

ECLI	ECLI:NL:RVS:2011:BQ5950
Datum uitspraak	25 mei 2011
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 2 juni 2009 heeft de raad van de gemeente Wierden het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008" en het exploitatieplan "Bedrijventerrein Enter-Rijssen" vastgesteld.

Volledige tekst

200907178/1/R3.

Datum uitspraak: 25 mei 2011

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1A], [appellant sub 1B] en [appellant sub 1C] (hierna in enkelvoud: [appellant sub 1]),
2. [appellant sub 2],
3. [appellant sub 3A] en [appellante sub 3B] (hierna in enkelvoud: [appellant sub 3]),
4. [appellant sub 4], allen wonend of gevestigd te Enter, gemeente Wierden,

en

de raad van de gemeente Wierden,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 2 juni 2009 heeft de raad van de gemeente Wierden het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008" en het exploitatieplan "Bedrijventerrein Enter-Rijssen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 15 september 2009, [appellant sub 2] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 september 2009, [appellant sub 3] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 september 2009, en [appellant sub 4] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 23 september 2009, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft met toepassing van artikel 8:29 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) het aan het exploitatieplan ten grondslag liggende taxatierapport van Hoogstate taxateurs van januari 2009 aan de Afdeling toegezonden. Bij beslissing van 13 januari 2011 heeft de Afdeling het verzoek om beperkte kennisneming afgewezen.

[appellant sub 1] en [appellant sub 3] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 maart 2011, waar [appellant sub 1], vertegenwoordigd door mr. H.B.J. Huisjes, advocaat te Deventer, en bijgestaan door J. Klein, werkzaam bij het advies- en ingenieursbureau Witteveen en Bos, [appellant sub 4], [appellant sub 2], vertegenwoordigd door [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door R.A.P. te Wierik, werkzaam bij de gemeente, en bijgestaan door G.J.M. Takkenkamp, werkzaam bij Bureau Takkenkamp B.V., en G.H. Bruins, werkzaam bij het waterschap Regge en Dinkel, zijn verschenen.

2. Overwegingen

Beslissing op het verzoek omtrent beperkte kennisneming

2.1. Ten aanzien van het verzoek om beperkte kennisneming van voormeld taxatierapport heeft de Afdeling (in andere samenstelling) geoordeeld dat er geen gewichtige redenen zijn tot beperking van de kennisneming van dit stuk, zodat het verzoek is afgewezen. Daartoe is overwogen dat dit stuk door de raad is gebruikt bij de vaststelling van het exploitatieplan, in het bijzonder voor de raming van de hoogte van de inbrengwaarden, en dat de vaststelling van een exploitatieplan een besluit is waartegen beroep kan worden ingesteld. Voorts kan hetgeen is bepaald in het exploitatieplan financiële consequenties hebben voor grondeigenaren in het exploitatiegebied. De Afdeling heeft het belang van grondeigenaren bij de mogelijkheid een beroep tegen het exploitatieplan te onderbouwen vanwege hun daarmee gemoeide financiële belangen, gegeven de wettelijk voorziene mogelijkheid van rechtsbescherming tegen het exploitatieplan, groter geacht dan het financiële belang van de gemeente dat is gediend met beperking van de kennisneming van voornoemd stuk.

Ontvankelijkheid

2.2. Het beroep van [appellant sub 1], voor zover gericht tegen het bestemmingsplan, steunt niet op een tijdig bij de raad ingebrachte zienswijze tegen het ontwerp hiervan. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende slechts beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, planregels of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan bij de raad naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden. Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij ter zake geen tijdige zienswijze naar voren heeft gebracht.

Deze omstandigheid doet zich niet voor. Daarbij is van belang dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen van 6 november 2008 tot en met 18 december 2008 en dat de namens [appellant sub 1B] ingediende zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan bij brief van 3 februari 2009 is ingetrokken. Door [appellant sub 1C] of [appellante sub 1A] zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Deze appellanten hebben derhalve binnen de genoemde termijn geen zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan ingediend. Het ontwerp van het exploitatieplan heeft vervolgens van 5 februari 2009 tot en met 19 maart 2009 ter inzage gelegen en in deze periode heeft [appellant sub 1] hiertegen een zienswijze naar voren gebracht. Hierin heeft zij te kennen gegeven dat deze zienswijze zich ook richt tegen het ontwerp van het bestemmingsplan. Deze zienswijze kan echter niet worden aangemerkt als een tijdig tegen het ontwerp van het bestemmingsplan naar voren gebrachte zienswijze, nu de termijn voor het inbrengen van zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan reeds was verstreken. Nu de Wro

noch enige andere wettelijke regeling zich verzet tegen het afzonderlijk en niet gelijktijdig ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van het daarbij behorende exploitatieplan en niet is gebleken dat [appellant sub 1] redelijkerwijs geen tijdige zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan naar voren had kunnen brengen, is de Afdeling van oordeel dat het beroep uitsluitend ontvankelijk is, voor zover dit is gericht tegen het exploitatieplan. Het beroep van [appellant sub 1], voor zover gericht tegen het bestemmingsplan, is niet-ontvankelijk.

Het bestemmingsplan

2.3. Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een bedrijventerrein van ruim 30 hectare tussen de kernen Enter en Rijssen ter hoogte van de afslag met de A1. Voorts maakt het bestemmingsplan op gronden ten westen van de provinciale weg N347, naast agrarisch gebruik, compenserende waterberging mogelijk.

De beroepen van [appellant sub 2] en [appellant sub 4]

2.4. [appellant sub 2] en [appellant sub 4] voeren aan dat de raad het bestemmingsplan ten onrechte heeft vastgesteld. Zij stellen dat het woon- en leefklimaat bij hun woningen aan de Rondweg 21 en 25 ernstig zal verslechteren door het bedrijventerrein, nu hun uitzicht zal verminderen en de geluidhinder aan de Rondweg zal toenemen. [appellant sub 4] wijst er op dat zijn woning ingeklemd komt te liggen tussen twee bedrijventerreinen en dat er een verlies aan privacy zal optreden. [appellant sub 2] voert aan dat de luchtkwaliteit zal verslechteren. Zij stellen dat zij worden gedupeerd omdat de waarde van hun woningen ernstig zal verminderen.

[appellant sub 2] voert aan dat op zijn perceel al jaren ernstige wateroverlast wordt ondervonden en dat deze zal toenemen door de aanleg van het bedrijventerrein. Hij wijst er verder op dat hij met de gemeente in overleg is geweest en dat het aanvankelijk de bedoeling was dat zijn perceel zou worden aangekocht, maar dat dit als gevolg van het bestemmingsplan niet meer aan de orde is en hij hierdoor ernstig is gedupeerd.

[appellant sub 4] betoogt met betrekking tot zijn zomerhuisje dat de raad er ten onrechte geen rekening mee heeft gehouden dat dit huisje op een afstand van hooguit 50 m van het voorziene bedrijventerrein staat. Dit huisje staat ten onrechte niet op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het woon- en leefklimaat bij de woningen van [appellant sub 2] en [appellant sub 4] niet zodanig zal verslechteren dat het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. De woningen zullen niet geheel ingesloten komen te liggen tussen twee bedrijventerreinen, aangezien het bestaande bedrijventerrein op 150 meter afstand ligt en het voorziene bedrijventerrein op ruim 100 m afstand komt te liggen. Het voorziene bedrijventerrein zal geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het gebied aan de Rondweg. Verder is de raad van mening dat de afstand van minimaal 100 m tussen de woningen en de voorziene bedrijven voldoende is, nu achter de woningen slechts bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3.2. Het uitzicht zal weliswaar verminderen, maar door het aanbrengen van een zogenoemde broekbosstrook en overig groen zullen de visuele gevolgen van het bedrijventerrein worden verzacht.

Over de onderhandelingen met betrekking tot de aankoop van het perceel van [appellant sub 2] heeft de raad aangegeven dat partijen hierover geen overeenstemming konden bereiken en dat nadien voor de ontsluiting van het bedrijventerrein een andere oplossing is gevonden

die verdere onderhandelingen met [appellant sub 2] onnodig maakte.

Ten aanzien van het zomerhuisje van [appellant sub 4] heeft de raad gesteld dat dit huisje op 45 m van de plangrens staat en op 65 m van de grens van het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" met de functieaanduiding "bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.2". Met inachtneming van de grens van het bouwvlak is bedrijfsbebouwing mogelijk op een afstand van 75 m. Het zomerhuisje is een verblijfsrecreatief object en valt derhalve niet onder de werking van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure). De raad vindt een afstand van 75 m toereikend om een aanvaardbaar verblijfsrecreatief klimaat te kunnen garanderen.

2.4.2. Ingevolge artikel 4.1, aanhef en onder c, van de planregels zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.2" bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

In de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten staat bij bedrijven in de categorie 3.2 een grootste afstand van 100 m vermeld.

Ingevolge artikel 6.1, aanhef en onder a, zijn de voor "Groen" aangewezen gronden bestemd voor groenvoorzieningen en beplantingen.

2.4.3. De woningen van [appellant sub 2] en [appellant sub 4] staan onderscheidenlijk op ongeveer 110 m en 100 m afstand van het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding "bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.2". Tussen de woningen en het plandeel met de bedrijfsbestemming bevindt zich onder meer een smal plandeel met de bestemming "Groen".

Het zomerhuisje van [appellant sub 4] staat op een afstand van ongeveer 65 meter van het plandeel met voormelde bedrijfsbestemming. Hierop is een bouwvlak aangeduid op een afstand van ongeveer 10 m van de grens van het plandeel.

2.4.4. De Afdeling stelt vast dat de raad bij het bestemmingsplan voor de aan te houden afstanden tot bedrijven heeft aangesloten bij de VNG-brochure uit 2009. De VNG-brochure kan worden gebruikt als een hulpmiddel bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De hierin vervatte indicatieve aan te houden afstanden kunnen in beginsel worden beschouwd als een indicatie voor de vereiste goede ruimtelijke ordening, waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Nu de woningen van [appellant sub 2] en [appellant sub 4] beide op een afstand van minimaal 100 m staan van de gronden met voormelde bedrijfsbestemming en de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijven in categorie 3.2 een grootste afstand is opgenomen van 100 m wordt aan deze afstand voldaan.

Ten aanzien van de toename van geluidhinder op de Rondweg door het voorziene bedrijventerrein heeft de raad overwogen dat het aantal verkeersbewegingen op de Rondweg als gevolg van het bedrijventerrein niet of nauwelijks toeneemt, aangezien de wijze van ontsluiting van het bedrijventerrein tot gevolg heeft dat het bestemmingsverkeer geen gebruik zal maken van de Rondweg. [appellant sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat het voorgaande onjuist is.

[appellant sub 2] heeft evenmin aannemelijk gemaakt dat de in de plantoelichting opgenomen conclusie dat het voorziene bedrijventerrein geen overschrijdingen van de grenswaarden met betrekking tot de luchtkwaliteit tot gevolg zal hebben, onjuist is.

Dat het bestemmingsplan een vermindering van het uitzicht voor [appellant sub 2] en

[appellant sub 4] met zich zal brengen is door de raad onderkend. De raad heeft zich, gelet op de afstand van minimaal 100 m tussen de woningen en het bedrijventerrein en het feit dat is voorzien in enige visuele afscherming hiervan door groenvoorzieningen, bij de afweging van de betrokken belangen in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat aan het belang van het behoud van het huidige uitzicht minder gewicht toekomt dan aan het belang dat is gemoeid bij de aanleg van het bedrijventerrein.

De raad heeft zich, op basis van het waterhuishoudingsplan, op het standpunt gesteld dat het voorziene bedrijventerrein geen extra wateroverlast bij de Rondweg tot gevolg zal hebben. In het waterhuishoudingsplan staat dat er momenteel langs de Rondweg reeds wateroverlast ondervonden wordt en dat dit grotendeels wordt veroorzaakt doordat de bestaande ontwateringsmiddelen geen afvoermogelijkheden hebben. [appellant sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat het waterhuishoudingsplan zodanige gebreken of leemten in kennis vertoont dat de raad zich hier niet op heeft mogen baseren. De raad heeft overigens ter zitting verklaard dat in het kader van de bestemmingsplanwijziging voor de Rondweg er nader onderzoek plaatsvindt naar de bestaande wateroverlast en dat er maatregelen zullen worden genomen de waterhuishouding ter plaatse te verbeteren, waarbij wordt gedacht aan het herstellen en aanbrengen van watergangen in het gebied bij de Rondweg.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 2] en [appellant sub 4] als gevolg van het bestemmingsplan niet zodanig is dat hieraan bij de afweging van de betrokken belangen een groter gewicht had moeten worden toegekend.

2.4.5. Voor zover het betoog van [appellant sub 2] ten aanzien van de mogelijke aankoop van zijn perceel zo moet worden opgevat dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan het vertrouwensbeginsel heeft geschonden, overweegt de Afdeling dat hij niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad zodanige verwachtingen zijn gewekt dat het bestemmingsplan zou voorzien in een ontsluitingsweg op zijn perceel en dat dit door de gemeente zou worden verworven. Dat hierover onderhandelingen zijn gevoerd en deze niet tot overeenstemming hebben geleid, maakt niet dat de raad het bestemmingsplan, zonder de ontsluiting op genoemd perceel, in strijd met het vertrouwensbeginsel heeft vastgesteld.

2.4.6. Het betoog van [appellant sub 4] dat zijn zomerhuisje ten onrechte niet is betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan faalt. Uit het enkele feit dat dit buiten het plangebied gelegen huisje niet op de ondergrond van de verbeelding van het bestemmingsplan staat kan niet worden afgeleid dat de raad het bestaan hiervan niet heeft betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor zover de raad heeft gesteld dat de VNG-brochure niet van toepassing is op verblijfsrecreatieve objecten, overweegt de Afdeling dat is aangesloten bij de VNG-brochure en hieruit volgt dat verblijfsrecreatie is aan te merken als een milieugevoelige functie die enige bescherming kan toekomen. De raad heeft erkend dat het verblijfsrecreatief klimaat ter plaatse zal verslechteren, maar heeft, los van het bepaalde in de VNG-brochure, in het kader van een goede ruimtelijke ordening gesteld dat de verslechtering niet zodanig zal zijn dat het plan om deze reden geen doorgang kan vinden. Daarbij heeft de raad, mede gelet op de afstand van het zomerhuisje tot de voorziene bedrijfsbebouwing, bij de afweging van de betrokken belangen in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan de aanleg van het bedrijventerrein dan aan het belang van het behoud van het huidige verblijfsrecreatieve klimaat.

2.4.7. Wat de nadelige invloed van het bestemmingsplan op de waarde van de woningen van [appellant sub 2] en [appellant sub 4] en de door [appellant sub 4] gestelde inkomensderving in verband met het minder aantrekkelijk worden van zijn zomerhuisje betreft, bestaat geen

grond voor het oordeel dat de waardevermindering en de inkomensderving van dien aard zullen zijn dat de raad hierin aanleiding had moeten zien het bestemmingsplan niet of met een andere inhoud vast te stellen. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad in dit verband terecht heeft gewezen op de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 van de Wro een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade in te dienen.

2.4.8. In hetgeen [appellant sub 2] en [appellant sub 4] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

De beroepen van [appellant sub 2] en [appellant sub 4] zijn ongegrond.

Het exploitatieplan

2.5. Het exploitatieplan is een plan dat op onderdelen een globale inhoud heeft, als bedoeld in artikel 6.13, derde lid, van de Wro. Deze onderdelen zullen bij herziening nader moeten worden uitgewerkt. Het exploitatiegebied bestaat uit twee niet-aaneengesloten deelgebieden, die gefaseerd in exploitatie zullen worden gebracht. Het betreft het voorziene bedrijventerrein en een naastgelegen gebied ten westen van de N347, waar de compenserende waterberging is voorzien.

De beroepen van [appellant sub 1] en [appellant sub 3]

2.6. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] voeren in beroep aan dat de raad ten onrechte het exploitatieplan heeft vastgesteld. Zij stellen dat de kosten van de waterberging ten onrechte worden toegerekend aan het bedrijventerrein. Volgens hen zijn er twee afzonderlijke delen, waartussen geen samenhang bestaat en zij voeren aan dat niet wordt voldaan aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid ten aanzien van de kosten van de waterberging. [appellant sub 1] voert aan dat de kosten van de rotonde en de kosten van aankoop en sloop van het [agrarische bedrijf] eveneens ten onrechte volledig aan het bedrijventerrein worden toegerekend.

Voorts voert [appellant sub 1] aan dat de uit te voeren werken en de bijbehorende kosten niet duidelijk zijn vastgelegd, dat de kosten, met name de kosten van bouw- en woonrijp maken, te hoog zijn geraamd en dat de gewichtsfactor van de diverse uitgiftecategorieën ten onrechte niet is vastgesteld. Hij betoogt dat de motivering voor de grens tussen de verschillende uitgiftecategorieën ondeugdelijk is. [appellant sub 3] voert aan dat onduidelijk is welke exploitatiebijdrage hij moet gaan betalen en dat ten onrechte het vereiste verkavelingsplan nog niet is vastgesteld.

Verder voeren zij aan dat bij de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden ten onrechte is uitgegaan van de zogenoemde complexbenadering. [appellant sub 1] betoogt dat aan haar gronden, die langs de A1 liggen, een hogere waarde dan de complexwaarde had moeten worden toegekend, nu deze gronden een zichtlocatie betreffen en hieraan bij de vaststelling van de uitgiftecategorieën en -prijzen wel gewicht zal worden toegekend. Zij voert verder aan dat de raming van de inbrengwaarde niet inzichtelijk is, nu onduidelijk is hoe de taxateur de inbrengwaarde van de gronden heeft bepaald en geen inzicht is geboden in de gebruikte vergelijkingsobjecten.

2.6.1. De raad stelt dat het exploitatieplan voldoet aan de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Hij stelt dat tussen de waterberging en het voorziene bedrijventerrein zodanige samenhang bestaat dat deze twee niet-aaneengesloten delen in één

exploitatiegebied konden worden vervat.

Er is voldaan aan de criteria van artikel 6.13, zesde lid, van de Wro, nu de aanleg van de twee delen één op één aan elkaar zijn gekoppeld. In het waterbergingsgebied vindt alleen compensatie plaats van de capaciteit die door het bedrijventerrein verloren gaat.

De kosten van de rotonde en de wegen in het bedrijventerrein komen voor 100% ten laste van de exploitatie van het bedrijventerrein, nu deze uitsluitend van nut zijn voor het bedrijventerrein zelf. Het [agrarische bedrijf] is aangekocht om een ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein te kunnen realiseren en de kosten hiervan zijn terecht volledig opgenomen in het exploitatieplan.

Over de inbrengwaarde en de wijze van taxatie stelt de raad dat de inbrengwaarde niet te laag is geraamd en dat is voldaan aan artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro. De taxatie is door een onafhankelijke externe deskundige verricht en er is getaxeerd vanuit de opvatting dat de gronden binnen het complex dezelfde waarde hebben. Er is een gemiddelde waarde getaxeerd. Vanuit de complexbenadering valt niet in te zien dat de gronden langs de A1 een hogere (stroken)waarde zouden vertegenwoordigen. De taxateur heeft gebruik gemaakt van de comparatieve methode en hij heeft vergelijkingstransacties gebruikt die in de regio tot stand zijn gekomen.

Voorts heeft de raad gesteld dat om de verschuldigde exploitatiebijdrage te kunnen vaststellen momenteel nog drie exponenten missen, te weten een vastgesteld verkavelingsplan, de verhouding in oppervlakte tussen de uitgiftecategorieën en de differentiatie in uitgifteprijs. Omdat het verkavelingsplan, de verkoopprijzen, de wegingsfactoren en de exploitatiebijdragen een toevoeging zullen zijn ten opzichte van de huidige in het exploitatieplan beschikbaar gestelde informatie zal de herziening van het exploitatieplan na vaststelling van de genoemde onderdelen worden beschouwd als een structurele herziening van het exploitatieplan, in de zin van artikel 6.15, eerste lid, van de Wro.

2.6.2. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wro bevat een exploitatieplan 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.

Ingevolge het eerste lid, aanhef en onder c, sub 1 en 2 bevat een exploitatieplan een exploitatieopzet, voor zover nodig, bestaande uit 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 en 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.

Ingevolge het derde lid, zoals dat gold ten tijde van het bestreden besluit, kunnen de onderdelen van een exploitatieplan, bedoeld in het eerste lid en tweede lid, voor gronden, waarvoor nog een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, moet worden vastgesteld, of waarvoor ingevolge de fasering geen bouwvergunning als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, kan worden verleend, een globale inhoud hebben.

Ingevolge het vijfde lid wordt, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is

de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Ingevolge het zesde lid worden de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

Ingevolge artikel 6.18, eerste lid, worden ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.

Ingevolge het tweede lid wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.

Ingevolge het derde lid worden gewogen eenheden vastgesteld door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor.

Ingevolge artikel 6.19, eerste lid, aanhef en onder a, zoals dit luidde ten tijde van belang, wordt de per bouwvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven.

2.6.3. Ingevolge artikel 40b, tweede lid, van de onteigeningswet wordt bij het bepalen van de werkelijke waarde 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.

Ingevolge artikel 40d, eerste lid, onder b, wordt bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak rekening gehouden met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in die voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Ingevolge het tweede lid wordt onder een complex verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

2.6.4. Ingevolge artikel 2, tweede lid, van de voorschriften van het exploitatieplan omvat het exploitatiegebied twee te onderscheiden deelgebieden die tegelijk, maar wel gefaseerd, in exploitatie worden gebracht:

- het complex gelegen ten oosten van de N347. De totale oppervlakte van dit gebied is 34.35.02 hectare. Op grond van het bestemmingsplan worden aan dit complex de volgende bestemmingen gegeven: bedrijventerrein, bos, groen, verkeer en water.

- het complex gelegen ten westen van de N347. De totale oppervlakte van dit gebied is ca. 16.43.11 hectare. Op grond van het bestemmingsplan worden aan dit complex de bestemmingen agrarisch gebied met waarden, water en verkeer gegeven.

Ingevolge artikel 3, tweede lid, worden met betrekking tot de grondexploitatie binnen de

functie Bedrijventerrein op basis van "exposure/zichtlocatie" vier categorieën terrein onderscheiden. Deze categorieën zijn aangegeven op de tekening die als bijlage 2 onderdeel van dit exploitatieplan is. Het onderscheid is met name van belang voor de exploitatieopzet: betere locaties kennen een hogere toegerekende uitgifteprijs dan locaties met een mindere ligging, en kunnen dus meer kosten dragen. De grenzen tussen de categorieën zijn voorlopige. Op het moment van het vaststellen van dit exploitatieplan is nog geen definitieve verkaveling van het terrein bekend. De uitgifteprijsen voor de locaties zullen bij een van de volgende herzieningen van het exploitatieplan, na vaststelling van het verkavelingsplan, worden gedifferentieerd. Zij zullen worden getaxeerd door een (externe) deskundige. Ingevolge artikel 7, eerste lid, worden alle verhaalbare kosten verdeeld over alle gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien. In casu gaat het om de gronden met de functie "bedrijventerrein". Bij de verdeling wordt rekening gehouden met de draagkracht van die bouwplannen. De draagkracht wordt bepaald door de ligging van de grond waarop de bouwplannen worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de grond met de beste ligging op een gewogen wijze de meeste kosten draagt.

Ingevolge het tweede lid zullen door de gemeenteraad van Wierden, zodra het verkavelingsplan in het exploitatieplan wordt opgenomen, voor de gronden, onderscheiden in uitgiftecategorieën Z1 tot en met Z4, per categorie uitgifteprijsen worden vastgesteld.

2.6.5. De Afdeling ziet zich geplaagd voor de vraag of de raad in redelijkheid de begrenzing van het exploitatiegebied, dat bestaat uit het bedrijventerrein en het waterbergingsgebied, heeft kunnen vaststellen.

Voor de beantwoording van deze vraag is van belang dat uit de Memorie van Toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (TK 2004-2005, 30 218, nr. 3, p. 16-17) volgt dat een exploitatiegebied zo dient te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen en dat een exploitatiegebied uit verschillende niet-aaneengesloten delen kan bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen. Bij de toepassing van deze criteria voor de beantwoording van de vraag of bij de vaststelling van een bestemmingsplan gekozen dient te worden voor één of meer exploitatiegebieden komt de raad de nodige beoordelingsruimte toe.

Nu door de aanleg van het bedrijventerrein waterbergingscapaciteit verloren zal gaan en dit verlies zal worden gecompenseerd door het voorziene waterbergingsgebied, bestaat er naar het oordeel van de Afdeling in dit geval een zodanige samenhang tussen de twee niet-aaneengesloten delen dat deze in één exploitatiegebied konden worden vervat. De raad heeft derhalve de grenzen van zijn beoordelingsruimte niet overschreden door één exploitatieplan vast te stellen.

2.6.6. Niet in geschil is dat voor de gronden in het exploitatiegebied een faseringsregeling met diverse bouwverboden geldt, zodat ingevolge artikel 6.13, derde lid, van de Wro de onderdelen van het exploitatieplan, bedoeld in artikel 6.13, eerste en tweede lid, van de Wro, een globale inhoud kunnen hebben. Dit brengt met zich dat diverse onderdelen van het exploitatieplan minder concreet kunnen zijn dan bij een gedetailleerd eindplan. Bij één van de verplichte jaarlijkse herzieningen, als bedoeld in artikel 6.15 van de Wro, zullen deze onderdelen nader dienen te worden uitgewerkt. Zoals de raad reeds heeft verklaard, zullen belanghebbenden alsdan rechtsmiddelen kunnen aanwenden tegen de herziening van het exploitatieplan, waarbij onder meer het verkavelingsplan, de definitieve uitgiftecategorieën en gewichtsfactoren worden vastgesteld, nu die herziening zal zien op structurele onderdelen. Dan zal ook duidelijk worden wat de exacte exploitatiebijdragen zullen zijn. Verder bevat het

exploitatieplan een globale omschrijving van de uit te voeren werken en een globale raming van de andere kosten in verband met de exploitatie en daarmee mocht in dit geval worden volstaan. De raad zal ook deze onderdelen bij een herziening, als bedoeld in artikel 6.15 van de Wro, nader dienen uit te werken. Deze handelwijze is verenigbaar met het bepaalde in artikel 6.13, gelezen in samenhang met artikel 6.15 van de Wro.

Gelet hierop faalt het betoog van [appellant sub 1] ten aanzien van de omschrijving van de werken, de beschrijving van de bijbehorende kosten, de begrenzing van de uitgiftecategorieën en de gewichtsfactoren. Hetzelfde geldt voor het betoog van [appellant sub 3] dat het exploitatieplan ten onrechte geen volledig inzicht geeft in de verschuldigde exploitatiebijdragen.

2.6.7. De Afdeling overweegt, gelet op artikel 6.13, zesde lid, van de Wro, dat de raad aannemelijk moet maken dat de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, dat de grondexploitatie nut zal ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen en dat de kosten van de voorzieningen evenredig worden verdeeld.

Vast staat dat de met de waterberging gemoeide kosten volledig aan het bedrijventerrein zullen worden toegerekend. In dit kader heeft de raad van belang geacht dat de compenserende waterberging een zodanige capaciteit krijgt dat de waterberging die verloren gaat door de aanleg van het bedrijventerrein geheel kan worden gecompenseerd en dat zonder de waterberging het bedrijventerrein niet mogelijk zou zijn. Wilvasto en Van den Riet hebben niet aannemelijk gemaakt dat het voorgaande onjuist is. Dat bij de voorziene waterberging rekening is gehouden met extra capaciteit omdat met het oog op de klimaatverandering aannemelijk is dat extreme regenval zich in de komende jaren vaker zal voordoen, acht de Afdeling niet onredelijk. Gegeven deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat de raad aannemelijk heeft gemaakt dat de grondexploitatie nut zal ondervinden van de waterberging, dat er een causaal verband bestaat tussen de daarmee gemoeide kosten en het bedrijventerrein zodanig profijt zal hebben van de waterberging dat de kosten hiervan volledig aan het bedrijventerrein kunnen worden toegerekend. Strijd met artikel 6.13, zesde lid, van de Wro doet zich in dit geval dan ook niet voor.

Het betoog van [appellant sub 1] dat de kosten van de rotonde en de kosten van aankoop en sloop van het [agrarische bedrijf] in strijd met artikel 6.13, zesde lid, van de Wro volledig aan het bedrijventerrein worden toegerekend faalt eveneens. Daarbij is van belang dat de raad heeft verklaard dat de rotonde aan de Rijssenseweg zal voorzien in de belangrijkste ontsluiting van het bedrijventerrein en tot doel heeft dat zwaar bestemmingsverkeer van het bedrijventerrein op een efficiënte wijze via de Rijssenseweg en de N347 van en naar de A1 kan, zonder dat de kern Enter wordt aangedaan. [appellant sub 1] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de door de raad met het bestemmingsplan beoogde verkeersafwikkeling niet zal plaatsvinden. Gelet op de ligging van de voorziene rotonde en de aansluiting hiervan op het aanwezige wegennet is aannemelijk dat deze rotonde zal dienen als voornaamste ontsluiting van het bedrijventerrein. Dat ook ander, niet aan het bedrijventerrein gerelateerd, verkeer over de rotonde zal rijden brengt niet met zich dat de raad om deze reden de kosten hiervan niet volledig heeft mogen toerekenen aan het bedrijventerrein. De rotonde wordt immers uitsluitend ten behoeve van het bedrijventerrein ingepast in het profiel van een bestaande weg. De overige gebruikers van deze weg zullen geen profijt, in de zin van artikel 6.13, zesde lid, van de Wro, hebben van de rotonde, doch deze slechts moeten passeren indien zij vanuit Enter richting de N347 rijden.

Over de toerekenbaarheid van de kosten van de aankoop en de sloop van de bebouwing van

het [agrarische bedrijf] overweegt de Afdeling dat op de gronden van dit bedrijf aan de [locatie] een tweede ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein is voorzien. Het betoog van [appellant sub 1] dat de kosten hiervan niet volledig aan het bedrijventerrein mogen worden toegerekend, nu een naastgelegen terrein door het bestemmingsplan meer gebruiksmogelijkheden zal krijgen, omdat hierdoor de bij het agrarische bedrijf behorende belemmeringen zullen verdwijnen kan niet slagen. Dit is een mogelijk positief neveneffect van de voorziene ontsluitingsweg en doet niet af aan het feit dat de ontsluitingsweg uitsluitend zal worden aangelegd ten behoeve van het bedrijventerrein en dit hier zodanig profijt van zal hebben dat de raad de kosten van deze weg volledig heeft mogen toerekenen aan het bedrijventerrein.

2.6.8. Voor zover [appellant sub 1] en [appellant sub 3] betogen dat ten onrechte de complexbenadering is toegepast, wordt overwogen dat uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro volgt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde dient te worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet en voor gronden welke onteigend zijn of worden de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Uit het exploitatieplan volgt dat de inbrengwaarde van de gronden is geraamd door een externe onafhankelijke adviseur die daarbij de complexbenadering heeft toegepast. Deze complexbenadering vindt haar grondslag in artikel 40d, eerste lid, onder b, van de onteigeningswet en kon, anders dan [appellant sub 1] betoogt, in dit geval worden toegepast, nu sprake is van als één geheel in ontwikkeling gebrachte gronden. In dit verband wijst de Afdeling er op dat de in artikel 40d, eerste lid, onder b, van de onteigeningswet vervatte egalisatieregeling, waarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde waarde van alle in het complex betrokken gronden, in het kader van de raming van de inbrengwaarden tot doel heeft te voorkomen dat bepaalde gronden uitsluitend als gevolg van de toegekende bestemmingsregeling een lage inbrengwaarde krijgen en andere gronden een hoge inbrengwaarde krijgen, terwijl de met elkaar samenhangende gronden in het complex als één geheel in exploitatie zullen worden gebracht.

Het betoog van [appellant sub 1] dat aan een deel van haar gronden een hogere inbrengwaarde had moeten worden toegekend dan de op basis van de complexbenadering geraamde inbrengwaarde, nu door de toegekende bedrijfsbestemming langs de A1 ter plaatse een zogenoemde zichtlocatie ontstaat, faalt eveneens. Voor de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan nog voor agrarische doeleinden in gebruik zijnde gronden die tot het bedrijventerrein zullen gaan behoren, geldt dat niet op voorhand kon worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van zichtlocatie impliceert. Pas het bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kon worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van [appellant sub 1] de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt. De Afdeling komt daarom tot het oordeel dat er bij de taxatie van de waarde van de in geding zijnde gronden in dit geval geen aanleiding bestond voor het maken van een onderscheid tussen de waarde van de gronden als onderdeel van het complex en enig deel van die gronden die door het plan een zichtlocatie worden. Dat, gelet op de artikelen 3, tweede lid, en 7, eerste lid, van het exploitatieplan, voor een deel van de gronden een hogere uitgifteprijs zal gelden en deze gronden meer kosten zullen dragen acht de Afdeling niet onjuist, nu aannemelijk is dat deze gronden, gelet op het bestemmingsplan en de bijbehorende planregels, een hogere opbrengstcapaciteit hebben. Dit brengt echter, gelet op het uitgangspunt van artikel 40d van de onteigeningswet, niet met zich dat aan deze gronden een hogere inbrengwaarde had

moeten worden toegekend.

Ten aanzien van de gehanteerde taxatiemethode overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat niet inzichtelijk is welke vergelijkbare transacties zijn gebruikt bij de taxatie, wordt overwogen dat indien de hoogte van de raming van de inbrengwaarde als uitkomst van de vergelijkingsmethode wordt bestreden, zoals in dit geval, de controleerbaarheid daarvan vereist dat de objecten die in de vergelijking zijn betrokken, kenbaar zijn. Hieraan is in dit geval niet voldaan, nu in het exploitatieplan slechts is opgenomen dat de vergelijkingsmethode is toegepast en geen inzicht is geboden in de vergelijkingstransacties, nu het taxatierapport niet kenbaar was. Naar het oordeel van de Afdeling is het taxatierapport in dit geval een op het ontwerp van het exploitatieplan betrekking hebbend stuk, dat redelijkerwijs nodig is voor de beoordeling daarvan, zodat het rapport ingevolge artikel 3:11, eerste lid, van de Awb met het ontwerp ter inzage had moeten worden gelegd en het tweede lid van dit artikel bood, anders dan de raad meende, geen grondslag voor achterwege laten hiervan. De Afdeling ziet evenwel aanleiding om dit gebrek te passeren met overeenkomstige toepassing van artikel 6:22 van de Awb en overweegt daartoe als volgt. [appellant sub 1] heeft het ontbreken van een onderbouwing van de gemaakte vergelijking in haar zienswijze aan de orde gesteld en aangenomen mag worden dat mogelijke andere belanghebbenden eveneens een zienswijze naar voren zouden hebben gebracht waarin hierop zou zijn gewezen als zij dit hadden gewild. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend konden dit punt vervolgens in beroep aan de orde stellen, zoals [appellant sub 1] heeft gedaan. Onder verwijzing naar 2.1 overweegt de Afdeling dat [appellant sub 1] in beroep in de gelegenheid is gesteld op het inmiddels overgelegde en kenbare taxatierapport te reageren en van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt, nu zij op dit punt geen nadere gronden heeft ingebracht. Onder deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat [appellant sub 1] niet is benadeeld en niet aannemelijk is dat andere belanghebbenden zijn benadeeld doordat het taxatierapport niet met het ontwerp van het exploitatieplan ter inzage heeft gelegen.

2.6.9. In hetgeen [appellant sub 1] en [appellant sub 3] hebben aangevoerd wordt geen aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de vaststelling van het exploitatieplan, is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van [appellant sub 3] en het beroep van [appellant sub 1], voor zover ontvankelijk, zijn ongegrond.

Proceskosten

2.7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellante sub 1A], [appellant sub 1B] en [appellant sub 1C], voor zover dit is gericht tegen het bestemmingsplan, niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep van [appellante sub 1A], [appellant sub 1B] en [appellant sub 1C] voor het overige en de beroepen van [appellant sub 2], [appellant sub 3A] en [appellante sub 3B] en [appellant sub 4] geheel ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. S.F.M. Wortmann en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. R. Kegge, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Kegge
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 25 mei 2011

459.