassen van de eliminatieregel voor dit perceel derhalve een grotere complexwaarde tot gevolg heeft en Van Marrewijk en Laros daarmee in een betere positie zijn komen te verkeren, kan hun betoog over het niet langer toepassen van de eliminatieregel niet leiden tot het beoogde doel.

gronden van Van Paassen en anderen

32. Onder verwijzing naar de planologische mogelijkheden voor hun gronden onder het voorheen geldende planologisch regime, betogen Van Paassen en anderen dat de gebruikswaarde van hun gronden te laag is geraamd. Volgens hen is verder ten onrechte geen rekening gehouden met de bouwkundige staat van de woning op perceel Harnaschkade 15 die onlangs is gerenoveerd. Verder voeren zij aan dat bij het bepalen van de waarde van deze woning rekening had moeten worden gehouden met een vergoeding van inkomensschade, zoals bij de objecten 123 en 124 ook is gebeurd.

32.1. De Afdeling stelt vast dat dit betoog van Van Paassen en anderen raakt aan de specifieke deskundigheid van taxateurs. Van Paassen en anderen hebben het rapport op die onderdelen echter niet gemotiveerd bestreden met een deskundig tegenadvies waaruit zou blijken dat als gevolg daarvan de in het rapport vervatte taxaties onjuist zijn. Van Paassen en

anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van de taxateurs naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het niet aan de raming van de inbrengwaarden voor hun gronden ten grondslag had mogen worden gelegd. In dit verband is onder meer relevant dat het rapport consistent is, inzicht verschaft in de wijze waarop is getaxeerd en de gegevens die daarbij zijn betrokken. Wat dit laatste betreft blijkt uit pagina 7 van het taxatierapport dat, anders dan Van Paassen en anderen stellen, wel degelijk rekening is gehouden met de omstandigheid dat de woning aan de Harnaschkade 15 recentelijk is gerenoveerd.

Het voorgaande betekent dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat de in het taxatierapport opgenomen gebruikswaarde van de gronden van Van Paassen en anderen niet te laag is geraamd en dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat geen inkomensschade voor de woning aan de Harnaschkade 15 hoeft te worden berekend.

Het betoog faalt.

gronden van Van Marrewijk en Van Adrichem

33. Van Marrewijk en Van Adrichem betogen dat de inbrengwaarde van het perceel Harnaschkade 2 te laag is geraamd (€ 710.662,32) en onvoldoende is onderbouwd. Onder verwijzing naar een tegentaxatie van AAB adviseurs, ingenieurs en makelaars van 3 maart 2016 (hierna: het tegenrapport) stellen zij dat de inbrengwaarde van hun perceel ongeveer twee keer zo veel bedraagt, te weten € 1.417.000,00. In het verlengde hiervan wijzen zij ook op een taxatierapport over het perceel uit 2011, waarin de inbrengwaarde, net zoals in het tegenrapport, ook ongeveer twee keer zo hoog is geraamd ten opzichte van de inbrengwaarde in het taxatierapport dat aan het thans voorliggende exploitatieplan ten grondslag ligt.

33.1. Het tegenrapport geeft een zelfstandige raming van de inbrengwaarde van het perceel Harnaschkade 2. Naar het oordeel van de Afdeling is dit echter onvoldoende om te twijfelen aan de juistheid van de bevindingen van Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V. in het taxatierapport, omdat uit de zelfstandige raming nog niet blijkt waarom de in het taxatierapport vervatte taxaties onjuist zijn. Het tegenrapport biedt onvoldoende aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid van de bevindingen van de taxateur zoals neergelegd in het taxatierapport. Hierbij betreft de Afdeling de kanttekening die de raad in het verweerschrift bij het tegenrapport heeft geplaatst, te weten dat het tegenrapport uitgaat van de uitgewerkte bestemmingen uit het uitwerkingsplan "Weteringzone 2009", terwijl dit uitwerkingsplan gelet op de uitspraak van de Afdeling van 29 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO9188, niet langer geldt. Ook betreft de Afdeling hierbij dat het tegenrapport weliswaar uitgaat van een inkomensschadevergoeding en daarmee gepaard gaande verhuis-, inrichtings- bouw- en architectenkosten, maar dat in het tegenrapport niet is uitgelegd waarom een dergelijke inkomensschadevergoeding naar het inzicht van de deskundige ten onrechte niet is gehanteerd bij het bepalen van de inbrengwaarde van het perceel in het taxatierapport. Bij haar oordeel betreft de Afdeling voorts het aanvullende taxatierapport dat de raad als bijlage 8 bij

het verweerschrift heeft gevoegd en waarin is verduidelijkt hoe de taxateur aan de hand van een vergelijking met verschillende referentietransacties tot de raming van de gebruikswaarde is gekomen.

Uit het verweerschrift, zoals toegelicht ter zitting, blijkt dat het Bedrijvenschap Harnaschpolder in 2011 een koopoptie had op het perceel Harnaschkade 2. Van Marrewijk en Van Adrichem hadden destijds afgesproken dat zij hun woning aan het Bedrijvenschap Harnaschpolder zouden verkopen en dat, in ruil daarvoor, bij de waardering van hun woning de fictie zou worden gehanteerd dat het object in een woongebied was gelegen en daardoor meer geld waard was. Nu deze koopoptie niet meer van kracht is, wordt van deze fictie in het taxatierapport, dat ten grondslag ligt aan het thans voorliggende exploitatieplan, niet langer uitgegaan. Van Marrewijk en Van Adrichem hebben deze verklaring van de raad voor het verschil tussen de inbrengwaarden in het taxatierapport uit 2011 en het huidige taxatierapport niet weersproken.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport, wat de raming van de inbrengwaarde van het perceel Harnaschkade 2 betreft, zodanige gebreken vertoont dat de raad zich hierop bij de vaststelling van het exploitatieplan niet in redelijkheid heeft kunnen baseren. Het betoog faalt.

gronden van Van Marrewijk en Laros

34. Van Marrewijk en Laros betogen dat de inbrengwaarden voor hun percelen te laag zijn geraamd en dat het taxatierapport onvoldoende inzicht geeft in de wijze waarop de inbrengwaarden van hun gronden zijn bepaald.

34.1. Van Marrewijk en Laros hebben hun algemene kritiek op het taxatierapport niet nader onderbouwd. Anders dan zij kennelijk menen, is de Afdeling van oordeel dat het taxatierapport consistent is, inzicht verschaft in de wijze waarop is getaxeerd en in de gegevens die daarbij zijn betrokken. In hetgeen Van Marrewijk en Laros hebben aangevoerd ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het taxatierapport heeft kunnen baseren bij de vaststelling van het exploitatieplan. Het betoog faalt.

Kosten van werken en werkzaamheden

35. Van Marrewijk en Laros betogen dat de kosten voor gerealiseerde werken en werkzaamheden die meer dan vier jaar voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan zijn gemaakt, niet bij het exploitatieplan mogen worden betrokken. Volgens hen zijn deze kosten bovendien onvoldoende gespecificeerd, zodat ook niet kan worden beoordeeld of deze kosten aan het exploitatieplan kunnen worden toegerekend.

35.1. Artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wro luidt:
"Een exploitatieplan bevat: 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 (...);

(...);”

Het zesde lid luidt: “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.”

35.2. Tussen partijen is niet in geschil dat een deel van de uitgevoerde werken en werkzaamheden, waarvoor in de exploitatieopzet een bedrag van € 9.158.407,00 is opgenomen, eerder dan vier jaar voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan is uitgevoerd. De Afdeling ziet in het bepaalde in artikel 6.13 van de Wro geen aanleiding voor het oordeel dat de kosten die zijn verbonden aan de reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden, reeds gelet op de tijdspanne tussen het moment van uitvoering ervan en het moment van vaststellen van het exploitatieplan, niet in de exploitatieopzet van het exploitatieplan zouden mogen worden opgenomen.

35.3. De Afdeling is echter wel van oordeel dat de in de exploitatieopzet opgenomen kosten, verbonden aan de reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden, in strijd met artikel 3:46 van de Awb onvoldoende zijn gespecificeerd. Onvoldoende inzicht wordt geboden in de opbouw van deze kosten. Met het oog op het voorzien in adequate rechtsbescherming had dat wel moeten. Het verschaffen van voldoende inzicht dienaangaande klemmt des te meer omdat het in dit geval gaat om reeds gerealiseerde kosten van uitgevoerde werken en werkzaamheden welke kosten bovendien omvangrijk zijn.

Als gevolg van deze onvoldoende specificatie is ook onvoldoende aannemelijk gemaakt dat alle terzake in de exploitatieopzet opgenomen kosten in de daarin ook opgenomen omvang kunnen worden toegerekend aan het thans voorliggende exploitatieplan.

Hierbij betreft de Afdeling onder meer het volgende:

Vóór het thans voorliggende plan was reeds de ontwikkeling van een ander soort bedrijventerrein voorzien. Niet duidelijk is of, en zo ja, welke kosten - en in welke omvang - van ook ten behoeve van dat andersoortige bedrijventerrein uitgevoerde werken en werkzaamheden in de exploitatieopzet van het voorliggende exploitatieplan zijn opgenomen, of de betreffende werken en werkzaamheden ook zouden zijn uitgevoerd indien niet in dat andersoortige bedrijventerrein zou zijn voorzien en of deze kosten niet geheel of gedeeltelijk hadden moeten worden verhaald op - indien daarvan sprake is - reeds in exploitatie genomen gronden, behorende tot dat andersoortige bedrijventerrein.

Voorts valt niet uit te sluiten dat ook andere gebieden dan het onderhavige exploitatiegebied profijt hebben van de uitgevoerde werken en werkzaamheden waarvan de kosten geheel in de exploitatieopzet zijn opgenomen.

Ook zou het mogelijk kunnen zijn dat tot de terzake in de exploitatieopzet opgenomen kosten ook kosten behoren verbonden aan uitgevoerde werken en werkzaamheden - zoals bijvoorbeeld de aanleg van de gas-, elektriciteits- en waterleidingen - die langs andere weg kunnen worden

gedekt.

Het betoog slaagt.

Gronduitgifte

36. Van Paassen en anderen en Van Marrewijk en Laros betogen dat de gronduitgifteprijsen te hoog zijn geraamd en onvoldoende zijn onderbouwd. Van Paassen en anderen voeren hiertoe aan dat de gehanteerde gronduitgifteprijsen hoger zijn dan de prijzen die voor bedrijventerreinen in Pijnacker, Berkel en Rodenrijs, Zoetermeer en Maasdijk worden gehanteerd.

Van Paassen en anderen betogen voorts dat het kaveluitgiftetempo waarvan in het exploitatieplan wordt uitgegaan niet realistisch is, hetgeen ook door de accountant van het Bedrijvenschap naar voren zou zijn gebracht.

36.1. De raad heeft in het verweerschrift toegelicht dat aan de raming van de gronduitgifteprijsen in het exploitatieplan een vergelijking met gerealiseerde uitgifteprijsen bij vergelijkbare ontwikkelingen in de omgeving ten grondslag ligt. Ter staving hiervan heeft de raad als bijlagen bij zijn verweerschrift twee adviesrapporten in het geding gebracht van 15 april 2013 en 17 december 2015 van Jager Vastgoed Consultant B.V. Uit deze rapporten blijkt welke referentieobjecten bij deze vergelijking zijn gebruikt en welke transactieprijsen er voor deze referentieobjecten zijn gerealiseerd. Gelet hierop en nu Van Paassen en anderen en Van Marrewijk en Laros hun beroepsgrond niet verder hebben onderbouwd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de gronduitgifteprijsen in het exploitatieplan niet zorgvuldig zijn geraamd.

Voorts ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat, gelet op de opmerking over het kaveluitgiftetempo in het rapport "Uitkomsten controle en overige informatie" van Ernst & Young Accountants LLP van 31 maart 2015, moet worden geoordeeld dat in het exploitatieplan van een zodanig onrealistisch uitgiftetempo wordt uitgegaan dat de raad het exploitatieplan in strijd met de bij de voorbereiding daarvan te betrachten zorgvuldig heeft vastgesteld. Hierbij betreft de Afdeling dat het uitgiftetempo in het rapport in eerste instantie weliswaar ambitieus werd genoemd, maar dat het Bedrijvenschap Harnaspolder vervolgens een alternatief scenario heeft doorgerekend met aangepaste uitgangspunten en dat de opstellers van het rapport zich in deze geactualiseerde grondexploitatie konden vinden en de jaarrekening hebben goedgekeurd.

De betogen falen.

Conclusie exploitatieplan

37. Het beroep van Van Paassen en anderen tegen het exploitatieplan is ongegrond.

38. In de overige beroepen tegen het exploitatieplan zal de Afdeling in de einduitspraak tot een conclusie komen.

Conclusie

39. Gelet op hetgeen onder 26 en 37 van deze uitspraak is overwogen, is het beroep van Van Paassen en anderen is ongegrond.

Bestuurlijke lus

40. De Afdeling zal in de overige beroepen in deze zaak de zogenoemde bestuurlijke lus toepassen. Daartoe zal de Afdeling de raad opdragen de onder 18.1 en 35.3 van deze uitspraak geconstateerde gebreken te herstellen binnen de in de beslissing genoemde termijn.

40.1. Voor het onder 28.1 van deze uitspraak geconstateerde gebrek zal de Afdeling geen opdracht aan de raad geven. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad alsnog een taxatie heeft laten uitvoeren voor de gronden van het Bedrijvenschap Harnaschpolder. Deze taxatie is neergelegd in de memo van 19 juli 2016 van Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters die de raad als bijlage 2 bij zijn verweerschrift heeft gevoegd. Ter zitting is verduidelijkt dat de gronden van het Bedrijvenschap Harnaschpolder, rekening houdend met de sloopkosten, op hetzelfde bedrag zijn getaxeerd als het bedrag waarop de inbrengwaarde van deze gronden is geraamd in de exploitatieopzet. Van Marrewijk en Van Adrichem en Van Marrewijk en Laros hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit alsnog opgemaakte taxatierapport naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat de raad hiermee niet alsnog heeft voldaan aan het uitgangspunt dat aan de raming van de inbrengwaarde van percelen in het exploitatieplan een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag moet liggen. Hierbij betreft de Afdeling dat de taxatie in de memo consistent is, inzicht verschaft in de wijze waarop is getaxeerd en in de gegevens die daarbij zijn betrokken. Gelet hierop zal de Afdeling in de einduitspraak, mits de wijze waarop de raad gevolg zal geven aan de opdracht als hierna bedoeld, niet onrechtmatig zal worden geacht, aanleiding zien de rechtsgevolgen van het exploitatieplan in stand te laten. Omdat de wijze waarop de raad de onder 18.1 en 35.3 van deze uitspraak geconstateerde gebreken zal repareren van belang is voor de vraag of de Afdeling in de einduitspraak daadwerkelijk aanleiding zal zien om de rechtsgevolgen van het exploitatieplan in stand te laten, zal de Afdeling Van Marrewijk en Van Adrichem ook als partij betrekken in de bestuurlijke lus.

40.2. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beslechting van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de onder 18.1 en 35.3 van deze uitspraak geconstateerde gebreken te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van hetgeen onder 18.1, 18.2 en 35.3 van deze uitspraak is overwogen binnen 28 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- de situering van de aanduiding 'bedrijf tot en met 3.1' op de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat ten opzichte van het perceel Harnaschkade 29 aan de richtafstand van 30 meter als bedoeld in de VNG-brochure wordt voldaan;
- de in de exploitatieopzet van het exploitatieplan opgenomen kosten,

verbonden aan de reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden, alsnog voldoende te specificeren, daarbij aannemelijk te maken dat deze kosten in de aangegeven omvang aan het exploitatieplan kunnen worden toegerekend, daarbij de aspecten te betrekken als aan de orde gesteld in overweging 35.3 en de exploitatieopzet, de toerekening van de verhaalbare kosten en het exploitatieplan terzake zo nodig te wijzigen.

Bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan en het eventuele besluit tot wijziging van het exploitatieplan behoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw worden toegepast.

Overig

41. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat een beroepsgrond faalt en niet uitdrukkelijk op de toepasselijkheid van artikel 8:69a van de Awb is ingegaan, heeft de Afdeling zich niet uitgesproken over de vraag of dat artikel van de Awb van toepassing is.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van M.H.C. van Paassen en anderen ongegrond;
- II. draagt de raad van de gemeente Midden-Delfland op om:
 - a. binnen 28 weken na de verzending van deze tussenuitspraak
 - de situering van de aanduiding 'bedrijf tot en met 3.1' op de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat ten opzichte van het perceel Harnaschkade 29 aan de richtafstand van 30 meter als bedoeld in de VNG-brochure wordt voldaan;
 - de in de exploitatieopzet van het exploitatieplan opgenomen kosten, verbonden aan de reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden, alsnog voldoende te specificeren, daarbij aannemelijk te maken dat deze kosten in de aangegeven omvang aan het exploitatieplan kunnen worden toegerekend, daarbij de aspecten te betrekken als aan de orde gesteld in overweging 35.3 en de exploitatieopzet, de toerekening van de verhaalbare kosten en het exploitatieplan terzake zo nodig te wijzigen;
 - b. de wijziging van het bestemmingsplan en een eventuele wijziging van het exploitatieplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken, en
 - c. de Afdeling en partijen de uitkomst mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, voorzitter, en mr. R.J.J.M. Pans en mr. F.D. van Heijningen, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.C. Zweistra-Immink, griffier.

w.g. Hoekstra
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak
te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 26 april 2017

813.

Verzonden: 26 april 2017

Datum	22-10-2015
Nummer	2015-11-07
Datum commissievergadering	03-11-2015
Datum raadvergadering	17-11-2015

OPLEGGER

Registratienummer	2015-31633 / 14Z.008350
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Zuid 2014' en Exploitatieplan 'Harnaschpolder-Zuid 2014'
Portefeuillehouder	Piet Houtenbos
Uiterste behandeldatum (+reden)	15 oktober 2015
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Voor de realisatie van het bedrijventerrein Harnaschpolder is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De volgende stap is het bestemmingsplan vast te stellen.
Te nemen besluit	1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Zuid 2014' en Exploitatieplan 'Harnaschpolder-Zuid 2014'; 2. de wijzigingbevoegdheid uit het bestemmingsplan te vervangen door een directe bestemming "Gemengd"; 3. het bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Zuid 2014' (gewijzigd) vast te stellen zoals dat ter inzage heeft gelegen; 4. het Exploitatieplan 'Harnaschpolder-Zuid 2014' vast te stellen.
Bijlagen	• 2015-17379 Ontwerpbestemmingsplan "Harnaschpolder-Zuid 2014"; • 2015-31748 Aangepast exploitatieplan "Harnaschpolder-Zuid 2014"; • 2015-31626 Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Harnaschpolder-Zuid 2014" en exploitatieplan "Harnaschpolder-Zuid 2014"; • 2015-32402 Concept aangepaste planregels Gemengd; • 2015-32403 Concept aangepaste verbeelding Gemengd; • 2015-32404 Concept tekstvoorstel plantoelichting M.E.R.
Advies commissie	De commissie bespreekt het voorstel. De fractie VVD wenst het voorstel als bespreekpunt te agenderen bij de gemeenteraad

Raadsbesluit	☒ Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjen de Vos griffier Fractie MRP Party (4 leden) tegen. Arnoud Rodenburg burgemeester
---------------------	---



Inleiding

Op 26 mei 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan Harnaschpolder-Zuid 2014 voor zienswijzen ter inzage te leggen. Bij het besluit is een amendement aangenomen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor een deel van het noordelijk plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens de bestemming "Bedrijventerrein" opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar "Gemengd".

Als onderbouwing van de haalbaarheid van het bestemmingsplan is een exploitatieplan opgesteld. Dit exploitatieplan maakte deel uit van de terzamelgging.

Op donderdag 25 juni 2015 was voor belangstellenden gelegenheid voor het stellen van vragen tijdens een informatieavond.

Ter inzage ligging ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Harnaschpolder-Zuid 2014 met bijbehorend exploitatieplan heeft gedurende zes weken, vanaf 12 juni 2015 tot en met 23 juli 2015, voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende de ter inzage ligging is door meerdere belanghebbenden een zienswijze ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op het bestemmingsplan en op het exploitatieplan.

Planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan betreft de actualisatie van de bestemmingsplannen 'Harnaschpolder-Midden' en 'Harnaschpolder-Weteringzone'. Deze plannen waren ouder dan 10 jaar en moesten conform de actualisatieplicht uit de Wet ruimtelijke ordening worden geactualiseerd. De hiervoor geldende bestemmingsplannen 'Harnaschpolder-Midden' en 'Harnaschpolder-Weteringzone' hebben betrekking op de ontwikkeling van het zuidelijk deel van bedrijventerrein Harnaschpolder.

Plangrenzen

Het plangebied is gelegen in de gemeente Midden-Delfland, ten westen van de kern Den Hoorn. Het plangebied wordt begrensd door de (percelen aan de) Woudselaan en de Harnaschdreef, de wegen Gantel en Harnaschdreef, de (percelen aan de) Woudseweg en de rijksweg A4.

Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan "Harnaschpolder-Zuid 2014" en Exploitatieplan "Harnaschpolder-Zuid 2014"..

In de bij dit advies gevoegde Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Zuid 2014' en Exploitatieplan "Harnaschpolder-Zuid 2014" zijn de zienswijzen voorzien van een reactie (**Zie bijlage**).

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om zowel de regels als de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen of wijzigen.

Op het ontwerpexploitatieplan zijn 11 vrijwel identieke zienswijzen ingediend en gecombineerd met zienswijzen op het bestemmingsplan.

Vrijwel alle zienswijzen op het ontwerpexploitatieplan hebben betrekking op de "Inbrengwaarde van gronden". Reclamanten stellen dat in het taxatierapport in paragraaf 3.1 de uitgangspunten van de waarderingen worden geformuleerd. Door toepassing van de eliminatieregel is de taxateur bij de waarderingen van de schadeloosstellingen uitgegaan van de "oorspronkelijke" agrarische bestemming. Naar de mening van reclamanten is eliminatieregel hier onjuist toegepast, waardoor dit uitgangspunt van de waarderingen tevens onjuist is.

Amendement gemeenteraad voor het opnemen van een Wijzigingsbevoegdheid

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan in de raad is door de gemeenteraad het volgende amendement vastgesteld:

"De raad van de gemeente Midden-Delfland, in vergadering bijeen op 26 mei 2015;

stelt het volgende amendement voor dat wordt toegevoegd aan Bestemmingsplan Harnaschpolder-Zuid:

1. op de bestemming Bedrijventerrein wordt een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van gemengde doeleinden opgenomen voor het in de bijlage aangeduide gebied met de bestemming Gemengd-U*;

**de bestemming voor het perceel van de familie Sonneveld behoudt daarbij de bestemming gemengde doeleinden."*

Gevolgen zienswijzen en amendement van de raad.

Op basis van het amendement is een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Via deze wijzigingsbevoegdheid wilde de raad de mogelijkheid van woningbouw in het plan opnemen.

Enkele indieners van de zienswijzen zetten vraagtekens bij de ruimtelijke begrenzing van deze wijzigingsbevoegdheid. Naar aanleiding hiervan zijn enkele varianten nader onderzocht en vergeleken. Deze varianten zijn:

1. Wijzigingsbevoegdheid volgens amendement of kleiner.
2. Een gedeelte van het plangebied uit het bestemmingsplan laten (witte vlek).
3. Opnemen van een directe bestemming Gemengd in het noordelijk deel van Woud Harnasch.

Overwegingen varianten

De varianten richten zich op het bieden van ruimte voor eventueel uit te plaatsen bewoners: een ruimtelijke verantwoorde oplossing gericht op het inpassen van een woonfunctie.

Het opnemen van een woonbestemming sec in het bestemmingsplangebied is vanuit juridisch en ruimtelijk oogpunt niet haalbaar. Tevens is er een nadelig effect op de uitgifte voor bedrijven, omdat er nieuwe grenzen voor de milieuzonering gaan gelden. Ter illustratie: tussen een woonbestemming en categorie 3.2 bedrijven geldt een zone van 100m1.

Een wijzigingsbevoegdheid en een "witte vlek" (het uit het bestemmingsplan halen van een gebied) zijn ruimtelijk niet te onderbouwen. Knelpunt is de begrenzing van het gebied en de financiële onderbouwing. Het bestemmingsplan kan daardoor in verdere procedure onder uit gaan. Qua duidelijkheid naar de omgeving scoren deze oplossingen niet goed.

In de bestemming Gemengd is te voorzien in een woonfunctie en een bedrijfsfunctie. Daarmee komt de bestemming tegemoet aan de inzet van de raad. Bovendien is de bestemming ruimtelijk en financieel verantwoord te onderbouwen. Tenslotte is rekening gehouden met de uitvoering van het businessplan. Uitgifte voor een bedrijfsfunctie is mogelijk, mocht de woonfunctie niet ingevuld worden.

Uitwerking bestemming Gemengd

De opzet en inpassing van de bestemming Gemengd hangt samen met de milieuzonering van de woonbestemming van het aangrenzende gebied. Ten noorden van het bestemmingsplangebied geldt het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2013. De gronden die grenzen aan het bestemmingsplan Harnaschpolder-Zuid 2014 hebben de bestemming Wonen – Uit te werken (onderdeel van project het Scharnier). Als gevolg van deze woonbestemming is een milieuzonering noodzakelijk die nog niet geheel in het bestemmingsplan was opgenomen.

De afstand van de bestemming Wonen tot bedrijven met milieucategorie 2 bedraagt tenminste 30 meter. De afstand tot bedrijven categorie 3.1 bedraagt 50 meter en tot milieucategorie 3.2 100 meter. Deze zonering heeft directe invloed op de gebruiksmogelijkheden en is nu volledig op de kaart opgenomen.

Op basis van deze zonering is het mogelijk om een overgangsgebied te creëren tussen de bestemming Bedrijventerrein met categorie 3.2 en de bestemming Wonen – Uit te werken in het Scharnier. Dit

overgangsgebied krijgt dan de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies mogelijk zoals een woonfunctie, bedrijven in de maximale milieucategorie 2 en kleinschalige kantoren.

Conclusie variantenanalyse

Uit de analyse van de verschillende varianten blijkt dat de variant met een directe bestemming Gemengd het meest beantwoordt aan de bedoeling. Bovendien is deze variant ruimtelijk goed onderbouwd en leidt tot de minste procedurele risico's. De bestemming Gemengd is in combinatie met verschuiven van groen/water (zie bijlage gewijzigde concept plankaart) op te nemen waarbij zowel een woon- als bedrijfsfunctie op planologisch verantwoorde wijze in te passen

Voorstel

Een bestemming Gemengd in het noordelijk deel van Woud Harnsch draagt bij aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Het gebied vormt een duidelijke overgangszone tussen de woonbestemming in het Scharnier en de bedrijvenbestemming ten zuiden van de voorgestelde bestemming Gemengd. In verband met de mogelijkheid voor woningbouw binnen deze bestemming dient onder andere een nader milieu en akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Beoogd effect

Actueel bestemmingsplan Harnaschpolder Zuid voor het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein. Met de vaststelling van een exploitatieplan kunnen de kosten van grondexploitatie bij de particuliere ontwikkelaar worden verhaald en inhoudelijke eisen worden gesteld aan de ontwikkeling van de locatie.

Argumenten

1.1 Zienswijzen zijn in de nota van beantwoording van een reactie voorzien.

De reacties zijn deels overgenomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen zijn van commentaar voorzien in de Nota van beantwoording zienswijzen "Harnaschpolder-Zuid 2014.

1.2 De zienswijzen leiden tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Een aantal zienswijzen geven aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan enigszins aan te passen.

De voorgestelde bestemming Gemengd valt binnen de milieuzonering die aan de hand van zienswijzen op de plankaart aangepast moet worden. Deze milieuzonering is een gevolg van de bestemming Wonen – uit te werken ten noorden van het plangebied (in het Scharnier). Door deze woonbestemming is er zonering nodig met op 30 m een maximum milieucategorie 2, op 50 m een maximale milieucategorie 3.1 en op 100m een maximale milieucategorie 3.2.

1.3 De zienswijzen leiden tot aanpassing van het exploitatieplan.

Belangrijk element in de zienswijzen op het ontwerpexploitatieplan vormde de interpretatie van de inbrengwaarde en de elimatiereg. Het exploitatieplan is in beperkte mate aangepast. De gevolgen voor onteigeningsplan schatten wij minimaal in.

In eerste instantie zijn de inbrengwaarden gebaseerd op de elimatiereg. In deze regel wordt het zogenaamde 'toekomstplan' weggedacht in de waardepalng. Voor het Bedrijvenschap betekent dat wordt teruggevallen op een agrarische bestemming voor dit betreffende perceel. Het Bedrijvenschap heeft toentertijd gewaardeerd volgens (1) feitelijk gebruik of (2) agrarisch gebruik, waarvan de hoogste van beide werd aangehouden.

Echter blijkt nu uit het advies van de Advocaat-Generaal dat de elimatiereg alleen bedoeld is voor 'klassieke' overheidswerken, zoals de aanleg van infrastructuur. Voor percelen met een toekomstige bestemming met opbrengstpotentie dient volgens de Advocaat-Generaal de waarde vastgesteld te worden volgens (1) feitelijk gebruik of (2) toekomstig gebruik met in acht name van de complexwaarde. De hoogste van beide wordt aangehouden.

Vooruitlopend op de te verwachten honorering van dit advies door de Hoge Raad heeft het Bedrijvenschap de inbrengwaarden laten aansluiten op de laatste stand van de jurisprudentie. Daaruit

blijkt dat dit advies geen consequenties heeft voor de waardering van woningen. Voor de lege gronden dienen de uitgangspunten aangepast te worden. De onafhankelijk taxateur, de heer Naus, heeft de percelen na het advies van de Advocaat-Generaal opnieuw gewaardeerd en is tot de conclusie gekomen dat het verschil tussen agrarisch gebruik en de complexwaarde gering is en slechts voor enkele percelen in een beperkte wijziging in de inbrengwaarde heeft geresulteerd, hetgeen als zodanig is verwerkt in het exploitatieplan Harnaschpolder Zuid 2014.

Een wijzigingsbevoegdheid is ruimtelijk en financieel niet haalbaar.

Op basis van het aangenomen amendement door de gemeenteraad hebben we de haalbaarheid van een wijzigingsbevoegdheid onderzocht. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat een wijzigingsbevoegdheid zowel ruimtelijk als financieel niet haalbaar is. Bij de ruimtelijke motivering is de begrenzing van het gebied met een wijzigingsbevoegdheid essentieel. Daarnaast dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Woningen die worden omgeven door bedrijven dragen niet bij aan een goed leef- en woonmilieu. Vanuit ruimtelijk oogpunt dient een optimale samenhang tussen de verschillende functies te worden bereikt. Zowel de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid als de aansluiting op de omliggende bedrijfbestemming zijn ruimtelijk onvoldoende te motiveren. Daarnaast blijkt uit de financiële verkenning dat de wijzigingsbevoegdheid ook financieel niet haalbaar is.

2.1 De bestemming Gemengd draagt bij aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

Als gevolg van bestaande woonbestemming ten noorden van het plangebied is een milieuzonering noodzakelijk. In combinatie met deze zonering is het mogelijk een overgangsgebied te creëren tussen de woonbestemming en de bedrijvenbestemming. Binnen de bestemming Gemengd is woningbouw onder voorwaarden mogelijk. Hiermee wordt voldaan aan de bedoeling van het amendement van de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1. Herhuisvesting huidige bewoners.

De interesse van huidige bewoners aan de Harnaskade voor verplaatsing is geïnventariseerd en is beperkt. Het aantal bewoners dat werkelijk meer interesse heeft in een van deze mogelijkheden kan veranderen op het moment dat er over een concrete locatie of kosten meer duidelijk is.

Financiën

Het besluit heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie

- Wettelijk voorgeschreven procedure
- Via de openbare besluitenlijst college
- Informatie gemeentepagina Schakel en website

Vervolgstappen

Reactie college op commissiebehandeling