

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ECLI             | ECLI:NL:RVS:2019:2771                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Datum uitspraak  | 14 augustus 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Inhoudsindicatie | Bij besluit van 23 januari 2018 heeft de raad van de gemeente Westland het bestemmingsplan "De Gouw fasen 1 en 3c" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuw woongebied ten noorden van Kwintsheul mogelijk. Dat woongebied heeft een globale woonbestemming gekregen, zodat een grote mate van flexibiliteit wordt geboden. De bestaande woningen en functies zijn wel specifiek bestemd. Het plangebied maakt deel uit van het gebied "De Westlandse Zoom", waar in fasen woonbebouwing wordt ontwikkeld. Aan de westzijde van het plangebied ligt het glastuinbouwgebied van Westland. |

Volledige tekst

201803553/1/R3.

Datum uitspraak: 14 augustus 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1] en anderen, allen wonend te Kwintsheul, gemeente Westland,

2. [appellant sub 2], wonend te Poeldijk, gemeente Westland,

en

de raad van de gemeente Westland,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 23 januari 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "De Gouw fasen 1 en 3c" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1] en anderen als ook de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 mei 2019, waar [appellant sub 1] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. M.R. Plug, advocaat te Delft, [appellant sub 2] en de raad, vertegenwoordigd door W.C.M. Niekus en W. de Blok, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde], gehoord.

## Overwegingen

### Inleiding

1. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuw woongebied ten noorden van Kwintsheul mogelijk. Dat woongebied heeft een globale woonbestemming gekregen, zodat een grote mate van flexibiliteit wordt geboden. De bestaande woningen en functies zijn wel specifiek bestemd. Het plangebied maakt deel uit van het gebied "De Westlandse Zoom", waar in fasen woonbebouwing wordt ontwikkeld. Aan de westzijde van het plangebied ligt het glastuinbouwgebied van Westland.

Het exploitatieplan heeft betrekking op een kleiner gebied dan het bestemmingsplangebied. Het exploitatieplangebied is ongeveer 3,4 ha groot en wordt begrensd door de Poeldijkseweg, Holle Watering en de Gantel.

2. [appellant sub 1] en anderen zijn bewoners van de bestaande woningen aan de Gouwlaan en het Slimpad in Kwintsheul. Zij kunnen zich niet met het bestemmingsplan verenigen omdat in strijd met eerder gewekte verwachtingen geen ecologische zone van gemiddeld 50 meter breed in het plan is opgenomen. Verder zijn zij het niet eens met de ontsluiting van het nieuwe woongebied via de Gouwlaan.

[appellant sub 2] is eigenaar van de woning en het achterliggende glastuinbouwbedrijf aan de [locatie] te Poeldijk. Het bestemmingsplan is deels voorzien op zijn gronden, waardoor hij hier geen volwaardig bedrijf meer kan exploiteren. [appellant sub 2] kan zich ook niet verenigen met het exploitatieplan, onder meer omdat de inbrengwaarden en de opbrengsten volgens hem te laag zijn geraamd.

3. Hierna worden eerst de beroepen tegen het bestemmingsplan behandeld en daarna het beroep tegen het exploitatieplan.

4. Het wettelijk kader is opgenomen in de bijlage. Deze bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

### Bestemmingsplan

#### Toetsingskader

5. 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.

Het beroep van [appellant sub 1] en anderen

Procedurele bezwaren

6. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat de kennisgeving van de vaststelling van het plan ten onrechte niet is gepubliceerd in de Staatscourant en dat in de bekendmaking op de gemeentelijke website een te lange beroepstermijn is vermeld.

6.1. Deze beroepsgronden hebben betrekking op een mogelijke onregelmatigheid van na de datum van het bestreden besluit en kunnen reeds om die reden de rechtmatigheid van het besluit niet aantasten. Deze mogelijke onregelmatigheden kunnen geen grond vormen voor de vernietiging van het bestreden besluit.

Het betoog faalt.

7. [appellant sub 1] en anderen voeren verder aan dat de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan niet correct heeft plaatsgevonden, omdat niet het college van burgemeester en wethouders van Westland (hierna: het college) bekend heeft gemaakt dat het (ontwerp)plan ter inzage lag, maar de gemeente Westland. Hierdoor heeft het college volgens hen niet aan de aan hem opgedragen taak voldaan.

7.1. De raad stelt dat uit de officiële bekendmaking op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) blijkt dat het een ontwerpbesluit betreft van de gemeente Westland dat door het college bekend is gemaakt. De term "gemeente" is gebruikt om het taalgebruik eenvoudig te houden. De publicatie voldoet volgens de raad aan de daarvoor gestelde normen.

7.2. De Afdeling stelt vast dat de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpplan is gepubliceerd in de Staatscourant van 15 juni 2017. Daarin staat: "De gemeente Westland maakt bekend dat het volgende plan ter inzage ligt: (...)". Daarmee is toepassing gegeven aan artikel 3.8, eerste lid, onder a, van de Wro, waarin overigens niet staat dat het college bekend moet maken dat een ontwerpplan ter inzage ligt. De kennisgeving is ook duidelijk over het ontwerpbesluit dat ter inzage ligt.

Het betoog slaagt niet.

Ecologische zone

8. [appellant sub 1] en anderen betogen dat het plan ten onrechte niet voorziet in een ecologische groen/blauwe zone met een gemiddelde breedte van 50 meter. Zij voeren aan dat zij hun percelen hebben gekocht op basis van de in diverse documenten gewekte verwachting dat zo'n ecologische zone zou worden aangelegd. [appellant sub 1] en anderen wijzen in dit kader op de Structuurvisie Westlandse Zoom van 19 juni 2002, paragraaf 2.3.1 van de plantoelichting, een afbeelding van de gebiedsontwikkelaar, het convenant De Westlandse Zoom van 19 juni 2002, de beëindigingsovereenkomst van het convenant De Westlandse Zoom van 5 juni 2014, de Evaluatie van dat convenant van 11 juni 2014, het verslag van een informatiebijeenkomst van 1 oktober 2007 en de zienswijzennota en plantoelichting bij het bestemmingsplan "Holle Watering" dat is vastgesteld op 30 augustus 2005. De raad heeft volgens [appellant sub 1] en anderen in het plan een onjuiste invulling gegeven aan die zone door uit te gaan van de hoeveelheid groen en water in het gehele plangebied en niet van één aaneengesloten zone, en door de fietsstraat ook hiertoe te rekenen. Het gebied dat in het plan de bestemming "Woongebied" heeft gekregen, had volgens [appellant sub 1] en anderen op basis van het gewekte vertrouwen bestemd moeten worden als ecologische zone, zodat zij daar als bewoners van het gebied ten zuiden van de

Gantel gebruik van kunnen maken om te recreëren. Doordat de verbeelding niet in overeenstemming is met artikel 14, lid 14.2, van de planregels is het plan volgens [appellant sub 1] en anderen bovendien niet uitvoerbaar en in strijd met de rechtszekerheid vastgesteld.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten voor de ecologische zone zoals die blijken uit de genoemde stukken. Ter zitting heeft de raad bevestigd dat dit betekent dat die zone een gemiddelde breedte van 50 meter moet hebben. De raad stelt dat de ecologische zone onder meer langs de Holle Watering ligt en ook in het noordwestelijke deel van het plangebied waar dit aan de westkant aansluit op het glastuinbouwgebied en aan de oostkant deels grenst aan de als zodanig bestemde ecologische zone in het bestemmingsplan "De Gouw fase 2 en 3A". Ter zitting heeft de raad toegelicht dat fase 3a en fase 3c in samenhang moeten worden gezien en dat de ecologische zone hier in totaal ongeveer 150 meter breed is. In het plangebied heeft volgens de raad minimaal 24.905 m<sup>2</sup> een groenbestemming en 24.358 m<sup>2</sup> een waterbestemming, in totaal 49.263 m<sup>2</sup>. De groenbestemming in het bestemmingsplan "De Gouw fase 2 en 3A" heeft volgens de raad een oppervlakte van ongeveer 5.542 m<sup>2</sup>. In totaal hebben gronden met een oppervlakte van 54.805 m<sup>2</sup> in het gebied volgens de raad dus een groen- of waterbestemming, waarmee wordt voldaan aan de doelstelling uit het convenant De Westlandse Zoom van 54.150 m<sup>2</sup>. De fietsstraat is hierbij niet meegerekend, aldus de raad.

8.2. In het plangebied is aan een aantal stroken grond de bestemming "Groen" toegekend. Het betreft een strook met een breedte variërend van ongeveer 15 tot 45 meter ten westen van de gronden met de bestemming "Woongebied", waar nieuwe woningen zijn voorzien. Ten oosten van die nieuwe woningen is aan een strook de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" toegekend met aansluitend de bestemming "Groen". De groenbestemming heeft daar maximaal een breedte van ongeveer 15 meter. De oevers van de Holle Watering hebben ook de bestemming "Groen". Dit betreft aan de oostzijde stroken met een breedte van ongeveer 2 meter en aan de westzijde, de kant van de woningen van [appellant sub 1] en anderen, van ongeveer 13 meter. Verder is een groenbestemming gegeven aan stroken van ongeveer 3 meter breed langs de Gouwlaan, alsmede aan enkele plekken tussen de bestaande woningen. In het zuiden van het plangebied is bij het Slimpad en de Laan Hertewijk nog een groenbestemming gegeven aan twee stroken met een breedte van ongeveer 16 tot 18 meter. Op grond van artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Groen" aangewezen gronden bestemd voor onder meer groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden, bruggen en duikers.

In het plangebied is voorts aan diverse gronden de bestemming "Water" toegekend. Het gaat onder meer om een strook met een breedte van ongeveer 10 meter ten westen van de gronden met de bestemming "Woongebied". Ten zuiden van de voorziene nieuwe woningen heeft de Gantel (ongeveer 10 m breed) een waterbestemming gekregen en die bestemming is ook gegeven aan de oostzijde van het plangebied heeft de Holle Watering (ongeveer 8 m breed). Verder is aan het bestaande water tussen de huizen aan de Gouwlaan en het Slimpad (ongeveer 6 meter breed) een waterbestemming toegekend. Tussen de Holle Watering en de Gouwlaan bevindt zich tussen de bestaande woningen nog een vijftal inhammen, ook daaraan is de bestemming "Water" gegeven. Op grond van artikel 7, lid 7.1, van de planregels zijn de voor "Water" aangewezen gronden bestemd voor onder meer waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen.

Verder hebben de meeste van de hiervoor bedoelde gronden, met uitzondering van de stroken langs de Gouwlaan, tevens de dubbelbestemming "Waarde-Ecologie 2". De gronden

met deze dubbelbestemming vormen een aaneengesloten geheel. Artikel 14 van de planregels luidt:

#### "14.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Ecologie 2' bestemde gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

1. de realisering van een ecologische hoofdstructuur;
2. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
3. de opbouw van het landschap;
4. beperkt recreatief medegebruik, waaronder dient te worden verstaan wandelen, fietsen en paardrijden;
5. voet- en fietspaden;
6. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
7. groenvoorzieningen;
8. voorzieningen van algemeen nut;
9. vispaaiplaatsen;
10. natuurvriendelijk ingerichte oevers;

b. De bestemming 'Waarde - Ecologie 2' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover de dubbelbestemming samenvalt met een andere dubbelbestemming is de voorrangsregeling in artikel 20.1 van toepassing.

#### 14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten dienste van de andere aldaar voorkomende bestemming(en) en gelden de bouwregels van de andere aldaar voorkomende bestemming(en), met dien verstande dat:

- a. de ecologische zone zodanig wordt gerealiseerd dat er sprake is van een aaneengesloten structuur;
- b. de ecologische zone gemiddeld ten minste 50 meter breed is;
- c. de ecologische zone ten minste 30 meter breed is;
- d. de ecologische zone, voor zover deze watergangen/-lopen bevat, gekoppeld is aan boezemwater;

en mag tevens ten dienste van de bestemming als bedoeld in 14.1 worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

##### 14.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van eenvoudige recreatief en natuur ondersteunende voorzieningen (zoals broed- of leefvoorzieningen voor fauna) bedraagt ten hoogste 5 meter;

b. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter."

8.3. In paragraaf 2.3.1 van de plantoelichting staat dat in 2014 met de beëindigingsovereenkomst tussen de gemeente Den Haag, de gemeente Westland, het stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid-Holland is vastgelegd welke verplichtingen de gemeenten Den Haag en Westland hebben in het realiseren van de doelstellingen van het convenant De Westlandse Zoom. Voor De Gouw fase 1 en 3c geldt volgens de plantoelichting dat een groenzone met een gemiddelde breedte van 50 meter met een fietsverbinding wordt aangelegd. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het integreren van de groenzone langs of rondom de bouwvlakken, terwijl het fietspad is gecombineerd met de toegangsweg en aansluit op de hoofdfietsroute onder de Wateringseweg/Poeldijkseweg door. De groenzone ligt langs de Holle Watering alsook in het noordelijk gedeelte langs de westzijde van het plangebied in aansluiting op het glastuinbouwgebied. In het bestemmingsplan is circa 4,4 hectare bestemd als ecologische zone exclusief de fietsverbinding zelf.

8.4. Niet in geschil is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een ecologische groen/blauwe zone met een gemiddelde breedte van 50 meter. Over de wijze waarop de raad hieraan invulling heeft gegeven, zoals hiervoor onder 8.2 en 8.3 is beschreven, en de vraag of hiermee is voldaan aan deze verplichting, verschillen partijen wel van inzicht.

Naar het oordeel van de Afdeling voldoet het bestemmingsplan gelet op artikel 14, lid 14.2, onder b, van de planregels, in samenhang met de verbeelding, aan de verplichting om een aaneengesloten ecologische zone met een gemiddelde breedte van 50 meter in het gebied te realiseren. Zoals onder 8.2 is overwogen, vormen de gronden met de dubbelbestemming "Waarde-Ecologie 2" een aaneengesloten geheel. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de gronden die zijn bestemd voor het realiseren van een ecologische zone in het hele plangebied meegerekend mogen worden en niet alleen de gronden in het noordwesten van het plangebied. Dit resulteert in een gemiddelde breedte van ten minste 50 meter. Dat dit steeds de bedoeling van de raad is geweest ziet de Afdeling ook bevestigd in de stukken die [appellant sub 1] en anderen hebben overgelegd. Zo staat bijvoorbeeld in de toelichting bij het bestemmingsplan "Holle Watering" uit 2005 dat "gestreefd wordt naar de aanleg van een langgerekte groene strook ten westen van de Holle Watering - van de Wateringseweg/Poeldijkseweg tot aan de kern van Kwintshul - gecombineerd met de parallelsloot en de bouw van een beperkt aantal vrijstaande woningen". En in de Evaluatie van het convenant De Westlandse Zoom staat dat "de breedte van de zone zodanig is, dat de gemiddelde breedte in fase 1 en 3 tezamen 50 meter is". Voor zover [appellant sub 1] en anderen zich beroepen op de structuurvisie uit 2002 stelt de Afdeling vast dat dit beleid niet meer geldend is. Op 17 december 2013 is de Structuurvisie Westland 2025 vastgesteld, die het ten tijde van het vaststellen van het plan actuele ruimtelijke beleid van de raad bevat. Wat betreft de afbeelding uit de verkoopbrochure van de gebiedsontwikkelaar, waarop is te zien dat het gebied dat in het bestemmingsplan de bestemming "Woongebied" heeft gekregen groen is gekleurd, waarop [appellant sub 1] en anderen zich beroepen, valt naar het oordeel van de Afdeling niet in te zien dat [appellant sub 1] en anderen in dit verband hieraan rechten kunnen ontleenen. Ten slotte wijst de Afdeling erop dat, anders dan [appellant sub 1] en anderen menen, bij het berekenen van de gemiddelde breedte van de ecologische zone de Gouwlaan en het te verlengen deel daarvan met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" niet meegerekend.

Het betoog slaagt niet.

## Ontsluiting

9. [appellant sub 1] en anderen betogen dat het bestemmingsplan leidt tot een verslechtering van de verkeerssituatie in hun woonwijk.

Zij voeren aan dat de Gouwlaan veel drukker zal worden, omdat de nieuwe woningen via de te verlengen Gouwlaan en een aan te leggen brug over de Gantel worden ontsloten. [appellant sub 1] en anderen zijn bang dat de Gouwlaan hierdoor meer het karakter krijgt van een autoweg waar de fietser te gast is dan van een fietsstraat waar de auto te gast is, wat de bedoeling is van de raad. Die vrees baseren [appellant sub 1] en anderen op de stelling van de raad dat de Gouwlaan berekend zal zijn op 4.000 motorvoertuigen per etmaal, terwijl volgens een publicatie van het CROW voor een fietsstraat 2.500 motorvoertuigen per etmaal als bovengrens wordt gehanteerd. Een toename van het gemotoriseerde verkeer leidt tot een verslechtering van de huidige veilige situatie voor buiten spelende kinderen, aldus [appellant sub 1] en anderen. Ook hebben [appellant sub 1] en anderen verder gewezen op de drukke verkeerssituatie bij het oprijden van de Kerkstraat; deze situatie zal als gevolg van het plan volgens hen verder verslechteren.

Zij vrezen daarnaast dat het verkeer op de Gouwlaan in de toekomst nog verder zal toenemen als eventueel volgende fasen van het gebied worden ontwikkeld.

Volgens [appellant sub 1] en anderen heeft de raad daarnaast alternatieve wijzen van ontsluiting van het nieuwe woongebied ten onrechte niet in de afweging betrokken. Zij noemen in dit kader de mogelijkheid om de woningen te ontsluiten via de Laan van Grootscholten naar de Wateringseweg / Poeldijkseweg, zoals ook het rijksmonument Sonnehoeck ontsloten zal worden.

9.1. De raad stelt dat de ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Gouwlaan naar de Van Buerenlaan en de Kerkstraat. De Gouwlaan zal via een brug over de Gantel worden doorgetrokken voor de ontsluiting van de nieuwe woningen.

De raad stelt zich op het standpunt dat de Gouwlaan de beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen goed aan kan en dat de verkeersveiligheid en de doorstroming zijn gewaarborgd. De Gouwlaan zal volgens de raad worden ingericht als fietsstraat en erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximale snelheid van 30 km/u en zal zijn berekend op maximaal 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Het totaal aantal woningen dat de laan als ontsluitingsweg gebruikt komt met dit plan volgens de raad op 114, waarvan de meeste woningen er al jaren staan, en het gemiddelde aantal verkeersbewegingen zal 684 motorvoertuigen per etmaal (6x114) zijn. Over de doorstroming bij de kruising met de Kerkstraat heeft de raad ter zitting opgemerkt dat dit bestemmingsplan geen wijziging aanbrengt in de al in 2006 voorziene wijze van ontsluiting, waar destijds onderzoek naar is verricht, en dat in 2014 ten behoeve van het bestemmingsplan voor fase 2 en 3a ook specifiek onderzoek is gedaan naar kruispunten. Uit de onderzoeken is destijds al geconcludeerd dat geen verkeersproblemen te verwachten zijn.

De raad acht het gelet op de ligging onwaarschijnlijk dat de Gouwlaan in de toekomst voor andere te ontwikkelen woningen als ontsluitingsweg zal gaan dienen. Daarnaast bestaan er geen concrete plannen voor andere ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied, aldus de raad ter zitting.

De raad stelt dat een ontsluiting naar de Wateringseweg / Poeldijkseweg niet mogelijk is, omdat dit een provinciale gebiedsontsluitingsweg is waarop geen extra in- en uitritten mogen worden toegevoegd. Daarnaast zijn volgens de raad ook andere mogelijkheden voor de

ontsluiting overwogen, maar niet logisch, wenselijk of uitvoerbaar geacht. De ontsluiting van Sonnehoeck valt volgens de raad buiten het plangebied.

9.2. Zowel het bestaande deel van de Gouwlaan als de verlenging daarvan die bij de nieuwe woningen in het noorden van het plangebied zal worden gerealiseerd hebben de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" gekregen. Op grond van artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn de gronden met die bestemming bestemd voor onder meer voetpaden, fietspaden, fiets/bromfietspaden, verblijfsstraten en erftoegangswegen.

Verder zijn aan het meest noordelijke deel van de te verlengen Gouwlaan de bestemming "Woongebied" en de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietsstraat" toegekend. Op grond van artikel 9, lid 9.1, van de planregels zijn deze gronden bestemd voor een fietsstraat.

Deze fietsstraat grenst aan gronden met de bestemming "Water" en de aanduiding "brug". De fietsstraat loopt in het noorden dood voor autoverkeer. Doorgaand fietsverkeer is wel mogelijk in noordelijke richting.

9.3. De Afdeling stelt vast dat de Gouwlaan zo is bestemd dat de laan als fietsstraat kan worden ingericht. Uit de toelichting van de raad blijkt dat per etmaal gemiddeld 684 motorvoertuigbewegingen zullen plaatsvinden. [appellant sub 1] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is. In de door hen overgelegde publicatie van het fietsberaad van het CROW van 31 oktober 2016 staat dat gebruikers van al gerealiseerde fietsstraten in Nederland positief reageren als hier tot 2.500 motorvoertuigen per etmaal plaatsvinden. Nu het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Gouwlaan hier ruim onder zal liggen, volgt de Afdeling [appellant sub 1] en anderen niet in hun stelling dat de Gouwlaan in strijd met de bedoeling van de raad niet als fietsstraat kan worden gebruikt. Dat de capaciteit van een straat als de Gouwlaan maximaal 4.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt, zoals de raad stelt, maakt dit niet anders.

9.4. Tegen de achtergrond van het te verwachten aantal verkeersbewegingen en de capaciteit van de Gouwlaan, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling voorts in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de verkeersveiligheid en de doorstroming op de Gouwlaan niet in gevaar komen. In dit verband heeft de raad ook terecht erop gewezen dat het bestemmingsplan geen wijziging aanbrengt in de al in het bestemmingsplan "Holle Watering" uit 2005 voorziene wijze van ontsluiting van het plangebied. Dit geldt ook voor de verkeersontsluiting van het plangebied op de Kerkstraat. Gelet op het rapport "Verkeerseffecten Westlandse Zoom, Kruispunt analyses" van Goudappel Coffeng van 16 oktober 2014, waarin de te verwachten wachttijden bij 27 kruispunten in de gemeente Westland geanalyseerd voor de ochtend- en avondspits in 2030 zijn vermeld, is vermeld bij het kruispunt Kerkstraat-Pastoor Vinkesteynstraat in 2030 een wachttijd te verwachten van 12 seconden. [appellant sub 1] en anderen hebben hun stelling dat de wachttijd in de praktijk langer is en na realisatie van de nieuwe woningen nog langer zal worden niet onderbouwd. De Afdeling ziet daarin dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot onaantvaardbare negatieve gevolgen voor de doorstroming.

9.5. [appellant sub 1] en anderen hebben ook hun stelling dat het aantal verkeersbewegingen op de Gouwlaan in de toekomst veel verder zal toenemen door eventuele andere woningbouwplannen niet geconcretiseerd. Ter zitting heeft de raad gesteld dat er geen andere concrete woningbouwplannen zijn waarvan het logisch zou zijn om ze te ontsluiten via de Gouwlaan. De Afdeling ziet geen aanknopingspunten om aan de juistheid van deze stelling van de raad te twijfelen.

9.6. Voorts acht de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat betere alternatieve manieren van ontsluiting van het nieuwe woongebied mogelijk zijn. Zo heeft de raad, onweersproken, toegelicht dat een nieuwe aansluiting op de provinciale gebiedsontsluitingsweg Wateringseweg/Poeldijkseweg niet tot de mogelijkheden behoort.

Het betoog faalt.

Het beroep van [appellant sub 2]

10. [appellant sub 2] betoogt dat zijn bedrijf ten onrechte deels niet als zodanig is bestemd, waardoor hij geen volwaardig levensvatbaar glastuinbouwbedrijf onderhoudt. Zo zijn de bedrijfsruimte met alle technische installaties en een groot deel van de glasopstanden niet meer als zodanig bestemd. Ook een mogelijke toekomstige schaalvergroting wordt volgens [appellant sub 2] door het bestemmingsplan onmogelijk gemaakt.

10.1. De raad stelt dat de gemeente uitgaat van minnelijke verwerving van de door [appellant sub 2] bedoelde gronden. Omdat die minnelijke verwerving nog niet heeft plaatsgevonden is tevens een exploitatieplan vastgesteld.

10.2. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Holle Watering" is al voorzien in woningbouw op de gronden van [appellant sub 2], omdat daaraan de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" was toegekend. Tegen het goedkeuringsbesluit van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland over dat bestemmingsplan heeft [appellant sub 2] destijds ook beroep ingesteld. In de daarop volgende uitspraak van 15 augustus 2007 ([ECLI:NL:RVS:2007:BB1752](#)) heeft de Afdeling overwogen dat in redelijkheid een groter gewicht kon worden toegekend aan het belang dat is gediend met de realisering van een nieuw woongebied, dan aan het bedrijfsbelang van [appellant sub 2]. De Afdeling ziet in wat [appellant sub 2] heeft aangevoerd geen aanleiding daarover nu anders te oordelen.

Het betoog faalt.

Exploitatieplan

11. Tegen het exploitatieplan heeft alleen [appellant sub 2] beroep ingesteld. Hij betoogt dat dit exploitatieplan op een aantal punten onjuist is vastgesteld. [appellant sub 2] betoogt onder meer dat de inbrengwaarde te laag is geraamd en dat de opbrengsten te laag zijn ingeschat.

Omschrijving percelen

12. [appellant sub 2] wijst erop dat in paragraaf 6.4.2 van het Taxatierapport inbrengwaarde bestemmingsplan De Gouw fase 3 van De Lorijn raadgevers o.g. van 20 februari 2017, dat als bijlage 4 bij het exploitatieplan is gevoegd (hierna: taxatierapport), zijn percelen niet juist zijn omschreven. De op de luchtfoto aangegeven globale begrenzing van de gronden met glastuinbouw betreft ook gronden die niet geheel in eigendom zijn bij [appellant sub 2]. Hij vraagt zich daarom af of de taxateurs wel de juiste percelen tot uitgangspunt hebben genomen.

12.1. De raad stelt dat bij de taxatie ervan is uitgegaan dat de percelen die in de tabel in paragraaf 6.4.2 zijn aangeduid als gemeente Monster, sectie K, nummers 5457 en 6055, eigendom zijn van [appellant sub 2]. Deze percelen zijn ook vermeld in de tabel op pagina 36 van het taxatierapport. Ter zitting heeft [appellant sub 2] bevestigd dat dit de juiste percelen zijn. Gelet hierop stelt de Afdeling vast dat bij de taxatie is uitgegaan van de juiste percelen.

Het betoog slaagt niet.

## Leesbaarheid bijlagen

13. [appellant sub 2] heeft in zijn beroepschrift gesteld aan dat bijlage 1 "Uitsneden van de berekening" van het taxatierapport en bijlage 5 "Exploitatieopzet" onleesbaar zijn, zodat hij deze stukken niet heeft kunnen beoordelen.

13.1. De raad heeft beter leesbare versies van deze stukken bij het verweerschrift gevoegd. [appellant sub 2] is derhalve in de gelegenheid geweest om deze stukken goed te beoordelen. De Afdeling stelt vast dat [appellant sub 2] nadien inhoudelijk geen gronden naar voren heeft gebracht over die stukken.

Het betoog faalt daarom.

## Onteigeningsschadeloosstelling

14. [appellant sub 2] voert aan dat in het taxatierapport ten onrechte de marktwaarde en niet de onteigeningsschadeloosstelling als uitgangspunt is genomen.

14.1. De raad stelt de inbrengwaarde te hebben vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, omdat geen sprake is van onteigening. De gemeente wil de gronden van [appellant sub 2] immers op minnelijke wijze verwerven.

14.2. De Afdeling overweegt onder verwijzing naar de ook door de raad genoemde uitspraak van 1 juni 2011 ([ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839](#)), dat uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro volgt dat, tenzij reeds is onteigend, slechts indien aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel gronden op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde van gronden niet wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, maar gelijk is aan schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. De raad heeft onweersproken gesteld dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan met [appellant sub 2] werd overlegd over de minnelijke verwerving van de voor de realisering van het bestemmingsplan benodigde gronden. De raad was op dat moment niet voornemens om tot onteigening over te gaan. Als de raad tot alsnog tot onteigening mocht overgaan zal bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan de inbrengwaarde worden herzien en een onteigeningsschadeloosstelling worden opgenomen, aldus de raad. De juistheid van deze stellingen ziet de Afdeling bevestigd in het gegeven dat ter zitting aan de orde is geweest dat partijen nog altijd met elkaar in overleg zijn over minnelijke verwerving en dat onlangs een conceptkoopovereenkomst aan [appellant sub 2] is voorgelegd.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad terecht heeft gesteld dat ten tijde van het bestreden besluit niet aannemelijk was dat de te verwerven gronden op onteigeningsbasis zouden worden verworven. Hieruit volgt dat de raad de inbrengwaarde terecht heeft geraamd op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Het betoog faalt.

## Taxatiemethode

15. [appellant sub 2] wijst erop dat volgens het taxatierapport de residuele grondwaardemethode is toegepast omdat geen vergelijkingstransacties zijn gevonden. Volgens hem is dit niet juist omdat in paragraaf 6.3 een vergelijkingstransactie is genoemd van € 90,00 per m<sup>2</sup>.

15.1. De raad stelt dat de onafhankelijke taxateurs van De Lorijn vrij zijn om zelf te bepalen welke taxatiemethode zij kiezen. In dit kader verwijst de raad naar de uitspraak van de

Afdeling van 31 mei 2017 ([ECLI:NL:RVS:2017:1448](#)). De taxateurs hebben volgens de raad onderzoek gedaan naar vergelijkingstransacties en slechts één transactie gevonden. Dat vonden zij te weinig om de taxatie op te baseren. Daarom is gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde-methode. Dat resulteerde in een ruwe bouwgrondprijs van € 90,00 per m2.. Dit is eenzelfde prijs als die genoemd in de ene vergelijkingstransactie. De raad stelt dat de inbrengwaarde correct is getaxeerd.

15.2. 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. [appellant sub 2] heeft niet bestreden dat mr. ing. J. de Vries RT RMT en ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT, verbonden aan De Lorijn, als onafhankelijk taxateurs kunnen worden aangemerkt.

Zoals de Afdeling heeft overwogen (uitspraak van 12 juni 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:CA2862](#), r.o. 17.5), dwingen de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet niet tot het hanteren van de ene dan wel de andere taxatiemethode. Welke methode in een concreet geval wordt gebruikt staat ter beoordeling van de onafhankelijke taxateur. In dit geval heeft De Lorijn inzichtelijk gemaakt waarom volgens haar de residuele grondwaarde-methode kon worden gebruikt. In paragraaf 4.7 van het taxatierapport zijn de verschillende taxatiemethoden beschreven. In paragraaf 4.8 staat dat de taxateurs hebben gezocht naar vergelijkbare locaties om zo de vergelijkmethode toe te passen, maar dat recente aankopen in vergelijkbare locaties niet zijn gevonden. Dit maakt volgens het taxatierapport in dit geval de residuele grondwaarde-methode zeker zo toepasselijk. Weliswaar stelt [appellant sub 2] terecht dat dit in tegenspraak is met de vermelding in paragraaf 6.1 en 6.3 van het taxatierapport dat één vergelijkbare transactie is gevonden, maar zoals de raad heeft toegelicht is die ene vergelijkbare transactie door de taxateurs onvoldoende geacht om de taxatie van de gronden van [appellant sub 2] te baseren. In aanmerking genomen dat [appellant sub 2] het hanteren van de residuele grondwaarde-methode overigens niet concreet heeft betwist, ziet de Afdeling onvoldoende aanleiding voor het oordeel dat de taxateurs deze methode niet hadden mogen gebruiken.

Het betoog faalt.

Hoogte geraamde inbrengwaarde

16. [appellant sub 2] betoogt dat de inbrengwaarde te laag is geraamd. Bij de raming is uitgegaan van € 90,00 per m2 voor de gronden in het exploitatieplangebied en € 25,00 per m2 voor de gronden daarbuiten met de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw". Volgens [appellant sub 2] is de marktwaarde veel hoger. [appellant sub 2] stelt biedingen van projectontwikkelaars te hebben ontvangen voor de gronden binnen het exploitatieplangebied van meer dan € 200,00 per m2. De prijs voor gronden met de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" in het Westland ligt volgens [appellant sub 2] tussen de € 40,00 en € 60,00 per m2.

16.1. In paragraaf 6.4.2 van het taxatierapport zijn de gronden en opstallen van [appellant sub 2] getaxeerd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de gronden en opstallen die tot het exploitatieplangebied behoren en de gronden en opstallen daarbuiten. Ook is in de taxatie meegenomen dat het deel van de glasopstanden dat behouden kan blijven een nieuwe achtergevel moet krijgen. De taxateurs komen dan tot een totale marktwaarde van de gronden en opstallen binnen het exploitatieplangebied van € 420.000,00, dat is € 43,90 per m2. Een alternatief is dat ook de gronden en opstallen van [appellant sub 2] buiten het

exploitatieplangebied worden aangekocht. Daarom is ook daarvan de marktwaarde getaxeerd. Volgens het taxatierapport hebben de gronden en opstallen van [appellant sub 2] buiten het exploitatieplangebied een marktwaarde van € 443.075,00, dat is € 31,94 per m<sup>2</sup>. Omdat de waarde van de grond binnen het exploitatieplangebied op basis van de huidige bestemming en het huidige gebruik lager is dan op basis van de toekomstige bestemming (€ 90,00 per m<sup>2</sup>), hanteren de taxateurs voor deze gronden de marktwaarde op basis van de toekomstige bestemming. De taxateurs gaan er verder vanuit dat een redelijke koper en verkoper ofwel overeenstemming zullen bereiken over een vergoeding voor de aanpassing van de achtergevel ofwel over een vergoeding voor de resterende glasopstanden tegen de waarde van het huidige gebruik en de huidige bestemming. In het eerste geval komt de taxatie van de waarde van het gehele perceel uit op een bedrag van € 961.120,00, dat is € 100,45 per m<sup>2</sup>. In het tweede geval is de totale marktwaarde getaxeerd op € 991.976,59, dat is € 103,68 per m<sup>2</sup>. Afgerond komen de taxateurs op een marktwaarde van € 100,00 per m<sup>2</sup> uit.

Zoals onder 15.2 is overwogen, is de onafhankelijkheid van de betrokken taxateurs niet in geschil en mocht de raad in beginsel van de door hen opgestelde taxatie uitgaan. [appellant sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van de taxateurs wat betreft de gehanteerde bedragen zodanige gebreken bevat dat het niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen worden gelegd. Het betoog van [appellant sub 2] dat die bedragen onjuist zijn, raakt de specifieke deskundigheid van de onafhankelijke taxateurs. Dit onderdeel van het taxatierapport heeft [appellant sub 2] niet gemotiveerd bestreden met een deskundig tegenadvies waaruit blijkt dat het taxatierapport op dit onderdeel onjuist zou zijn. 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.

#### Rente

17. [appellant sub 2] wijst erop dat de rente genoemd in het exploitatieplan (2,1%) niet overeenkomt met die vermeld in het taxatierapport (2,4%).

17.1. In paragraaf 4.2 van het exploitatieplan staan de rekenkundige uitgangspunten. Daarin is onder b een rente genoemd van 2,1%. Dit betreft volgens de daarbij gegeven toelichting de interne rekenrente van de gemeente Westland. Dat in paragraaf 3.1 van het taxatierapport kennelijk abusievelijk een oud rentepercentage van 2,4% is genoemd, doet niet af aan de juistheid van het exploitatieplan, dat op dit punt leidend is.

Het betoog slaagt niet.

#### Hoogte geraamde opbrengsten

18. [appellant sub 2] betoogt dat de opbrengsten te laag zijn geraamd, omdat de markt een ander beeld laat zien. Ter onderbouwing voegt hij een overzicht bij van recent gerealiseerde grondprijzen in de omgeving die hoger zijn dan de grondprijzen waarvan in het exploitatieplan is uitgegaan. Dit betreft onder andere percelen aan de Gouwlaan.

18.1. De raad wijst op een tabel in het exploitatieplan waarin de verwachte grondopbrengsten per type woning staan. In het exploitatieplan staat dat de grondopbrengsten van de koopwoningen indicatief zijn, 1 januari 2017 als datum prijspeil 2017 hebben, en berekend zijn op basis van de residuele grondwaarde-methode, waarvan de basis wordt gevonden in de Nota Grondprijzen 2017 van de gemeente Westland. Uit de

exploitatieberekening blijkt volgens de raad dat de totale indicatieve opbrengsten nu al hoger zijn dan de totale kosten, wat betekent dat alle kosten kunnen worden verhaald. Een verhoging van de grondopbrengsten zou daar geen verandering in brengen, aldus de raad.

18.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 15 februari 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BV5115](#)) is de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro een rekenkundig model, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro, opleggen van een exploitatiebijdrage door middel van een voorwaarde verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen. De kosten en opbrengsten die in de exploitatieopzet zijn opgenomen kunnen, waar het de vaststelling van een exploitatieplan betreft, ramingen zijn en kunnen afwijken van de daadwerkelijk te realiseren kosten en opbrengsten. De ramingen kunnen worden uitgewerkt, gedetailleerd, aangepast of gewijzigd bij een herziening van het exploitatieplan. Niettemin dienen de in een exploitatieplan opgenomen kosten en opbrengsten met de vereiste zorgvuldigheid te worden geraamd. Voorts dienen de ramingen van de kosten en opbrengsten te voldoen aan de eisen die de Wro en het Bro daaraan stellen.

18.3. In paragraaf 5.3 van het exploitatieplan staat de raming van de opbrengsten. Die opbrengsten bestaan in dit geval uit de verkoop van bouwrijpe grond. Uitgaande van het indicatieve programma zoals genoemd in paragraaf 4.3.3 en de fasering zoals genoemd in paragraaf 4.3.4, bedragen de geraamde grondopbrengsten in totaal € 6.587.037,00 netto contant met als datum prijspeil: 1 januari 2017. De grondopbrengsten van de koopwoningen zijn indicatief en berekend op basis van de residuele grondwaarde-methodiek. De basis hiervan staat in de Nota Grondprijzen 2017. [appellant sub 2] heeft niet gesteld dat is uitgegaan van een onjuist woningbouwprogramma of een onjuiste fasering. Dat bij woningbouwpercelen in onder meer de Gouwlaan hogere grondprijzen per m<sup>2</sup> zouden zijn betaald, betekent nog niet dat de raming van de opbrengsten in het exploitatieplan niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft plaatsgevonden. [appellant sub 2] heeft met het overgelegde overzicht, waarvan de bron onbekend is, de door de raad geraamde grondprijzen onvoldoende gemotiveerd bestreden. Het door [appellant sub 2] overgelegde overzicht toont niet aan dat de raad de grondprijzen onzorgvuldig heeft geraamd, noch dat de resultaten van die raming onjuist zijn. Met het overzicht stelt [appellant sub 2] slechts andere opbrengsten tegenover de door de raad geraamde grondprijzen zonder daarbij aan te geven waarom de door de raad geraamde grondprijzen onjuist zijn.

Ten overvloede merkt de Afdeling op dat de geraamde grondopbrengsten een louter rekenkundige waarde hebben in een exploitatieplan en daarbij van belang zijn voor 1) de macroaftopping van het totaal van de te verhalen kosten (zie artikel 6.16 van de Wro) en 2) de toerekening van het totaal van de te verhalen kosten over de onderscheidene kavels (zie artikel 6.18 van de Wro). Zoals de raad ook stelt is het totaal van de door de raad geraamde grondopbrengsten al hoger dan het totaal van de aan de exploitatie verbonden kosten, waardoor al deze kosten ingevolge artikel 6.16 van de Wro kunnen worden verhaald. Alleen een verlaging van de grondopbrengsten zou daarin een verandering kunnen brengen. Het betoog van [appellant sub 2] dat de raad uit had moeten gaan van hogere grondopbrengsten kan in het kader van de macroaftopping dan ook geen invloed hebben op de hoogte van de door [appellant sub 2] verschuldigde exploitatiebijdrage. Ook in het kader van de toerekening van het totaal van de verhaalbare kosten zou het betoog van [appellant sub 2], indien dat zou slagen, niet met zekerheid het door een eigenaar van gronden in een exploitatiegebied gewenste effect hebben. De toerekening van de kosten aan de verschillende kavels vindt

namelijk plaats op basis van de opbrengstpotentie van de onderscheidene kavels. Daarbij komt een relatief hoger aandeel van de te verhalen kosten ten laste van de kavels waarop zodanige woonbebouwing is voorzien dat met de verkoop ervan een relatief hogere opbrengst kan worden gerealiseerd. Blijkens paragraaf 6.1 van het plan wordt daartoe gewerkt met een methodiek van zogenoemde gewogen basiseenheden. Het betoog van [appellant sub 2] dat de grondopbrengsten van alle percelen te laag zijn geraamd, speelt binnen een dergelijke methodiek geen rol, in die zin dat daardoor de verdeling van het aantal gewogen eenheden tussen de onderscheidene (categorieën van) kavels wijzigt. Ook in het kader van de kostentoerekening heeft het betoog van [appellant sub 2] dat de raad uit had moeten gaan van hogere grondopbrengsten, derhalve geen invloed op de hoogte van de door [appellant sub 2] verschuldigde exploitatiebijdrage.

Voorzieningen

19. [appellant sub 2] voert aan dat opbrengsten hadden moeten worden toegekend voor de in het exploitatieplangebied te realiseren openbare voorzieningen, zoals een recreatief fietspad, groen en water, omdat deze voorzieningen van waarde zijn voor de hele regio. Omdat in fase 1 minder groen is gerealiseerd, wat gecompenseerd wordt in fase 3c, moet het gemis aan opbrengsten dat hierdoor ontstaat volgens [appellant sub 2] worden gecompenseerd.

19.1. De door [appellant sub 2] genoemde voorzieningen worden in artikel 6.13, eerste lid, sub c, onder 2, van de Wro, in samenhang met artikel 6.2.4, onder c, en artikel 6.2.5 van het Bro, gerekend tot de kosten in plaats van tot de opbrengsten. In paragraaf 5.2 van het exploitatieplan staat de raming van deze overige kosten. Een bedrag van € 972.688,00 excl. BTW netto contant is genoemd voor de aanleg van voorzieningen. Toegelicht is dat dit kosten zijn voor onder meer de aanleg van wegen en groenvoorzieningen. [appellant sub 2] heeft niet gesteld dat de kosten voor de aanleg van deze voorzieningen onjuist zijn geraamd.

Verder heeft de raad toegelicht dat de openbare ruimte wordt gewaardeerd op € 0,00 per m<sup>2</sup>, zodat daaraan geen waarde kan worden toegekend. De opbrengsten bestaan in dit exploitatieplan uit de verkoop van bouwrijpe kavels voor woningbouw. Omdat een goede openbare ruimte met groen, water en fietsverbindingen naar verwachting een positief effect heeft op de prijs van deze kavels, wordt de waarde hiervan geacht te zijn verdisconteerd in die prijs en is het niet nodig om een gemis aan opbrengsten te compenseren, aldus de raad.

De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen.

Het betoog faalt.

Kosten Gouwlaan

20. [appellant sub 2] voert aan dat nu kosten van de Gouwlaan in fase 1 zijn toegerekend aan fase 3c, dit in het kader van wederkerigheid ook andersom had moeten gebeuren.

20.1. Gelet op artikel 6.13, zesde lid, van de Wro dient de raad onder meer aannemelijk dient te maken dat de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan.

In het exploitatieplan staat dat de kosten voor de aanleg van voorzieningen, waaronder wegen, in totaal € 972.688,00 excl. BTW netto contant bedragen. Tevens staat in het exploitatieplan dat de kosten buiten het exploitatiegebied in verband met verkeersinfrastructuurle voorzieningen € 512.192,00 excl. BTW netto contant zijn. Ter toelichting staat bij deze laatstgenoemde kostenpost dat buiten het exploitatiegebied

verkeersinfrastructuur is en wordt aangelegd waarvan de Gouw 3c ook profijt heeft. Het betreft de kosten voor de aanleg van de Gouwlaan. De bijbehorende kosten zijn naar rato van de oppervlaktes van de gebieden, die daarvan profijt hebben, aan die gebieden toegerekend. De raad stelt dat de Gouwlaan dient ter ontsluiting van de fasen 1 én 3c van de Gouw. Het deel van de Gouwlaan dat door fase 3c loopt is opgenomen in de genoemde kostenpost voor de aanleg van voorzieningen en het deel van de Gouwlaan dat door fase 1 loopt is naar rato van het oppervlak van de fasen 1 en 3c opgenomen in de kostenpost voor kosten buiten het exploitatiegebied. De reden hiervan is volgens de raad dat de Gouwlaan in fase 3c doodlopend is. Op het verkavelingsplan opgenomen op pagina 11 van het exploitatieplan is dit te zien. Al het gemotoriseerd verkeer vanuit fase 3c verlaat de Gouw hierdoor via het deel van de Gouwlaan in fase 1. Daarom zijn de kosten van de Gouwlaan in fase 1 deels toegerekend aan het exploitatiegebied fase 3c en hoeft dat andersom niet, aldus de raad.

In wat [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de kosten voor de aanleg van de Gouwlaan in fase 1 ten onrechte deels heeft toegerekend aan het exploitatieplan. De conclusie is dat geen aanleiding bestaat te oordelen dat de raad in zoverre in strijd heeft gehandeld met het bepaalde in artikel 6.13, zesde lid, van de Wro.

Het betoog faalt.

Conclusie

21. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen tegen het bestemmingsplan en het exploitatieplan ongegrond.

Proceskosten

22. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. H. Bolt en mr. E.A. Minderhoud, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.J.M.A. Poppelaars, griffier.

w.g. Van Diepenbeek  
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 14 augustus 2019

780.

## **BIJLAGE**

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.8

1. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:

a. de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens in de Staatscourant wordt geplaatst en voorts langs elektronische weg geschiedt, en het ontwerp-besluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg wordt beschikbaar gesteld;

(...)

3. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen bedoeld in het eerste lid, onder b, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar. In afwijking van artikel 3:1, eerste lid, onder b, van de Algemene wet bestuursrecht zijn op een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de artikelen 3:40, 3:42, 3:43, 3:44 en 3:45 en afdeling 3.7 van die wet van toepassing.

#### 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.

(...)

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.

#### Artikel 6.17

1. Burgemeester en wethouders verhalen de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, door aan een omgevingsvergunning voor een bouwplan dat krachtens artikel 6.12, eerste lid, is aangewezen, of een omgevingsvergunning voor een gedeelte daarvan, met inachtneming van het exploitatieplan het voorschrift te verbinden dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is, tenzij de bijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

(...)

#### Besluit ruimtelijke ordening

#### Artikel 6.2.4

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

(...)

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

(...)

#### Artikel 6.2.5

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

a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;

b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;

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;

d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;

e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;

f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;

g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;

h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk

zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;

i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

#### Artikel 6.2.7

Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de wet, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- a. van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. van bijdragen en subsidies van derden;
- c. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

#### Onteigeningswet

#### Artikel 40b

1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

#### Artikel 40c

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door

- 1° het werk waarvoor onteigend wordt;
- 2° overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
- 3° de plannen voor de werken onder 1° en 2° bedoeld.

#### Artikel 40d

1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:
  - a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
  - b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.
2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

#### Artikel 40e

Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van

1° bestemmingen die door het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen;

2° bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

#### Artikel 40f

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.