

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:1554
Datum uitspraak	16 oktober 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 20 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Harkstede - Eilandrijk 3A" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Volledige tekst

201301423/1/R4 201301424/1/R4

Datum uitspraak: 16 oktober 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A], wonend te Uitgeest, [appellant B] en [appellante C], beiden wonend te Harkstede, gemeente Slochteren, en de vereniging Argus, gevestigd te Harkstede, gemeente Slochteren, appellanten,

en

de raad van de gemeente Slochteren, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Harkstede - Eilandrijk 3A" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen deze besluiten hebben [appellant A], [appellant B] en [appellante C] en Argus beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant A] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaken gevoegd en ter zitting behandeld op 19 juli 2013, waar [appellant A], Argus, vertegenwoordigd door W. Schuur, en de raad, vertegenwoordigd door M.A. Janssens, B. de Boer en K. van den Berg zijn verschenen.

Buiten bezwaren van partijen heeft de raad na zitting een stuk in het geding gebracht, waarop [appellant A] heeft gereageerd. Vervolgens is het onderzoek gesloten.

Overwegingen

Het besluit

1. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zien op één van de drie deelgebieden die gezamenlijk de wijk Borgmeren vormen. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realisering van een woonlocatie met 26 vrijstaande woningen.

Bestemmingsplan

Ontvankelijkheid

2. Argus heeft geen gronden in eigendom of in gebruik binnen of in de omgeving van het plangebied. Argus is een tafeltennisvereniging en heeft aangevoerd beoogd gebruiker te willen zijn van een sporthal die [appellant A] op zijn perceel, dat is gelegen in het plangebied, wil laten bouwen.

2.1. Ingevolge artikel 8:1, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 van de Awb, kan een belanghebbende bij de Afdeling beroep instellen tegen een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Ingevolge artikel 1:2, derde lid, wordt ten aanzien van rechtspersonen als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun statutaire doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

2.2. In een voorontwerp van het bestemmingsplan waren 26 woningen en een sporthal opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde plan is de sporthal niet opgenomen.

De omstandigheid dat de sporthal, waar Argus een beoogd gebruiker van is, in een voorontwerp van het bestemmingsplan was opgenomen, is geen omstandigheid op grond waarvan moet worden geoordeeld dat een belang, dat Argus krachtens haar statutaire doelstellingen en feitelijke werkzaamheden in het bijzonder, of anderszins behartigt, rechtstreeks door het besluit wordt geraakt. De conclusie is dat Argus geen belanghebbende is bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb en dat zij daartegen geen beroep kan instellen.

Het beroep is niet-ontvankelijk voor zover ingediend namens Argus.

3. Voor zover de Afdeling hierna spreekt over [appellant A] en anderen, wordt Argus daarmee niet mede bedoeld maar betreft het alleen [appellant B] en [appellante C].

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Procedureel

5. [appellant A] en anderen voeren aan dat de raad onjuist en onvolledig is geïnformeerd, omdat hun brief van 26 november 2012, waarin zij een reactie geven op de nota zienswijzen, commentaar en wijzigingen, niet voor de commissievergadering van 6 december 2012, noch voor de raadsvergadering van 20 december 2012 is geagendeerd. Deze handelwijze heeft volgens [appellant A] en anderen tot gevolg dat het plan niet zorgvuldig is voorbereid.

5.1. In de Wro, noch in enig ander wettelijk voorschrift valt een bepaling aan te wijzen op grond waarvan in een geval als hier aan de orde de reactie op de nota zienswijzen, commentaar en wijzigingen voor vergaderingen moet worden geagendeerd. Het aangevoerde geeft geen aanleiding voor het oordeel dat niet is voldaan aan de procedurele vereisten ter zake van de vaststelling van een bestemmingsplan. In het aangevoerde ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre niet zorgvuldig is voorbereid. Het betoog faalt.

Inhoudelijk

6. [appellant A] en anderen kunnen zich niet verenigen met het plan en voeren hiertoe het volgende aan.

Verkeer

7. [appellant A] en anderen voeren aan dat het plan leidt tot verkeersproblematiek. De in het plan voorziene ontsluitingsweg draagt volgens hen niet bij aan de oplossing van het verkeersprobleem in de wijk.

7.1. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting is uiteengezet dat de wijk Borgmeren op dit moment niet goed wordt ontsloten. De ontbrekende schakel betreft het doortrekken van de Laan der Kruisheren naar de Hoofdweg. De verbinding van de Laan der Kruisheren is een zeer belangrijke alternatieve ontsluitingsmogelijkheid voor Harkstede, dit is de hoofdweg voor de wijk Borgmeren. Door de wijk Borgmeren direct in het begin van het dorp Harkstede een goede ontsluiting te geven, wordt het 'centrum' van het dorp ontlast. De langzame verkeersdeelnemers krijgen meer ruimte, de verkeersgeluidproblematiek wordt verbeterd en daarmee ook de leefbaarheid aan de Hoofdweg. De raad stelt dat het plan gelet daarop juist niet zal leiden tot extra verkeersproblematiek.

In hetgeen [appellant A] en anderen hebben aangevoerd en ter zitting hebben toegelicht, ziet de Afdeling 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 extra verkeersproblematiek. Daarbij betreft de Afdeling dat [appellant A] en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat het standpunt van de raad dat de in het plan mogelijk gemaakte ontsluiting op de Hoofdweg bijdraagt aan een betere verkeerssituatie onjuist is. Het betoog faalt.

Sporthal

8. [appellant A] en anderen voeren aan dat de woningbouw in het plan op een andere manier gesitueerd had kunnen worden, zodat ruimte over was gebleven voor de realisering van een sporthal.

8.1. De raad acht het plan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de sporthal stelt de raad dat in Harkstede voldoende andere locaties beschikbaar zijn waar een sporthal gerealiseerd kan worden en deze ook passend is in de omgeving. Bovendien is volgens de raad gebleken dat onvoldoende financiële middelen beschikbaar

waren om de sporthal in het plangebied te realiseren, aangezien de gemeente de sporthal, die alleen door Argus zou worden gebruikt, niet zelf wil financieren.

8.2. De raad heeft ervoor gekozen in het plangebied de bouw van woningen mogelijk te maken, maar niet de bouw van een sporthal. Weliswaar staat de raad niet afwijzend tegenover een sporthal in het plangebied, maar daaruit volgt niet dat de raad daarom gehouden was de sporthal in het plan mogelijk te maken, noch dat het plan zonder die mogelijkheid niet kan voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Gelet daarop en nu de raad niet overtuigd was van de financiële uitvoerbaarheid van een sporthal, aangezien onzekerheid bestond over de financiering daarvan, terwijl [appellant A] en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat de twijfel van de raad over de financiële uitvoerbaarheid van een sporthal niet gerechtvaardigd was, heeft de raad er in redelijkheid voor kunnen kiezen de sporthal niet in het plan mogelijk te maken. Het betoog faalt.

Kavels en oevervorm

9. [appellant A] en anderen kunnen zich verder niet vinden in de oevervorm van het zuiden van het plangebied. Door de vorm ontstaan volgens van Dam en anderen zogenoemde afgeknotte taartpunten die volgens hen niet doelmatig zijn en voorts het straatbeeld vernauwen. De oevervorm leidt volgens hen voorts tot een probleem, aangezien de Afdeling op 19 juli 2006 in zaak nr. 200508212/1 heeft beslist dat geen verdere ontgronding mag plaatsvinden op deze locatie.

9.1. De raad stelt dat voor een ronde oever is gekozen om een duidelijke afronding van de wijk Borgmeren weer te geven en aan te sluiten bij de overige deelgebieden. Dit leidt volgens de raad niet tot een onevenredige vernauwing van het straatbeeld.

9.2. Gelet op de omstandigheid dat de woonwijk in het plan ruim is opgezet ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vormgeving van de kavels niet zal leiden tot een onevenredige vernauwing van het straatbeeld. Voorts hebben de reeds gerealiseerde deelgebieden van de wijk Borgmeren ook een gedeeltelijk ronde oevervorm en hebben [appellant A] en anderen niet onderbouwd dat de kavels door de ronde vorm niet doelmatig gebruikt kunnen worden.

Voor zover [appellant A] en anderen verwijzen naar de uitspraak van de Afdeling van 19 juli 2006 overweegt de Afdeling dat, anders dan [appellant A] en anderen betogen, uit deze uitspraak niet voortvloeit dat delen van het plangebied niet verder ontgrond zouden mogen worden. Het aangevoerde geeft, gelet op het voorgaande, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad er in zoverre niet in redelijkheid voor heeft kunnen kiezen ronde oevers mogelijk te maken.

Zelfrealisatie

10. [appellant A] en anderen voeren aan dat het recht op zelfrealisatie ten onrechte wordt geblokkeerd door particulier opdrachtgeverschap voor te schrijven.

10.1. Het recht op zelfrealisatie wordt niet door het plan geblokkeerd. De raad heeft ter zitting toegelicht dat zelfrealisatie voor [appellant A], als eigenaar van gronden in het plangebied, mogelijk is. Gelet op het voorgaande faalt het betoog.

Uitvoerbaarheid

11. [appellant A] en anderen voeren aan dat het plan niet uitvoerbaar is omdat onvoldoende rechtsgronden voor onteigening aanwezig zijn. Volgens hen kan enkel onteigend worden ten

behoefte van wegaanleg en woningbouw.

11.1. De raad stelt dat het plan uitvoerbaar is. De gronden die nog niet in eigendom zijn van de gemeente, kunnen volgens de raad worden onteigend indien dat nodig blijkt voor de realisering van de voorziene woningbouw.

11.2. De omstandigheid dat gronden in het plangebied niet in eigendom zijn van de gemeente geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet uitvoerbaar is. Anders dan [appellant A] en anderen betogen, kunnen onroerende zaken, zoals het perceel van [appellant A] via artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1, van de onteigeningswet in het belang van de ruimtelijke ordening onteigend worden ten behoeve van de uitvoering van of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan. Het betoog faalt.

Conclusie

12. Het beroep is, voor zover ontvankelijk en voor zover gericht tegen het bestemmingsplan, ongegrond.

Exploitatieplan

Ontvankelijkheid

13. Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Ingevolge artikel 6.12, tweede lid, van de Wro, kan de gemeenteraad, in afwijking van het eerste lid, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ingevolge artikel 8:1, van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 van de Awb, kan een belanghebbende bij de Afdeling beroep instellen tegen een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan voor gronden, begrepen in een gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 8.2, vierde lid van de Wro, wordt als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in artikel 6.12, eerste en tweede lid, in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

13.1. Het beroep is gericht tegen het vaststellen van delen van het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, van de Wro. [appellant B] en [appellante C] noch Argus zijn eigenaar van gronden in het exploitatiegebied. Evenmin hebben zij een grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2, vierde lid, van de Wro gesloten met betrekking tot gronden in het exploitatiegebied.

Gelet hierop en nu ook anderszins niet is gebleken van belangen van [appellant B] en [appellante C] en Argus die rechtstreeks zijn betrokken bij de vaststelling van de genoemde onderdelen van het exploitatieplan, kunnen zij in zoverre niet worden aangemerkt als belanghebbenden. Het beroep voor zover ingediend namens [appellant B] en [appellante C]

en Argus is in zoverre niet-ontvankelijk.
Formeel

14. [appellant A] voert aan dat de planschaderisicoanalyse ten onrechte niet met het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd en dat ten onrechte inzicht in de planschaderaming is geweigerd.

14.1. De raad stelt dat de planschade is meegenomen in de grondexploitatie. In tabel 5 bij paragraaf 4.5 van het exploitatieplan is een bedrag opgenomen voor geraamde planschade. Uit de exploitatieopzet volgt dat € 45.000,- is geraamd voor schadeloosstellingen.

14.2. Ingevolge artikel 3:11, eerste lid, van de Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

14.3. Ingevolge artikel 6:22 van de Awb, kan een besluit waartegen bezwaar is gemaakt of beroep is ingesteld, ondanks schending van een geschreven of ongeschreven rechtsregel of algemeen rechtsbeginsel door het orgaan dat op het bezwaar of beroep beslist, in stand worden gelaten indien aannemelijk is dat de belanghebbenden daardoor niet zijn benadeeld.

14.4. In het ontwerp van het exploitatieplan is over de planschaderisicoanalyse het volgende vermeld. De kosten voor de planschade zijn gecalculeerd door een extern bureau. De planschadeanalyse maakt onderdeel uit van de kostenraming van het exploitatieplan. De kosten voor de planschade zijn volledige toe te rekenen aan de ontwikkeling van Harkstede, Eilandrijk 3a. De planologische risicoanalyse heeft als kenmerk Langhout & Wiarda T-6745-14/05/2012.

14.5. Vast staat dat de planschaderisicoanalyse niet met het ontwerp van het exploitatieplan ter inzage heeft gelegen. Naar het oordeel van de Afdeling betreft de planschaderisicoanalyse een op het ontwerpbesluit betrekking hebbend stuk dat, gezien de slechts beperkte hoeveelheid informatie die in het ontwerpbesluit over de planschade is gegeven, redelijkerwijs nodig is voor een beoordeling daarvan, zodat het met het ontwerpbesluit ter inzage had moeten worden gelegd.

De Afdeling ziet evenwel aanleiding om dit gebrek te passeren met toepassing van artikel 6:22 van de Awb, en overweegt daartoe als volgt. [appellant A] heeft in het kader van de onderhavige procedure de gelegenheid gekregen op de planschaderisicoanalyse te reageren en heeft daarvan gebruik gemaakt.

Niet aannemelijk is dat andere belanghebbenden dan [appellant A] hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze omdat de planschaderisicoanalyse niet met het ontwerpplan ter inzage lag. De planschaderisicoanalyse is immers met kenmerk in het ontwerpbesluit vermeld en aangenomen mag worden dat eventuele andere belanghebbenden een zienswijze naar voren zouden hebben gebracht waarin zou zijn gewezen op het niet ter inzage liggen van de planschaderisicoanalyse. Naast de zienswijze van [appellant A] is geen andere zienswijze met een dergelijke strekking naar voren gebracht.

Onder deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat belanghebbenden niet zijn benadeeld doordat de planschaderisicoanalyse niet met het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen.

Ontsluitingsweg

15. [appellant A] kan zich niet vinden in het exploitatieplan. De ontsluitingsweg 'De Laan der

Kruisheren' is volgens hem ten onrechte niet aangemerkt als een bovenwijkse voorziening, terwijl de grondeigenaren uit dit exploitatiegebied niet als enige profijt hebben van deze ontsluitingsweg. Volgens hem zijn de kosten voor de aanleg en de afwerking van de ontsluitingsweg gelet daarop ten onrechte geheel toegerekend aan het exploitatieplangebied, hetgeen hij in strijd acht met het proportionaliteitsbeginsel.

15.1. De raad stelt zich op het standpunt dat dit deel van de Laan der Kruisheren als voornaamste ontsluiting van het plangebied dient. Deze ontsluitingsweg is volgens de raad direct gerelateerd aan de ontwikkeling van Eilandrijk 3A, omdat de weg zonder deze ontwikkeling niet zou worden gerealiseerd. Verder stelt de raad dat de rest van de Laan der Kruisheren niet aan dit plangebied wordt toegerekend. Gelet daarop is dit deel van de Laan der Kruisheren volgens de raad terecht voor 100% aan dit plangebied toegerekend.

15.2. Ingevolge artikel 6.13, zesde lid, van de Wro worden de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen, waarvan een exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

De criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid zien op de toedeling van kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen aan het exploitatiegebied als geheel.

15.3. Zoals de Afdeling in de uitspraak van 2 mei 2012 in zaak nr. 201105416/1/T1/R4 heeft overwogen houdt het criterium toerekenbaarheid in dat tussen de kosten in verband met werken, werkzaamheden en te nemen maatregelen en hetgeen in het exploitatieplan wordt ontwikkeld een causaal verband moet bestaan. Over het criterium proportionaliteit heeft de Afdeling overwogen dat indien meerdere gebieden profijt hebben van een voorziening, de kosten naar rato dienen te worden verdeeld. Naarmate een exploitatiegebied minder profijt heeft van de voorziening, draagt deze minder bij aan de kosten.

15.4. Uit de plantoelichting blijkt dat het grootste deel van de Laan der Kruisheren reeds is gerealiseerd. Alleen het laatste deel van deze weg dient nog te worden gerealiseerd en is in het bestemmingsplan opgenomen. De Afdeling is van oordeel dat de raad ervoor heeft mogen kiezen om het aan te leggen deel van de Laan der Kruisheren volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied. Hierbij betreft de Afdeling dat slechts een klein deel van de gehele Laan der Kruisheren aan dit exploitatiegebied wordt toegerekend en dat dit deel, zoals de raad ter zitting heeft toegelicht, niet zou worden gerealiseerd zonder de realisatie van de in het bestemmingsplan voorziene woningen. Weliswaar is niet uitgesloten dat bewoners van de andere deelgebieden ook profijt kunnen hebben van dit deel van de weg, de Afdeling ziet in het aangevoerde echter geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit profijt niet zodanig is dat dit deel van de weg niet voor 100% aan dit exploitatiegebied toegerekend had mogen worden.

Het betoog faalt.

Inbrengwaarde

16. [appellant A] voert verder aan dat de inbrengwaarde van zijn gronden is bepaald op basis van een onjuiste en te lage taxatie. Hiertoe heeft [appellant A] een taxatierapport van De Ruijter makelaardij "Karakteristieke woonboerderij met ondergrond, tuin en landerijen Hoofdweg 110 te Harkstede" van 26 mei 2010 overgelegd. De taxatie van de inbrengwaarden is in dit rapport gebaseerd op de comparatieve methode.

16.1. De raad brengt naar voren dat de taxatie ten behoeve van de inbrengwaarde is verricht door Oranjewoud, een onafhankelijke en deskundige taxateur. De raad ziet geen reden te

twijfelen aan de hoogte van de inbrengwaarden zoals opgenomen in het taxatierapport "Taxatierapport bedoeld voor het bepalen van de inbrengwaarden per 1 januari 2012 van diverse percelen, gelegen in het ontwerp bestemmingsplan 'Harkstede, Eilandrijk 3A' ten behoeve van het door de gemeente Slochteren op te stellen bijbehorende ontwerp exploitatieplan" van 22 november 2012. De taxatie van de gronden van [appellant A] heeft in het taxatierapport van Oranjewoud plaatsgevonden op basis van de residuele methode.

16.2. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten eerste, van de Wro bevat een exploitatieplan 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.

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 artikel 40b, eerste lid, van de onteigeningswet wordt de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, vergoed.

Ingevolge het tweede lid 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 het derde lid wordt in bijzondere gevallen de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

Ingevolge artikel 40c wordt bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, tweewegebracht 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.

Ingevolge artikel 40d, eerste lid, wordt bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak 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.

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

Ingevolge artikel 40e wordt bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen ten gevolge 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.

16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt.

Planschaderisicoanalyse

17. [appellant A] voert aan dat aan de planschaderisicoanalyse verschillende gebreken kleven, waardoor geen juist beeld wordt gegeven van de situatie en de gevolgen daarvan voor het plan. Hij voert aan dat in de analyse eraan voorbij is gegaan dat de tijdelijke bestemming "Groen" die onder meer aan zijn gronden wordt toegekend, substantiële nadelen met zich brengt. Daarnaast zijn de schadebedragen volgens hem onjuist en te laag ingeschat.

17.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij zich op de planschaderisicoanalyse heeft mogen baseren. De planschaderisicoanalyse is verricht door een extern en onafhankelijk bureau. De raad twijfelt niet aan de juistheid van de uitkomsten van de analyse.

17.2. [appellant A] heeft zijn betoog dat de planschaderisicoanalyse gebrekkig is, niet aannemelijk gemaakt. In de planschaderisicoanalyse is de bestemming "Groen" die aan een deel van de gronden van [appellant A] is toegekend, betrokken. Het aangevoerde geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de bestemming "Groen" onvoldoende is betrokken bij de beoordeling van de planschade. Ook in hetgeen voor het overige is aangevoerd kan geen aanleiding gevonden worden voor het oordeel dat de raad zich bij het vaststellen van het exploitatieplan niet in redelijkheid op de planschaderisicoanalyse heeft mogen baseren. Het betoog faalt.

Conclusie

18. Het beroep is, voor zover ontvankelijk en voor zover gericht tegen het exploitatieplan, ongegrond.

Proceskosten

19. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant A] en anderen, voor zover gericht tegen het bestemmingsplan, voor zover ingediend namens de vereniging Argus, niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep van [appellant A] en anderen, voor zover gericht tegen het bestemmingsplan, voor het overige ongegrond;

III. verklaart het beroep van [appellant A] en anderen, voor zover gericht tegen het exploitatieplan, voor zover ingediend namens de vereniging Argus, [appellant B] en [appellante C], niet-ontvankelijk;

IV. verklaart het beroep van [appellant A] en anderen, voor zover ingediend namens [appellant A] en voor zover gericht tegen het exploitatieplan, ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, mr. M.A.A. Mondt-Schouten en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. W. van Steenbergen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek w.g. Van Steenbergen
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 16 oktober 2013

528-731