

ECLI	ECLI:NL:RVS:2026:3353
Datum uitspraak	10 juni 2026
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 22 juni 2023 heeft de raad van de gemeente Waalwijk het exploitatieplan "Haven VIII Oost afronding" vastgesteld. Het exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan "BP Haven 8 Oost-afronding", dat ook is vastgesteld bij besluit van 22 juni 2023. Het bestemmingsplan maakt bedrijventerrein Haven 8 Oost-afronding planologisch mogelijk. De raad heeft het exploitatieplan vastgesteld om de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal. Daarnaast wil de raad met het exploitatieplan het tijdvak en de fasering bepalen en eisen en regels stellen. [appellante] is eigenaar van een perceel in het exploitatieplangebied. [appellante] betoogt dat een zonnepark een bouwwerk van algemeen nut is in de zin van artikel 4.1, aanhef en onder g van de planregels van het bestemmingsplan en dat de raad daarom rekening had moeten houden met de opbrengsten uit een zonnepark.

Volledige tekst

202306460/1/R2.

Datum uitspraak: 10 juni 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het geding tussen:

[appellante], gevestigd in [plaats],
appellante,

en

de raad van de gemeente Waalwijk,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 22 juni 2023 heeft de raad het exploitatieplan "Haven VIII Oost afronding" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[persoon] heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

[appellante] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 4 november 2025, waar [appellante], vertegenwoordigd door [gemachtigde A], dr. J.B. Mus, rechtsbijstandverlener in Breda, en [gemachtigde B], en de raad, vertegenwoordigd door mr. M. de Vries, ir. M.F.M. Jansen, N.J.T. Moolenschot, ir. R.A.K.M. Bouten en M.C.A.M. Staal, zijn verschenen. Verder zijn op de zitting [partij A] en [partij B] en [partij C] als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een exploitatieplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het exploitatieplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 19 januari 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan "BP Haven 8 Oost-afronding", dat ook is vastgesteld bij besluit van 22 juni 2023. Het bestemmingsplan maakt bedrijventerrein Haven 8 Oost-afronding planologisch mogelijk. De raad heeft het exploitatieplan vastgesteld om de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal. Daarnaast wil de raad met het exploitatieplan het tijdvak en de fasering bepalen en eisen en regels stellen. [appellante] is eigenaar van een perceel in het exploitatieplangebied.

2.1. De relevante regels zijn opgenomen in de bijlage, die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Exploitatieopzet en wijze van beoordeling

3. De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wro is een rekenkundig model. Op basis daarvan worden de geraamde en daadwerkelijk gemaakte kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten omgeslagen. Dit gebeurt door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro opleggen van een verplichte exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning voor bouwen. Die bijdrage wordt in overeenstemming met de artikelen 6.18 en 6.19 van de Wro bepaald. De kosten en opbrengsten die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, zeker waar het om de vaststelling van een exploitatieplan gaat, kunnen ramingen zijn. Ze wijken in dat geval mogelijk af van de daadwerkelijk te realiseren kosten en te behalen opbrengsten. De ramingen kunnen daarna worden

uitgewerkt, gedetailleerd, aangepast of worden vervangen bij een herziening van het exploitatieplan. Niettemin moeten de kosten en opbrengsten met de vereiste zorgvuldigheid worden geraamd. Daarvoor is van belang dat de exploitatiebijdrage die bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen verschuldigd is, in eerste instantie vaak op basis van de ramingen van de kosten en opbrengsten wordt vastgesteld, terwijl alleen onder de voorwaarden van artikel 6.20 van de Wro aanspraak bestaat op terugbetaling van wat te veel is betaald. Verder moeten de ramingen van de kosten en opbrengsten voldoen aan de eisen die de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) daaraan stellen.

3.1. De raad moet zich bij het vaststellen van de exploitatieopzet houden aan het hiervoor omschreven wettelijke systeem. Daarin zijn waarborgen neergelegd voor een zorgvuldige raming en toedeling van de kosten van de exploitatie.

Ingetrokken beroepsgronden

4. Op de zitting heeft [appellante] haar beroepsgronden dat in het exploitatieplan ten onrechte is vermeld dat rekening is gehouden met het anderszins verzekerd zijn van het kostenverhaal voor gemeentelijke grondeigendommen en dat de beschrijving van de eigendomssituatie onvolledig is, ingetrokken. Verder heeft [appellante] op de zitting haar beroepsgrond dat een zonnepark is aan te merken als nutsvoorziening in de zin van artikel 4.1, aanhef en onder e, van de planregels van het bestemmingsplan en dat in het exploitatieplan daarom rekening had moeten worden gehouden met de opbrengsten uit een zonnepark ingetrokken.

Gronden van het beroep

Zonnepark

5. [appellante] betoogt dat een zonnepark een bouwwerk van algemeen nut is in de zin van artikel 4.1, aanhef en onder g van de planregels van het bestemmingsplan en dat de raad daarom rekening had moeten houden met de opbrengsten uit een zonnepark.

5.1. Behalve in geschillen waarin de wet het niet toestaat, kunnen ook na afloop van de beroepstermijn en, als die termijn is gegeven, na de termijn als bedoeld in artikel 6:6 van de Awb, nieuwe gronden worden ingediend. Deze mogelijkheid wordt begrensd door de goede procesorde. De Afdeling hanteert twee vragen om te beoordelen of de goede procesorde wordt geschonden. De eerste vraag is of voor de overige partij(en) te weinig tijd resteert om zich er inhoudelijk over uit te laten. De tweede vraag is of de zaak moet worden aangehouden met als gevolg een onwenselijke of onaanvaardbare vertraging van de procedure in het licht van de belangen van de overige partij(en) en een goede rechtspleging. Onder dat laatste valt ook de voorbereiding van de zitting door de bestuursrechter.

5.2. De Afdeling overweegt dat de beroepsgrond over een zonnepark als bouwwerk van algemeen nut pas op de zitting naar voren is gebracht. Hiermee heeft [appellante] haar beroepsgronden uitgebreid met een nieuw, niet eerder aangedragen beroepsgrond die zij al eerder naar voren had kunnen brengen. De raad heeft te weinig tijd gehad om zich inhoudelijk uit te laten over de beroepsgrond. Ook de Afdeling heeft deze beroepsgrond niet kunnen beoordelen in de voorbereiding van de zitting. De Afdeling laat deze beroepsgrond dan ook buiten beschouwing wegens strijd met de goede procesorde.

5.3. Op het punt dat [appellante] betoogt dat in het exploitatieplan rekening gehouden had moeten worden met het zonnepark als aangewezen bouwplan, overweegt de Afdeling dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het zonnepark geen aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro is. Het zonnepark valt namelijk niet

onder de aangewezen bouwplannen in artikel 6.2.1 van het Bro.
Het betoog slaagt niet.

Kosten onteigening

6. [appellante] betoogt dat de raad het exploitatieplan niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft vastgesteld, omdat geen kosten voor onteigening zijn opgenomen. Zij voert aan dat het aannemelijk is dat niet met alle eigenaren minnelijke overeenstemming wordt bereikt, omdat geen overeenstemming is bereikt over de aankoop van particuliere eigendommen. Voor deze eigenaren moet daarom de berekende inbrengwaarde een volledige schadeloosstelling bij onteigening bevatten op grond van artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro.

6.1. In artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro, staat dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling op grond van de onteigeningswet. De Afdeling verwijst naar haar uitspraak van 1 juni 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839](#), onder 2.22.4.

6.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat het niet noodzakelijk was om kosten voor onteigening in het vastgestelde exploitatieplan op te nemen en ook niet om de inbrengwaarde te begroten op de schadeloosstelling op onteigeningsbasis. De raad heeft op de zitting toegelicht dat met grondeigenaren wordt onderhandeld over de verwerving van de gronden en dat er op basis van eerdere onderhandelingen geen indicaties zijn dat de gronden in het exploitatieplangebied zullen worden onteigend. De raad heeft daarnaast toegelicht dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan de gemeente geen gronden heeft onteigend en ook geen besluit heeft genomen om de Kroon te verzoeken om te besluiten tot onteigening. De Afdeling heeft op grond van wat is aangevoerd geen reden om aan de juistheid van deze toelichtingen te twijfelen. Daarom heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat ten tijde van het besluit van 22 juni 2023 niet aannemelijk was dat de te verwerven gronden worden onteigend, dan wel op onteigeningsbasis zullen worden verworven. Hieruit volgt dat de raad de inbrengwaarden terecht heeft geraamd op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839](#), onder 2.22.5. In het verlengde daarvan heeft de raad ook in de exploitatieopzet terecht geen rekening gehouden met kosten verbonden aan het voeren van onteigeningsprocedures.

Het betoog slaagt niet.

Gehanteerde renteparameters

7. [appellante] betoogt dat de raad in het exploitatieplan onvoldoende heeft gemotiveerd waarom is gekozen voor de gehanteerde renteparameters voor de stijging van de kosten over de jaren heen. De gehanteerde renteparameters van 7% in 2023 en 3% in 2024 en de daaropvolgende jaren, leiden ertoe dat de kosten harder stijgen dan het percentage van 2% waarmee de betreffende kosten weer contant worden gemaakt. Volgens [appellante] zijn als gevolg hiervan, op momenten vóór de in het exploitatieplan opgenomen einddatum, de in het exploitatieplan opgenomen kosten systematisch hoger dan de nominale kosten op dat moment.

7.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad in het exploitatieplan deugdelijk gemotiveerd

heeft waarom is gekozen voor de gehanteerde renteparameters. De raad heeft mogen aansluiten bij de gemeentelijk vastgestelde parameters voor de te verwachte kostenstijging in 2023 van 7% en in 2024 en de daaropvolgende jaren van 3%. Deze gemeentelijk vastgestelde parameters sluiten aan bij de kostenstijging in de Grond-, Weg- en Waterbouwindeks (GWW-index) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Daarnaast heeft de raad toegelicht dat de kosten niet contant worden gemaakt tegen 2%, maar dat het saldo van kosten en opbrengsten in enig jaar van de exploitatieperiode contant worden gemaakt tegen 2% per jaar. De keuze van de raad voor de gehanteerde renteparameters voor de kosteninflatie op basis van de gemeentelijk vastgestelde parameters die aansluiten bij de GWW-index geeft geen blijk van onzorgvuldig handelen. [appellante] heeft verder niet aannemelijk gemaakt dat de gehanteerde renteparameters niet marktconform zijn of om andere reden als onzorgvuldig moet worden beschouwd. Overigens laat een berekening van de raad zien dat de geraamde kostenstijging van 7% voor 2023 een reële inschatting is geweest voor de werkelijke kostenstijging. Het betoog slaagt niet.

Kosten voor het vrijmaken van de rechten van de gronden

8. [appellante] betoogt dat de raad het exploitatieplan niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft vastgesteld, omdat in de exploitatieopzet bij de raming van de inbrengwaarde van de gronden ten onrechte de kosten van € 555.000,00 voor het vrijmaken van de rechten van de gronden in de zin van artikel 6.2.3, aanhef en onder c, van het Bro zijn opgenomen. Volgens [appellante] is nagelaten om aan te geven waarvoor deze kosten zijn geraamd.

8.1. Zoals de raad heeft toegelicht, zijn de geraamde kosten van afgerond € 355.000,00 voor huur(pacht)ontbindingen van de totale raming van € 555.000,00 per abuis opgenomen in de exploitatieopzet en hadden deze kosten niet in de raming van de inbrengwaarde opgenomen moeten worden. Het overige deel van de kosten, te weten € 200.000,00, van de totale raming van € 555.000,00 voor de voorgenomen verwerving van particuliere (grond)eigendommen is wel terecht opgenomen volgens de raad. De raad verzoekt de Afdeling in het kader van een definitieve geschilbeslechting om zelf in de zaak te voorzien en de kosten van € 355.000,00 uit de exploitatieopzet te schrappen.

Op de zitting is door de toelichting van de raad echter gebleken dat de kosten met een bedrag van € 200.000,00 ook al in een ander deel van de raming van de inbrengwaarde zijn opgenomen waardoor deze kosten dubbel zijn opgenomen in het exploitatieplan. De Afdeling begrijpt de toelichting van de raad zo, dat de raad in het betoog van [appellante] aanleiding heeft gezien om zijn standpunt hierover te wijzigen.

Omdat de raad zich over de kosten van € 555.000,00 voor het vrijmaken van de rechten van de gronden in de exploitatieopzet en in het taxatierapport alsnog op een ander standpunt stelt dan hij in het besluit van 22 juni 2023 heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiervoor aanleiding hebben gegeven, is het besluit van 22 juni 2023 naar het oordeel van de Afdeling wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en daarmee in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het betoog slaagt.

Taxatierapport Inbrengwaarden

9. [appellante] betoogt dat de raad het Taxatierapport Inbrengwaarden van ir. M.F.M. Jansen van MNP Advies van 17 april 2023 niet ten grondslag had mogen leggen aan het exploitatieplan, omdat het taxatierapport onzorgvuldig tot stand is gekomen. Zij voert onder

meer aan dat het taxatierapport niet is opgemaakt door een onafhankelijk taxateur en dat de gehanteerde taxatiemethode niet juist is toegepast. Hierbij verwijst zij naar de notitie van J.R. van der Kooij van Overwater Grondbeleid van 14 november 2023.

9.1. Of de raad zich bij de vaststelling van het exploitatieplan heeft mogen baseren op het taxatierapport komt hierna onder 9.2 tot en met 9.12 aan de orde bij de afzonderlijk te bespreken beroepsgronden over het taxatierapport. De conclusie over het rapport als geheel staat in 9.13.

Onafhankelijkheid

9.2. De reden waarom [appellante] betoogt dat het taxatierapport niet is opgesteld door een onafhankelijk taxateur is dat een gedeelte van de taxatie is uitgevoerd door een derde partij, namelijk [partij D], en die partij ook opsteller is van het exploitatieplan.

9.3. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen moet aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van inbrengwaarden in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag liggen. De Afdeling verwijst hiervoor naar haar uitspraak van 14 augustus 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:2771](#), onder 15.2.

9.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad mocht uitgaan van de onafhankelijkheid van de taxateur. De taxateur heeft toegelicht dat hij de door [partij D] opgestelde begroting van de residuele waarde van de gronden heeft gecontroleerd en beoordeeld. De taxateur heeft geen reden gezien om te twijfelen aan de opgestelde begroting en de daarin gehanteerde kostenposten, parameters en aannames. De Afdeling ontleent dit aan de reactie van ir. M.F.M. Jansen van MNP Advies van 25 maart 2024 op de door [appellante] overlegde notitie. Naar het oordeel van de Afdeling leidt de rol van [partij D] bij het taxatierapport niet tot de conclusie dat aan de raming van de inbrengwaarden niet een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag ligt. De Afdeling betreft daarbij dat de taxateur de inbrengwaarden heeft geraamd op basis van de comparatieve methode, waarbij de begrote residuele waarden alleen als vergelijking zijn gehanteerd.

Het betoog slaagt niet.

De gehanteerde methodes

9.5. [appellante] betoogt, zoals gezegd, dat de raming van de inbrengwaarde van de gronden met het hanteren van zowel de comparatieve methode als de residuele methode onzorgvuldig tot stand is gekomen. Zij voert aan dat de waarde op basis van de residuele methode van € 30,77 per m² erg afwijkt van de waarde van € 45,00 per m² die op basis van de comparatieve methode tot stand is gekomen. Gelet op het grote verschil tussen deze twee waarden kon de taxateur niet zo maar op een van de twee waarden afgaan. Bovendien voert zij aan dat de taxateur niet het wettelijk verplichte kostenverhaal uit de Wro heeft betrokken bij het hanteren van de twee methodes, door te verwijzen naar arresten van de Hoge Raad van voor de inwerkingtreding van de Wro in 2008.

Daarnaast betoogt [appellante] dat de waarde van de gronden van € 45,00 per m² op basis van de comparatieve methode onzorgvuldig tot stand is gekomen. Zij voert aan dat de aangehaalde referentietransacties van 2020 en 2021 zijn, terwijl toen nog geen sprake was van een positief bestemde bedrijventerreinlocatie. Hierdoor is het risico op de planologische onzekerheid dat de beoogde ontwikkelingen niet kunnen plaatsvinden groter volgens [appellante]. Hiervan uitgaande zou de getaxeerde waarde juist hoger moeten zijn dan de waarde die is geschat. Daarnaast voert zij aan dat transactie 13 niet representatief is voor de waardering van de complexwaarde van de gronden, omdat geen sprake is van een ruwe

bouwgrondtransactie. Verder voert zij aan dat niet wordt ingegaan op de vraag in hoeverre de referentietransacties 1, 9, 10, 11 en 14 vergelijkbaar zijn met de te waarderen gronden in het exploitatieplan.

Verder betoogt [appellante] dat de waarde van de gronden op basis van de residuele methode onzorgvuldig tot stand is gekomen. Zij voert aan dat bij de residuele methode is nagelaten om een aantal onderwerpen te betrekken.

9.6. De Afdeling is van oordeel dat de raming van de inbrengwaarde van de gronden niet onzorgvuldig tot stand is gekomen doordat de taxateur beide methodes heeft gehanteerd. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 16 oktober 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:1554](#), onder 16.3, dwingen de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet niet tot het hanteren van de residuele of de comparatieve methode. Ook uit de arresten van de Hoge Raad van zowel voor als na de inwerkingtreding van de Wro in 2008 volgt dat mag worden gekozen voor de residuele of de comparatieve methode. De taxateur heeft de comparatieve methode mogen hanteren voor de begroting van de inbrengwaarde van de gronden en heeft de residuele methode mogen hanteren als extra controle. Voor het hanteren van de comparatieve methode waren er voldoende referentietransacties waardoor de taxateur voor deze methode heeft mogen kiezen. De taxateur heeft de uitkomsten van beide methodes van de waardebepaling vergeleken en de voorkeur gegeven aan de waarde die aan de hand van referentietransacties bepaald is op basis van de comparatieve methode. De keuze viel onder meer daarop, omdat de waardeberekening op basis van de residuele methode onzekerheden bevatte. Volgens de taxateur vindt deze wijze van taxeren steun in het onteigeningsrecht, waarbij hij verwijst naar het arrest van gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019, [ECLI:NL:GHDHA:2019:158](#), onder 2.16. [appellante] heeft geen aanknopingspunten aangereikt op grond waarvan de Afdeling aan de juistheid van deze benadering zou moeten twijfelen.

Daarnaast is de Afdeling van oordeel dat de begroting van de waarde van de gronden van € 45,00 per m² op basis van de comparatieve methode zorgvuldig tot stand is gekomen. De taxateur heeft hiervoor de referentietransacties van 2020 en 2021 mogen gebruiken, omdat het bij deze referentietransacties ging om vergelijkbare percelen cultuurgrond als ruwe bouwgrond in vergelijkbare plangebieden en de bedragen van deze referentietransacties daarom representatief zijn. Dit geldt ook voor transactie 13, die gaat over een perceel dat ten westen ligt van het bedrijventerrein en agrarisch bestemd en agrarisch in gebruik is. Ook heeft de taxateur een toelichting gegeven over de details van de transacties, waaronder de transacties 1, 9, 10 en 14, waarbij een zwaarder gewicht is toegekend aan de transacties in het exploitatiegebied en de transacties binnen de gemeente Waalwijk dan aan transacties in andere gemeenten. Op de zitting heeft de raad toegelicht waarom transactie 11 met een hoogte van € 123,75 per m² zo afwijkt van de andere transacties die een waarde hebben van ongeveer € 40,00 per m², zodat dat transactie 11 uiteindelijk niet is meegenomen bij de berekening van de waarde van de gronden. Verder heeft de taxateur ervoor mogen kiezen om de grondprijs hoger te stellen, te weten op € 45,00 per m² in plaats van € 40,00 per m², omdat de referentietransacties van 2020 en 2021, zoals [appellante] ook aanvoert, ongeveer twee tot drie jaar eerder dan de taxatie hebben plaatsgevonden. Met het hoger stellen van de grondprijs heeft de taxateur rekening gehouden met het in 2020 en 2021 aanwezige en in de toen tot stand gekomen prijs verdisconteerde risico op planologische onzekerheid dat de beoogde ontwikkelingen niet kunnen plaatsvinden.

Omdat de taxateur voor de begroting van de waarde van de gronden heeft mogen kiezen voor de comparatieve methode, behoeft het betoog van [appellante] over de residuele methode geen bespreking.

Het betoog slaagt niet.

Versnipperde percelen grond van invloed op inbrengwaarde

9.7. [appellante] betoogt dat bij de totstandkoming van de inbrengwaarde geen rekening is gehouden met de invloed van extra kosten die de vele transacties van de verwerving van versnipperde percelen met zich meebrengen. Zij verwijst hierbij naar de aankoop van twee versnipperde percelen voor € 55,50 en € 58,50 per m², in plaats van de door de taxateur gewaardeerde grondprijzen van € 45,00 per m².

9.8. De Afdeling is van oordeel dat voor de totstandkoming van de inbrengwaarde geen rekening had hoeven worden gehouden met de invloed van versnipperde percelen. De taxateur heeft in de reactie op de notitie hierover toegelicht dat de noodzakelijke verwerving van versnipperde percelen weliswaar extra kosten geeft, maar dat de aanwezigheid van versnipperde percelen geen rechtstreekse gevolgen heeft voor de waarde van de gronden en daarmee de totstandkoming van de inbrengwaarde. De waarde van de gronden van € 45,00 per m² is op basis van de comparatieve methode berekend en mede gebaseerd op referentietransacties in het gebied. [appellante] heeft met de verwijzing naar de verkoop van twee percelen niet aannemelijk gemaakt dat door de noodzaak van verwerving van versnipperde percelen de waarde van alle gronden in het exploitatieplangebied hoger zou zijn.

Het betoog slaagt niet.

Te handhaven percelen

9.9. [appellante] betoogt dat de gronden waarop de Weteringweg ligt niet als te handhaven percelen mochten worden meegenomen bij het bepalen van de inbrengwaarde. De Weteringweg wordt namelijk niet gehandhaafd, omdat deze weg niet in overeenstemming is met de bestemming "Bedrijventerrein" in het bestemmingsplan "BP Haven 8 Oost-afronding". Als de weg zou worden gehandhaafd, dan had de raad volgens [appellante] de bestemming "Verkeer" moeten opnemen voor de Weteringweg.

9.10. De Afdeling is van oordeel dat de gronden waarop de Weteringweg ligt als te handhaven percelen mochten worden meegenomen bij het bepalen van de inbrengwaarde. Op grond van artikel 3.1, aanhef en onder c, van de planregels zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden mede bestemd voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen en daarmee past de Weteringweg in het bestemmingsplan. Dat de bestemming "Verkeer" voor deze weg had moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan zoals [appellante] heeft betoogd, is naar het oordeel van de Afdeling dan ook niet nodig. Zoals de raad heeft toegelicht is in het taxatierapport ook als uitgangspunt genomen dat de Weteringweg gehandhaafd blijft en dat deze weg in het plangebied zal functioneren als oost-westverbinding.

Het betoog slaagt niet.

Sloopkosten

9.11. [appellante] betoogt dat de raming van de sloopkosten voor leidingen en kabels op nul onjuist is. Volgens haar is geen KLIC-melding gedaan, zodat niet vaststaat dat de raming op dit punt juist is. In paragraaf 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt weliswaar verwezen naar een KLIC-melding, maar deze KLIC-melding is volgens haar niet vindbaar.

9.12. De Afdeling is van oordeel dat de sloopkosten voor leidingen en kabels geraamd mochten worden op nul. Zoals de taxateur heeft toegelicht, blijven een hoogspanningsleiding

en een gasleiding in de huidige toestand aanwezig in het exploitatie- en bestemmingsplangebied. In paragraaf 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan is een link opgenomen naar een afbeelding met het resultaat van de KLIC-melding. Deze afbeelding heeft weliswaar de naam 'DEF 4300 groenstructuurplan', maar is het resultaat van de KLIC-melding. De KLIC-melding was dus controleerbaar voor [appellante]. Het betoog slaagt niet.

Conclusie taxatierapport

9.13. Uit de bespreking hierboven volgt dat de beroepsgronden tegen het taxatierapport bijna allemaal niet slagen. Een slaagt er wel. Daarom mocht de raad het taxatierapport, met daarin het onderdeel over de kosten voor het vrijmaken van de rechten van de gronden zoals besproken onder 8.1, niet in deze vorm ten grondslag leggen aan het exploitatieplan.

Profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid

10. [appellante] betoogt dat de raad in de exploitatieopzet de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid voor de berekening van de kosten die volgen uit artikel 6.13, zesde lid, van de Wro niet deugdelijk heeft gemotiveerd voor onder meer de onderdelen natuur, de Gansoyensesteeg en de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat.

10.1. Zoals de Afdeling heeft overwogen houdt het criterium toerekenbaarheid in dat tussen de kosten in verband met werken, werkzaamheden en te nemen maatregelen en wat in het exploitatieplan wordt ontwikkeld een causaal verband moet bestaan. Over het criterium evenredigheid heeft de Afdeling overwogen dat indien meer gebieden profijt hebben van een voorziening, de kosten naar rato van het profijt, dat de verschillende gebieden van de voorziening hebben, moeten worden verdeeld. Naarmate een exploitatiegebied minder profijt heeft van de voorziening, draagt dit minder bij aan de kosten. De Afdeling verwijst naar haar uitspraak van 2 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW4570, onder 2.10.4.

Natuur

10.2. [appellante] voert aan dat niet enkel het exploitatieplangebied profijt heeft van de natuurontwikkeling, maar ook andere gebieden die naast het exploitatieplangebied liggen. Zij verwijst hierbij naar de toelichting op het bestemmingsplan "BP Haven 8 Oost-afronding", waarin is opgenomen dat de landschappelijke inpassing voorziet in de inpassing van het gehele bedrijventerrein 'Haven', inclusief de eerder ontwikkelde delen. Het gebied dat profijt heeft van de natuurontwikkeling is volgens haar groter dan het gebied waarvan de raad is uitgegaan. Hierom zijn volgens [appellante] de kosten in de exploitatieopzet niet naar evenredigheid toegerekend aan enkel de gebieden 'Haven 8 West' en 'Haven 8 Oost afronding'.

10.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad niet deugdelijk heeft gemotiveerd dat enkel de gebieden 'Haven 8 West' en 'Haven 8 Oost afronding' voor respectievelijk 43% en 57% profijt hebben van de natuurontwikkeling en dat de kosten van € 18.600.000,00 in de exploitatieopzet alleen aan die gebieden zijn toe te rekenen. De raad heeft op zitting erkend dat de exploitatieopzet niet in overeenstemming is met de toelichting op het bestemmingsplan "BP Haven 8 Oost-afronding" voor het gedeelte van het profijt en de toerekenbaarheid van de kosten van natuurontwikkeling. De landschappelijke inpassing aan de oostzijde van het plangebied, die met de bestemming "Natuur" mogelijk gemaakt wordt, voorziet ook in de inpassing van het gehele bedrijventerrein 'Haven'. Ook wordt met de natuurontwikkeling invulling gegeven aan de kwaliteitsverplichting vanuit de bestemmingsplannen "Haven 8 fase 1", "Afbouw Haven I t/m VI" en "Oostelijke Insteekhaven".

Dit volgt uit paragraaf 3.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan. Ook deze plangebieden hebben dus profijt van de natuurontwikkeling, terwijl de raad aan deze gebieden geen kosten heeft toegerekend. Daarnaast heeft de raad niet gemotiveerd of andere gebieden buiten de hiervoor genoemde gebieden al dan niet profijt hebben van de natuurontwikkeling.

Het betoog slaagt.

Gansoyensesteeg

10.4. [appellante] voert aan dat de kosten voor herinrichting van de Gansoyensesteeg aan een veel groter gebied toegerekend moeten worden dan waarvan de raad in de exploitatieopzet is uitgegaan. Ook andere gebieden hebben volgens haar profijt van de herinrichting van de Gansoyensesteeg. Zij verwijst naar paragraaf 1.1 van de toelichting op het bestemmingsplan "Haven 8 West 2023", waarin is opgenomen dat de Gansoyensesteeg functioneert als nieuwe ontsluiting van het plangebied van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Haven".

10.5. De Afdeling is van oordeel dat de raad niet deugdelijk heeft gemotiveerd dat de kosten voor de Gansoyensesteeg van € 4.176.723,90 in de exploitatieopzet enkel zijn toe te rekenen aan de gebieden 'Haven 8 West' en 'Haven 8 Oost afronding' voor elk 50%. Weliswaar ligt de Gansoyensesteeg tussen deze twee gebieden en worden beide gebieden op deze weg ontsloten, maar ook andere gebieden in het plangebied van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Haven" hebben profijt van deze weg. De Gansoyensesteeg functioneert namelijk als ontsluiting voor het plangebied van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Haven", omdat de weg aan de noordzijde van het plangebied wordt doorgetrokken naar het bestaande bedrijventerrein 'Haven'. Dit volgt uit paragraaf 1.1 van de toelichting op het bestemmingsplan "Haven 8 West 2023".

Het betoog slaagt.

Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat

10.6. [appellante] voert aan dat de gemeentelijke bijdrage aan kosten voor aanleg van ontsluitingswegen voor de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat van de provincie Noord-Brabant geen kosten zijn in de zin van artikel 6.13, zesde lid, van de Wro en dat die kosten daarom niet zijn toe te rekenen aan het exploitatieplangebied. Volgens haar zijn de kosten namelijk aan te merken als bovenplanse kosten in de zin van artikel 6.13, zevende lid, van de Wro, maar voor de bovenplanse kosten voor deze locatie is geen structuurvisie vastgesteld. Hierdoor hadden de kosten niet mogen worden opgenomen in de exploitatieopzet.

10.7. De Afdeling is van oordeel dat de raad niet deugdelijk heeft gemotiveerd dat de kosten voor de aanleg van ontsluitingswegen voor de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat in de exploitatieopzet kunnen worden opgenomen als een bovenwijkse investering die op grond van artikel 6.13, zesde lid, van de Wro toerekenbaar is aan het exploitatieplangebied. De raad heeft namelijk niet deugdelijk onderbouwd dat en op welke wijze het exploitatieplangebied profijt heeft van de ontsluitingswegen van de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat en waarom de kosten voor 22,5% zijn toe te rekenen aan het exploitatieplangebied. Het standpunt van de raad dat de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat is opgenomen in een provinciaal inpassingsplan is hiervoor onvoldoende. De Afdeling constateert verder dat de raad niet heeft betwist dat voor deze locatie geen structuurvisie is vastgesteld die aanwijzingen geeft voor bestedingen ten laste van een fonds, zodat deze kosten ook niet kunnen worden aangemerkt als bovenplanse kosten als bedoeld in artikel 6.13, zevende lid,

van de Wro.
Het betoog slaagt.

Omvang exploitatieplangebied en raming van de kosten

10.8. [appellante] voert aan dat de raad in het exploitatieplan geen rekening heeft gehouden met het profijt dat andere gebieden op het bedrijventerrein 'Haven' hebben van de aan te leggen wegen in het exploitatieplangebied. De kosten voor deze aan te leggen wegen zouden daarom ook aan andere gebieden moeten worden toegerekend.

Daarnaast voert [appellante] aan dat de waterzuivering, het gasregelstation, het ecopark met windmolens en de biomassacentrale die ten noorden liggen van het bestemmingsplangebied, en het volkstuinencomplex langs de dijk, ook profijt hebben van de aan te leggen wegen in het exploitatieplangebied. Hierdoor zijn volgens haar te veel kosten aan de gronden in het exploitatieplangebied toegerekend.

10.9. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat de kosten van de aan te leggen wegen in het exploitatieplangebied enkel toerekenbaar zijn aan het exploitatieplangebied. Weliswaar zou het verkeer van andere gebieden op het bedrijventerrein 'Haven' ook gebruik kunnen maken van de aan te leggen wegen en bestaande wegen in het exploitatieplangebied, maar de kosten van de aan te leggen wegen en aanpassingen aan bestaande wegen zijn niet aan die andere gebieden toerekenbaar. Dat het verkeer van andere gebieden op het bedrijventerrein 'Haven' ook gebruik zou kunnen maken van de aan te leggen wegen en bestaande wegen in het exploitatieplangebied is een mogelijk positief neveneffect en doet niet af aan het feit dat de wegen in het exploitatieplangebied uitsluitend worden aangelegd dan wel aangepast ten behoeve van het bestemmingsplan "Haven 8 Oost afronding". Deze wegen dienen bijvoorbeeld niet ter ontsluiting van andere gebieden. Het exploitatieplangebied heeft zo zeer profijt van deze wegen dat de raad de kosten voor deze wegen volledig heeft mogen toerekenen aan het exploitatieplangebied. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 25 mei 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BQ5950](#), onder 2.6.7.

Ook heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat de waterzuivering, het gasregelstation, het ecopark met windmolens en de biomassacentrale die ten noorden liggen van het bestemmingsplangebied, en het volkstuinencomplex langs de dijk, geen profijt hebben van de aan te leggen wegen in het exploitatiegebied, omdat deze functies al worden ontsloten via de bestaande infrastructuur. Daarom heeft de raad geen kosten hoeven toerekenen aan deze functies.

Het betoog slaagt niet.

Gerealiseerde kosten en behaalde opbrengsten in de exploitatieopzet

11. [appellante] betoogt dat de raad in de exploitatieopzet onvoldoende heeft gemotiveerd waarom voor een gedeelte van de gronden de inbrengwaarde als gerealiseerde kostenpost is opgenomen. Daarnaast voert zij aan dat de raad in de exploitatieopzet ten onrechte uitgaat van rentebaten uit grondopbrengsten van de bouw kavels, omdat deze opbrengsten niet voor de gemeente bestemd zijn.

11.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad niet deugdelijk heeft gemotiveerd waarom in de exploitatieopzet van het exploitatieplan een bedrag van € 35.870.655,00 is opgenomen onder de gerealiseerde kosten. De Afdeling gaat ervan uit dat aan de beroepsgrond van [appellante] dat de raad in de exploitatieopzet niet deugdelijk heeft gemotiveerd waarom voor een

gedeelte van de gronden de inbrengwaarde als gerealiseerde kostenpost is opgenomen, de veronderstelling ten grondslag ligt dat in de exploitatieopzet de inbrengwaarden van de gemeentelijke gronden ten onrechte op de werkelijke aankoopprijs zijn geraamd. In tabel 8 van hoofdstuk 3, deel B van de toelichting van het exploitatieplan ('gerealiseerde kosten en opbrengsten Exploitatieplan') is als waarde van de gronden (de inbrengwaarde) vermeld een bedrag van € 45.750.180,00, waarvan per 1 januari 2023 een bedrag van € 35.870.655,00 gerealiseerd zou zijn. Dat laatste bedrag stemt overeen met het begrote bedrag aan inbrengwaarde dat is verbonden aan de inbreng van 812.555 m2 grond in eigendom van de gemeente Waalwijk. Zie de tabel in paragraaf 6, p. 52, in het taxatierapport van MnP Advies van 17 april 2023, dat als bijlage 1 bij deel B van de toelichting van het exploitatieplan is gevoegd. Waar bij de andere 38 rechthebbenden de inbrengwaarde in die tabel wordt gevonden door het aantal vierkante meters in te brengen grond te vermenigvuldigen met de door de taxateur begrote grondwaarde van ruwe bouwgrond van € 45,00 per m2, zou eenzelfde rekensom bij de vermelde inbreng van 812.555 m2 gemeentegrond leiden tot een inbrengwaarde van € 36.564.975,00. Het verschil met de in deze tabel vermelde inbrengwaarde van € 35.870.655,00 is niet verklaard. Daarmee is niet uitgesloten dat de inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden in zoverre niet of niet geheel op een taxatie berust maar op werkelijke verwervingskosten. Als dat zo is, zou het exploitatieplan zijn vastgesteld in strijd met artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro. Zie de uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:903](#), onder 11. Het betoog slaagt.

11.2. Naar aanleiding van het betoog van [appellante] dat de raad in de exploitatieopzet ten onrechte uitgaat van rentebaten uit grondopbrengsten van de bouw kavels, omdat deze opbrengsten niet voor de gemeente bestemd zijn, overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft toegelicht dat niet is uitgegaan van rentebaten uit grondopbrengsten, maar enkel van rentebaten als gevolg van een positieve kasstroom, mocht dit aan de orde zijn. De raad heeft mogen uitgaan van de fictie dat één partij de exploitatie voert, omdat dit het rekenkundige uitgangspunt is bij het opstellen van een exploitatieopzet in een exploitatieplan. De raad heeft verder toegelicht dat dit niet betekent dat de opbrengsten uit gronduitgifte die door een andere partij in werkelijkheid kunnen worden gerealiseerd als gevolg van zelfrealisatie, voor de gemeente bestemd zijn. De Afdeling ziet in het betoog van [appellante] geen aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid van het standpunt van de raad.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

12. Gelet op wat onder 8.1, 10.3, 10.5, 10.7, 11.1 is overwogen, is het besluit van 22 juni 2023 tot vaststelling van het exploitatieplan "Haven VIII Oost afronding" genomen in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

Bestuurlijke lus

13. Op grond van artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

13.1. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen zestien weken na verzending van deze uitspraak alsnog toereikend te motiveren en daarvoor zo nodig nader te onderzoeken:

- met inachtneming van wat is overwogen onder 8.1, welke kosten in de raming van de inbrengwaarden in de exploitatieopzet moeten worden opgenomen voor het vrijmaken van

de rechten van de gronden en op welke wijze dit doorwerkt in het taxatierapport of andere berekeningen in het exploitatieplan;

- met inachtneming van wat is overwogen onder 10.3, 10.5, 10.7, welke kosten moeten worden opgenomen in de exploitatieopzet voor de natuurontwikkeling, Gansoyensesteeg en Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat, gelet op de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid in de zin van artikel 6.13, zesde lid, van de Wro;

- met inachtneming van wat is overwogen onder 11.1, of in de exploitatieopzet van het exploitatieplan een bedrag van € 35.870.655,00 moet worden opgenomen onder de gerealiseerde kosten.

Naast een gewijzigde motivering kan de raad er ook voor kiezen om een besluit te nemen over een gewijzigd of een nieuw exploitatieplan.

13.2. Op een gewijzigd of nieuw besluit is het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór 1 januari 2024 van toepassing.

13.3. De raad moet de Afdeling en de andere partijen de uitkomst meedelen en het eventuele gewijzigde of nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van het gewijzigde of nieuwe exploitatieplan niet opnieuw te worden toegepast.

13.4. De partijen krijgen een termijn van vier weken om hun zienswijze naar voren te brengen over de wijze waarop het gebrek is hersteld in het gewijzigde of nieuwe besluit van de raad. Deze termijn kan door de Afdeling verlengd worden.

Proceskosten en griffierecht

14. In de einduitspraak wordt beslist over vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Waalwijk op om binnen zestien weken na verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van wat is overwogen onder 13.1, de onder 8.1, 10.3, 10.5, 10.7 en 11.1 omschreven gebreken in het besluit van de raad van de gemeente Waalwijk van 22 juni 2023 tot vaststelling van het exploitatieplan "Haven VIII Oost afronding" te herstellen, en

- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mee te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw exploitatieplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. D.A. Verburg, voorzitter, en mr. J.C.A. de Poorter en mr. J.F. de Groot, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Scheele, griffier.

w.g. Verburg
voorzitter

w.g. Scheele
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 10 juni 2026

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:2

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:46

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Artikel 8:51d

Indien de bestuursrechter in hoogste aanleg uitspraak doet, kan hij het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen. De artikelen 8:51a, eerste lid, tweede volzin, en tweede lid, 8:51b, tweede en derde lid, en 8:51c, aanhef en onderdelen b tot en met d, zijn van toepassing.

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.12

1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

[...]

Artikel 6.13

1. Een exploitatieplan bevat:

[...]

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. Voor de berekening van de kosten en opbrengsten wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht.

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.

7. Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

Artikel 6.16

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

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Bestemmingsplan "BP Haven 8 Oost-afronding"

Artikel 3.1

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

[...]