

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rotij Grondontwikkeling Midden-Nederland B.V. (hierna: Rotij), gevestigd te Rijssen, gemeente Rijssen-Holtten, en anderen,
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Megahome.nl Grond B.V. (hierna: Megahome), gevestigd te Almelo, en anderen,
- appellanten,

en

1. de raad van de gemeente Deventer,
2. het college van burgemeester en wethouders van Deventer, verweerders.

1. Procesverloop

Bij besluit van 27 oktober 2010, nummer 418539, heeft de raad het bestemmingsplan en het exploitatieplan "Spijkvoorderenk" vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 9 november 2010, nr. 371396/VT/VG, ter uitvoering van het door de raad op 13 januari 2010 genomen coördinatiebesluit, een reguliere bouwvergunning fase 1 voor het oprichten van een basisschool met buitenschoolse opvang gelegen op het perceel Leonard Springerlaan (ongenummerd) verleend.

Tegen deze besluiten hebben Megahome en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 december 2010, beroep ingesteld. Rotij en anderen hebben bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 december 2010, beroep ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

Bij besluit van 10 november 2010 heeft de raad het bestemmingsplan en het exploitatieplan "Spijkvoorderenk, 1^e partiële herziening" vastgesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad en Megahome en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De raad heeft de taxatierapporten van bureau Oranjewoud van maart 2010 en van bureau Arcadis van 2 november 2010, alsmede de 'Onderbouwing van de ramingen van de kosten, verband houdende met bouw- en gebruiksgereed maken' (hierna: het rapport ramingen bouw- en gebruikrijp maken), de 'Sloopbegroting Spijkvoorderenk/Oerdijk' en de 'Raming kosten archeologisch onderzoek' ingezonden. Daarbij heeft hij voor deze stukken verzocht om beperkte kennisneming, als bedoeld in artikel 8:29 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Bij beslissing van 12 april 2011 heeft een meervoudige kamer van de Afdeling het verzoek om geheimhouding afgewezen. De desbetreffende stukken maken deel uit van het dossier.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 oktober 2011, waar Rotij en anderen en Megahome en anderen, beide vertegenwoordigd door mr. S.P.M. Schaap, advocaat te Enschede, H.L. Bieze en H.J. Westerik, beiden makelaar te Twello, en A.C.P. Neefjes, en de raad, vertegenwoordigd door J.A.M. van den Brand, werkzaam bij VD2 Advies B.V., en ing. R. Timmer, werkzaam bij Arcadis, zijn verschenen.

2. Overwegingen

Intrekkingen

2.1. Ter zitting is het beroep van Rotij en anderen, voor zover dat is ingesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Rotij Planontwikkeling Beheer B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Roosdom Tijhuis B.V., ingetrokken.

2.1.1. Ter zitting hebben Rotij en anderen en Megahome en anderen hun beroepsgronden met betrekking tot de behoefte aan kavels voor particulier opdrachtgeverschap, het woningmarktonderzoek van ten Hag Makelaarsgroep van 29 april 2010 en de gronduitgifteprijsen, ingetrokken.

Ontvankelijkheid

2.2. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), voor zover hier van belang, kan een belanghebbende beroep instellen tegen een besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder h, van de Wro, voor zover hier van belang, 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 het vijfde lid, voor zover hier van belang, 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 7:1, eerste lid, van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:1, eerste lid, van die wet, kan uitsluitend een belanghebbende tegen een besluit bezwaar maken.

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

2.2.1. De Afdeling overweegt dat het beroep van Megahome en anderen, voor zover ingesteld door de erven J.A. Koers en voor zover gericht tegen het besluit tot verlenen van de bouwvergunning, niet-ontvankelijk is. De Afdeling wijst er in dit verband op dat de kortste afstand van het perceel van de erven J.A. Koers tot het perceel waarop de basisschool met buitenschoolse opvang zal worden gerealiseerd, ongeveer 160 m bedraagt. Naar het oordeel van de Afdeling is deze afstand te groot om een rechtstreeks bij het besluit tot verlenen van de bouwvergunning betrokken belang te kunnen aannemen. Ook anderszins is niet gebleken van een dergelijk belang.

2.2.2. Anders dan de raad betoogt, dient het belanghebbendenbegrip in het kader van het exploitatieplan niet beperkter te worden uitgelegd dan het belanghebbendenbegrip in het kader van het bestemmingsplan. In artikel 8.2, vijfde lid, van de Wro zijn weliswaar twee categorieën van personen opgenomen die in elk geval als belanghebbenden bij het exploitatieplan worden aangemerkt, maar deze opsomming dient, gelet op de zinsnede 'in elk geval', niet als beperking op het algemene belanghebbendenbegrip van artikel 1:2 van de Awb te worden aangemerkt. Ook anderen waarvan blijkt dat hun belangen rechtstreeks betrokken zijn bij de vaststelling van een exploitatieplan, kunnen als belanghebbenden bij een dergelijk besluit worden

aangemerkt. Voorts staat, anders dan de raad betoogt, geen rechtsregel eraan in de weg dat een appellant door meerdere gemachtigden wordt vertegenwoordigd. Ook kan het betoog van de raad dat Megahome en Rotij Projecten B.V. en Rotij Grondontwikkeling Midden-Nederland B.V. niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt bij de door hen bestreden besluiten omdat zij de onverdeelde economische eigendom hebben van verschillende percelen in het plangebied, niet slagen. In dit verband overweegt de Afdeling dat voor de vraag of een (rechts)persoon als belanghebbende bij een besluit kan worden aangemerkt van belang is dat hij in enig belang wordt geraakt. Niet in geschil is dat Megahome en Rotij Projecten B.V. en Rotij Grondontwikkeling Midden-Nederland B.V. kunnen worden aangemerkt als economische eigenaren van één of meer percelen in het plangebied, omdat het risico op waardeverandering van de percelen op hen is overgegaan, en derhalve in zoverre door de door hen bestreden besluiten in hun belangen kunnen worden geraakt. De omstandigheid dat sprake is van onverdeelde eigendom doet niet ter zake.

Voorts betoogt de raad dat Megahome en Rotij Projecten B.V. en Rotij Grondontwikkeling Midden-Nederland B.V. niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt omdat niet zeker is dat zij op enig moment de juridische eigendom van de percelen zullen verwerven. In dit verband wijst de raad op de passage in de economische eigendomsaktes waarin staat dat koper bevoegd is te verlangen dat de overdracht in eigendom, geheel of gedeeltelijk, niet aan hem maar aan een of meer door hem aan te wijzen andere personen moet plaatsvinden. De Afdeling overweegt dat nu niet in geschil is dat Megahome en Rotij Projecten B.V. en Rotij Grondontwikkeling Midden-Nederland B.V. economische eigenaren zijn van één of meer percelen in het plangebied, het niet ter zake doet dat de juridische eigendom van de percelen wellicht niet aan hen, maar aan een door hen aan te wijzen andere persoon, zal worden overgedragen.

Nadere stukken

2.3. De Afdeling overweegt dat de nadere stukken, gedateerd 7 oktober 2011, door Megahome en anderen zijn ingediend en derhalve dienen ter ondersteuning van door hen naar voren gebrachte beroepsgronden. Voorts is in die brief mededeling gedaan van de omstandigheid dat Rotij en anderen zich in de verdere procedure evenals Megahome en anderen laten vertegenwoordigen door mr. S.P.M. Schaap.

Het bestemmingsplan

2.4. Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van de buurt Spijkvoorderenk waarmee de wijk De Vijfhoek wordt gecomplementeerd. Er zijn ongeveer 350 woningen en 14 zorgwoningen voorzien in twee verschillende woongebieden. In het westelijk deel van Spijkvoorderenk is naast de bestaande buurt Fetlaer het woongebied Ny Fetlaer voorzien en in het oostelijk deel van Spijkvoorderenk is het woongebied Spijkvoorderhout voorzien. Voorts voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om een basisschool met peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf en een voor- en naschoolse opvang op te richten.

Procedurele aspecten

2.5. Megahome en anderen bestrijden dat de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) op alle bestreden besluiten van toepassing is.

2.5.1. Bij besluit van 13 januari 2010 heeft de raad besloten toepassing te geven aan artikel 3.30, eerste lid, van de Wro voor de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en het exploitatieplan "Spijkvoorderenk" en voor de aldaar genoemde besluiten die nodig zijn voor de realisatie van de basisschool en buitenschoolse opvang. Dit betreft onder meer het door Megahome en anderen bestreden besluit tot verlenen van een bouwvergunning voor de school.

2.5.2. In artikel 3.30, eerste lid, onder a, van de Wro, zoals deze bepaling luidde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit, is bepaald dat bij besluit van de raad gevallen of categorieën van gevallen kunnen worden aangewezen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat de voorbereiding en bekendmaking van nader aan te duiden, op aanvraag of ambtshalve te nemen, besluiten worden gecoördineerd.

2.5.3. Ingevolge artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Chw is afdeling 2 van deze wet van toepassing op alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I bij deze wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten dan wel voor de in bijlage II bij deze wet bedoelde ruimtelijke en infrastructurele projecten.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, van bijlage I behorende bij de Chw wordt onder ruimtelijke en infrastructurele projecten verstaan ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wro ten behoeve van de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

2.5.4. Nu het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van de bouw van ongeveer 364 woningen is afdeling 2 van de Chw van toepassing op de bestreden besluiten. Gelet op artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Chw is afdeling 2 van deze wet van toepassing op alle besluiten die nodig zijn voor de ontwikkeling of verwezenlijking van het ruimtelijke project dat is opgenomen in bijlage I bij de wet. Hieruit volgt dat de Chw ook op de andere in het kader van de gemeentelijke coördinatie-regeling genomen besluiten van toepassing is. Het betoog van Megahome en anderen faalt derhalve.

2.6. Megahome en anderen voeren aan dat in de rechtsmiddelenverwijzing in de kennisgeving van de op basis van het coördinatiebesluit genomen besluiten ten onrechte niet is vermeld dat beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te zijn opgenomen en dat beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevoerd. Voorts voeren Megahome en anderen aan dat in de aan hen verzonden brief omtrent het besluit tot verlenen van de bouwvergunning ten

onrechte staat dat hiertegen een bezwaarschrift kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Omtrent deze beroepsgronden overweegt de Afdeling dat ze betrekking hebben op mogelijke onregelmatigheden van na de datum van de bestreden besluiten en geen gevolgen kunnen hebben voor de rechtmatigheid van deze besluiten.

2.7. Rotij en anderen en Megahome en anderen betogen dat ten onrechte niet inzichtelijk is gemaakt op welke wijze de inbrengwaarde is getaxeerd; omdat de taxatierapporten met het ontwerpexploitatieplan noch met het vastgestelde exploitatieplan ter inzage hebben gelegen.

2.7.1. De raad heeft zich met een beroep op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur op het standpunt gesteld dat het schadelijk is voor de economische en financiële belangen van de gemeente om inzage te geven in de taxatierapporten.

2.7.2. 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.

De procedure tot het vaststellen van een exploitatieplan wordt gekenmerkt door een getrappt stelsel, waarbij het inbrengen van zienswijzen in beginsel een vereiste is om beroep in te kunnen stellen. Teneinde de betrokkene in staat te stellen om tegen het exploitatieplan, zoals dat door de raad is vastgesteld, gemotiveerd beroep bij de Afdeling te kunnen instellen, is vereist dat niet alleen het ontwerpexploitatieplan ter inzage wordt gelegd, doch tevens de daarop betrekking hebbende stukken.

Ingevolge artikel 1.5, eerste lid, van de Chw 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.

2.7.3. Naar het oordeel van de Afdeling betreft het taxatierapport van Oranjewoud omtrent de inbrengwaarden van gronden gelegen in bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" te Deventer en het taxatierapport van Arcadis omtrent de inbrengwaarden ten behoeve van het exploitatieplan "Spijkvoorderenk" in de gemeente Deventer op het ontwerpexploitatieplan en het vastgestelde exploitatieplan betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan, zodat ze met het ontwerpexploitatieplan en het vastgestelde exploitatieplan ter inzage hadden moeten worden gelegd. In dit verband verwijst de Afdeling naar de beslissing die zij in een andere samenstelling omtrent het verzoek om beperkte kennisneming als bedoeld in artikel 8:29 van de Awb heeft genomen en waarin zij het belang van de grondeigenaren groter achtte dan het financiële belang van de gemeente.

De Afdeling ziet evenwel aanleiding om deze gebreken te passeren met toepassing van artikel 1.5, eerste lid, van de Chw en overweegt daartoe als volgt.

2.7.4. Niet aannemelijk is dat andere belanghebbenden dan Rotij en anderen en Megahome en anderen hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze omdat de voornoemde taxatierapporten niet met het ontwerpexploitatieplan en het vastgestelde exploitatieplan ter inzage hebben gelegen. Deze taxatierapporten zijn immers in de toelichting op het ontwerpexploitatieplan en het vastgestelde exploitatieplan 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 genoemde taxatierapporten. Nu de voornoemde taxatierapporten aan het dossier zijn toegevoegd en derhalve aan Rotij en anderen en Megahome en anderen zijn toegezonden, hebben zij voorts nadere gronden over de raming van de inbrengwaarde kunnen aanvoeren in het kader van hun beroep tegen het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan.

2.7.5. Onder deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat belanghebbenden niet zijn benadeeld doordat de voornoemde taxatierapporten niet met het ontwerpexploitatieplan of het vastgestelde exploitatieplan ter inzage hebben gelegen.

Bestemming "Maatschappelijk"

2.8. Megahome en anderen betogen dat in het bestemmingsplan aan een deel van hun gronden ten onrechte de bestemming "Maatschappelijk" is toegekend. Zij voeren aan dat onvoldoende is gemotiveerd waarom juist op deze plek deze bestemming is toegekend.

2.8.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat het toekennen van de bestemming "Maatschappelijk" aan een deel van de gronden van Megahome en anderen op objectieve gronden is gebeurd en verwijst daarbij naar hetgeen hieromtrent in de plantoelichting is opgenomen.

2.8.2. Aan een deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie L, nr. 5557 is de bestemming "Maatschappelijk" toegekend. Uit de plantoelichting en de verleende bouwvergunning volgt dat het voornemen bestaat om hier een basisschool met een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf en een voor- en naschoolse opvang te realiseren. Deze functies zijn op grond van artikel 8, lid 8.1, van de regels van het bestemmingsplan ter plaatse toegestaan. In de plantoelichting staat dat om een aantal redenen is gekozen om op dat perceel voornoemde voorzieningen te realiseren. Hieruit volgt dat de raad de keuze heeft gemotiveerd. In het enkele betoog van Megahome en anderen dat deze keuze onvoldoende is gemotiveerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de motivering de keuze van de plek voor de basisschool niet kan dragen.

Particulier opdrachtgeverschap

2.9. Rotij en anderen en Megahome en anderen betogen dat het bestemmingsplan in strijd met de artikelen 3.1, eerste lid, van de Wro en 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is vastgesteld omdat in het bestemmingsplan specifieke locaties zijn

opgenomen voor de desbetreffende woningbouwcategorieën. Megahome en anderen wijzen hierbij op de omvang van de bouwvlakken en de overige bouwregels binnen de bestemming "Wonen -3" die ertoe leiden dat de woningbouwcategorie particulier opdrachtgeverschap alleen op deze gronden mogelijk is.

2.9.1. Ingevolge artikel 3.1, eerste lid, van de Wro, voor zover hier van belang, stelt de raad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het grondgebied.

Ingevolge artikel 3.1.2, eerste lid, van het Bro kan een bestemmingsplan ten behoeve van de uitvoerbaarheid regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.

2.9.2. Aan de door Rotij en anderen en Megahome en anderen bestreden plandelen zijn in het bestemmingsplan de bestemmingen "Wonen -1" en "Wonen -3" toegekend.

Ingevolge de artikelen 10, lid 10.1, onder a, en 12, lid 12.1, onder a, van de bestemmingsplanregels zijn deze gronden onder meer bestemd voor wonen.

Binnen de bestemming "Wonen -1" zijn ingevolge artikel 10, lid 10.2.2, onder g, voor zover thans van belang, vrijstaande woningen, twee aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen toegestaan.

Binnen de bestemming "Wonen -3" mag ingevolge artikel 12, lid 12.2.2, onder b en c, per bouwvlak één woning worden gebouwd en zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

Ingevolge artikel 1, lid 1.38, is sprake van particulier opdrachtgeverschap in een situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

2.9.3. Ingevolge artikel 20, lid 20.1, van de bestemmingsplanregels mag in het plangebied niet minder dan 20% en niet meer dan 40% van de woningen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.

Ingevolge lid 20.2 mag in het plangebied niet minder dan 30% en niet meer dan 60% van de woningen worden gebouwd als sociale woningbouw.

Ingevolge lid 20.3 mag in het plangebied, met inachtneming van het bepaalde in lid 20.2, niet minder dan 15% en niet meer dan 30% van de woningen worden gebouwd als sociale huurwoning.

Ingevolge lid 20.4 mag in het plangebied, met inachtneming van

het bepaalde in lid 20.2, niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd in de categorie sociale koop hoog.

Ingevolge lid 20.5 mag in het plangebied, met inachtneming van het bepaalde in lid 20.2, niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd in de categorie sociale koop laag.

2.9.4. Anders dan Megahome en anderen betogen, is de Afdeling van oordeel dat de plandelen met de bestemmingen "Wonen -1" en "Wonen -3" niet in strijd zijn met de artikelen 3.1, eerste lid, van de Wro en 3.1.2, eerste lid, van het Bro. In dit verband overweegt de Afdeling dat in artikel 20 van de bestemmingsplanregels in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.1, eerste lid, van de Wro slechts percentages voor woningbouwcategorieën in het plangebied zijn opgenomen. Voorts overweegt de Afdeling dat ook uit de bebouwingsregels van de bestemming "Wonen -3" niet dwingend volgt dat de woningen in particulier opdrachtgeverschap alleen binnen deze bestemming mogelijk zijn. Gelet op de definitiebepaling van particulier opdrachtgeverschap in artikel 1, lid 1.38, van de bestemmingsplanregels is het ook mogelijk dat een groep van burgers, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst, eigen woningen kunnen bouwen. Hiermee sluit het bestemmingsplan niet uit dat ook binnen de bestemming "Wonen -1" twee aaneengebouwde woningen of gestapelde woningen in particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd. Voor zover Megahome en anderen veronderstellen dat woningen in particulier opdrachtgeverschap altijd vrijstaande woningen zijn, overweegt de Afdeling dat het bestemmingsplan ook binnen de bestemming "Wonen -1" in de mogelijkheid om vrijstaande woningen te bouwen voorziet, zodat ook op die wijze het bestemmingsplan niet dwingend voorschrijft dat de woningen binnen de bestemming "Wonen -3" in particulier opdrachtgeverschap moeten worden gebouwd. Voor zover Megahome en anderen in dit verband verwijzen naar de toelichting op het bestemmingsplan, overweegt de Afdeling dat aan de toelichting op het bestemmingsplan geen bindende werking toekomt.

Het betoog van Rotij en anderen en Megahome en anderen faalt derhalve.

2.10. Megahome en anderen betogen dat geen noodzaak bestaat om percelen voor particulier opdrachtgeverschap alleen toe te staan in Spijkvoorderhout en dat die keuze alleen is gebaseerd op de eigendomsposities. Megahome en anderen voeren aan dat, net zoals in de wijk Ny Fetlaer, in Spijkvoorderhout een continuering van de bebouwing van het naastgelegen gebied dient plaats te vinden.

Voorts is volgens Rotij en anderen en Megahome en anderen de 'Structuurschets De Vijfhoek' (hierna: de structuurschets) te verouderd om ten grondslag te liggen aan de keuze voor percelen voor particulier opdrachtgeverschap in Spijkvoorderhout.

2.10.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat de plannen voor Spijkvoorderenk zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp Spijkvoorderenk dat weer is gebaseerd op de structuurschets uit 1994. Nu Spijkvoorderenk de afronding vormt van de Vijfhoek acht de raad de

structuurschets niet achterhaald.

In het exploitatieplan is gekozen om de percelen voor particulier opdrachtgeverschap te situeren in het deelgebied Spijkvoorderhout. In het deelgebied Ny Fetlaer zal de verkavelingstructuur en het bebouwingsbeeld uit het naastgelegen en reeds gerealiseerde Fetlaer worden gecontinueerd. In Spijkvoorderhout sluit particulier opdrachtgeverschap naadloos aan op de ruimtelijke ambities voor dit gebied, die ook in de structuurschets, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zijn neergelegd. De gevarieerde bebouwing draagt bij aan de verwezenlijking van een organisch gegroeid villapark in een bosachtige omgeving, aldus de raad.

Voorts heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat het percentage van 30 voor percelen voor particulier opdrachtgeverschap zoals opgenomen in de Woonvisie niet per exploitatieplan moet worden gezien.

2.10.2. Ingevolge artikel 6.13, tweede lid, onder d, van de Wro mag een exploitatieplan een uitwerking bevatten van regels die in het bestemmingsplan zijn gegeven omtrent de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 6.2.10, aanhef en onder a, van het Bro mag in het exploitatieplan het aantal en de situering van de sociale woningen of de percelen voor particulier opdrachtgeverschap worden geregeld.

2.10.3. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, van de exploitatieplanregels geldt dat ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20, lid 20.1, van de bestemmingsplanregels de op de Kaart 7.4 met de aanduiding "PO-V" aangegeven gronden worden aangewezen voor 89 kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector.

Dit deel van de buurt Spijkvoorderenk wordt aangeduid als Spijkvoorderhout.

2.10.4. Anders dan Rotij en anderen en Megahome en anderen betogen, is de aanwijzing van percelen voor particulier opdrachtgeverschap niet alleen mogelijk als daartoe noodzaak bestaat. Bij de keuze van aantallen en de situering van de percelen voor particulier opdrachtgeverschap komt aan de raad, gelet op zijn regiefunctie, een ruime mate van beleidsvrijheid toe. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad deze aantallen en de situering kan vaststellen enkel vanuit het oogpunt de gemeente te bevoordelen ten opzichte van andere partijen bij de ontwikkeling van het exploitatiegebied. In hetgeen Megahome en anderen hebben aangevoerd wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat deze situatie zich voordoet. Hierbij heeft de raad gewicht kunnen toekennen aan de op dit moment bestaande behoefte aan percelen voor particulier opdrachtgeverschap. Voorts staat in de toelichting op het bestemmingsplan dat de wijk De Vijfhoek bestaat uit de buurten Het Jeurlink, Op den Haar, Graveland, Steinvoorde, Het Fetlaer, Spikvoorde en het toekomstige Spijkvoorderenk. Voor de ontwikkeling van De Vijfhoek is in 1994 de structuurschets opgesteld. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Spijkvoorderenk is aansluiting gezocht bij de structuurschets. In de enkele stelling van Rotij en anderen en Megahome en anderen dat de structuurschets verouderd is, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid aansluiting heeft

kunnen zoeken bij de structuurschets voor de stedenbouwkundige invulling van Spijkvoorderenk. In dit verband acht de Afdeling van belang dat Spijkvoorderenk deel uitmaakt van De Vijfhoek, dat de structuurschets een globale opzet heeft en dat de raad niet heeft volstaan met de enkele verwijzing naar de structuurschets. In het kader van het project Spijkvoorderenk is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin de plannen voor Spijkvoorderenk opnieuw uiteen zijn gezet. Voorts is zowel voor Ny Fetlaer als voor Spijkvoorderhout een gedetailleerd inrichtingsplan opgesteld.

In het stedenbouwkundig plan staat dat Spijkvoorderhout aan alle zijden wordt omsloten door monumentale groenelementen uit het Sallands Landschap. Derhalve wordt in het stedenbouwkundig plan voor Spijkvoorderhout gekozen voor een groen woonmilieu waarvan de sfeer herinneringen oproept aan een vroeg 20^e-eeuws villapark. Ny Fetlaer grenst direct aan Fetlaer en dat bebouwingsbeeld van die buurt zal in Ny Fetlaer worden voortgezet. Gelet hierop heeft de raad een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag gelegd aan de keuze voor de kavels in particulier opdrachtgeverschap in Spijkvoorderhout die niet onredelijk is. Nu de buurten Spikvoorde en Spijkvoorderhout worden gescheiden door een eikenbosje, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat van een ruimtelijke samenhang tussen deze twee buurten, die ertoe zou moeten leiden dat de ruimtelijke structuur van Spikvoorde in Spijkvoorderhout zou worden voortgezet, geen sprake is.

Gelet op het voorgaande heeft de raad niet vanuit het oogpunt de gemeente te bevoordelen voor de 89 percelen voor particulier opdrachtgeverschap in Spijkvoorderhout gekozen en heeft de raad aan die keuze een deugdelijke motivering ten grondslag gelegd. De Afdeling betreft daarbij dat de raad de gronden waarop in het exploitatieplan de percelen voor particulier opdrachtgeverschap zijn voorzien via een onteigeningsprocedure wenst te verwerven. Hiertoe is op 24 november 2010 een besluit genomen.

Megahome en anderen hebben voorts in hun nadere stukken een stedenbouwkundig plan overgelegd waarin voor een andere stedenbouwkundige invulling van het plangebied is gekozen. Hierbij is aangesloten bij een artikel van J. Nijveldt van de Technische Universiteit Delft 'Criteria voor nieuwe stadswijken met dorpsgevoel'. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, heeft de raad bij de keuze van de woningbouwcategorieën een afweging gemaakt van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. De voor- en nadelen van alternatieven zijn in die afweging meegenomen. De enkele omstandigheid dat een alternatieve invulling van het plangebied mogelijk is waarmee ook wordt voldaan aan gemeentelijke beleidsuitgangspunten, leidt niet tot het oordeel dat de raad niet in redelijkheid voor de aantallen en situering van de percelen voor particulier opdrachtgeverschap heeft kunnen kiezen.

2.11. Megahome en anderen betogen dat de raad ten onrechte uitgaat van onteigening van hun gronden, nu zij bereid en in staat zijn de voorziene bestemming zelf te realiseren.

2.11.1. Het zelfrealisatierecht van Megahome en anderen, voor zover betrekking hebbend op de gronden die zij in eigendom hebben, speelt geen rol in de onderhavige bestemmingsplanprocedure en exploitatieplanprocedure. Voor zover zij zich beroepen op hun recht om de betrokken bestemmingen zelf te realiseren, overweegt de Afdeling dat dit aspect aan de orde kan komen in het kader van de procedure op grond van de onteigeningswet. Het betoog kan in de onderhavige procedure geen doel treffen. Voorts ziet de Afdeling in de enkele stelling van Megahome en anderen in dit kader dat ten onrechte de aanduiding "Wro-zone/verwezenlijking in naast toekomst" aan hun gronden is toegekend, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat verwezenlijking van de bestemming op de desbetreffende percelen in de naaste toekomst nodig is.

2.12. Megahome en anderen betogen dat de prijsvormingsregeling in artikel 7, lid 7.2, van de regels van het exploitatieplan in strijd is met de uitvoerbaarheidseis die is opgenomen in artikel 3.1, eerste lid, van de Wro en met artikel 6.2.10, aanhef en onder d, van het Bro en dat deze een onevenredige inbreuk maakt op hun belangen.

2.12.1. Ingevolge artikel 6.2.10, aanhef en onder d, van het Bro kunnen de in het exploitatieplan opgenomen regels betrekking hebben op de prijsvorming van kavels voor particulier opdrachtgeverschap, waarbij voor kavels in de vrije sector wordt uitgegaan van een door een onafhankelijk taxateur vastgestelde prijs die is aanvaard door de gemeente en de verkoper, of van een veiling onder toezicht van een notaris. De Afdeling overweegt dat niet valt in te zien dat de in artikel 7, lid 7.2, van de regels van het exploitatieplan opgenomen prijsvormingsregeling in strijd is met de hiervoor genoemde regeling in het Bro noch dat een dergelijke prijsvormingsregeling in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wro. Voorts voorziet de regeling erin dat als de verkoper de in opdracht van het college van burgemeester en wethouders uitgevoerde taxatie van een onafhankelijk taxateur niet aanvaardt, hij een in eigen opdracht opgesteld taxatierapport van een onafhankelijk taxateur kan overleggen. Voorts kan, indien de te koop aanbidding niet binnen 26 weken na de te koop aanbidding leidt tot verkoop, opnieuw een taxatie worden uitgevoerd dan wel een openbare veiling worden gehouden. Anders dan Megahome en anderen betogen, kan de prijs van de kavels derhalve wel worden bijgesteld. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de prijsvormingsregeling in artikel 7, lid 7.2, van de regels van het exploitatieplan een onaanvaardbare inbreuk maakt op de belangen van Megahome en anderen.

Exploitatieopzet: algemeen

2.13. De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro is een rekenkundig model, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro opleggen van een verplichte exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning voor bouwen, welke bijdrage in overeenstemming met

met de artikelen 6.18 en 6.19 van de Wro wordt bepaald. De kosten en opbrengsten die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, zeker waar het de vaststelling van een exploitatieplan betreft, kunnen ramingen zijn en wijken in dat geval mogelijk af van de daadwerkelijk te realiseren kosten en opbrengsten. De ramingen kunnen daarna worden uitgewerkt, gedetailleerd, aangepast of worden vervangen bij een herziening van het exploitatieplan. Niettemin dienen de kosten en opbrengsten met de vereiste zorgvuldigheid te worden geraamd. Daartoe is van belang dat de exploitatiebijdrage die bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen verschuldigd is, in eerste instantie veelal op basis van de ramingen van de kosten en opbrengsten wordt vastgesteld, terwijl slechts onder de voorwaarden van artikel 6.20 van de Wro aanspraak bestaat op terugbetaling van hetgeen ingevolge dat artikel te veel is betaald. Voorts dienen de ramingen van de kosten en opbrengsten te voldoen aan de eisen die de Wro en het Bro daaraan stellen.

Exploitatieopzet: inbrengwaarde

2.14. In opdracht van de raad heeft een beëdigd taxateur van Oranjewoud in maart 2010 het taxatierapport van de inbrengwaarden van gronden gelegen in bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" te Deventer opgesteld. De inbrengwaarde is hierbij op gemiddeld € 35 per m² gesteld. Voorts heeft een beëdigd taxateur van Arcadis een taxatierapport van de inbrengwaarden ten behoeve van het exploitatieplan "Spijkvoorderenk" in de gemeente Deventer opgesteld. De inbrengwaarde is hierbij op gemiddeld € 38 per m² gesteld. In het exploitatieplan is uitgegaan van het gemiddelde van beide getaxeerde waarden, derhalve € 36,50 per m².

2.14.1. Megahome en anderen betogen dat de geraamde inbrengwaarde te laag is, omdat in de door de raad gehanteerde taxatierapporten voor de inbrengwaarden is vergeleken met verkeerde gemeenten en complexen. Hiertoe hebben zij bij brief van 4 augustus 2011 een verklaring van een beëdigd taxateur van Bieze Makelaars overgelegd.

In de verklaring van Bieze is uiteengezet dat met gebruikmaking van de comparatieve methode, waarbij wordt vergeleken met Apeldoorn en Voorst, een inbrengwaarde van € 50 per m² verantwoord is. Volgens de verklaring van Bieze is in de taxaties van Oranjewoud en Arcadis niet met de juiste gemeenten vergeleken. Voorts hebben Rotij en anderen en Megahome en anderen ter zitting betoogd dat de taxatie van Arcadis slechts gebaseerd is op toekomstige transacties.

2.14.2. In reactie op de verklaring van Bieze heeft Arcadis, in opdracht van de raad, een memo opgesteld, gedateerd 3 oktober 2011, waarin wordt ingegaan op de door Bieze berekende inbrengwaarde van € 50 per m².

Anders dan Rotij en anderen en Megahome en anderen betogen, is de taxatie van Arcadis niet gebaseerd op toekomstige transacties. In dit verband wijst de Afdeling erop dat in de taxatie van Arcadis staat dat referentietransacties voor toekomstige woningbouw zijn gebruikt, hetgeen betekent dat de taxatie is gebaseerd op reeds gerealiseerde transacties. Dat deze transacties zien op nog te realiseren woningbouw doet niet ter zake. Verder heeft Arcadis ter zitting erop gewezen dat voor het opstellen van de

taxatie gebruik is gemaakt van gegevens uit het kadaster, waaruit volgt dat de transacties reeds hebben plaatsgevonden.

Voorts overweegt de Afdeling dat in de verklaring van Bieze wordt vergeleken met de ontwikkeling van De Schaker in Voorst waarin een inbrengwaarde van € 45 per m² wordt gehanteerd. Hieromtrent heeft de raad onweersproken naar voren gebracht dat De Schaker niet vergelijkbaar is met Spijkvoorderenk omdat in De Schaker slechts woningbouw is voorzien en niet, zoals in Spijkvoorderenk, ook maatschappelijke voorzieningen. Verder overweegt de Afdeling dat in de verklaring van Bieze niet is aangegeven met welke transacties, behoudens De Schaker, de comparatieve methode is toegepast, terwijl in de taxaties van Arcadis en Oranjewoud tevens een controle heeft plaatsgevonden door ook op basis van de residuele methode een berekening te maken. De berekening op grond van de residuele methode ondersteunt de uitkomst berekend op basis van de comparatieve methode. In hetgeen Rotij en anderen en Megahome en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de inbrengwaarden niet met de daartoe vereiste zorgvuldigheid zijn geraamd.

2.15. Megahome en anderen betogen dat het in het exploitatieplan opgenomen bedrag aan sloopkosten ten onrechte niet wordt onderbouwd. Zij voeren aan dat daartoe in elk geval een nadere omschrijving van de sloopwerkzaamheden die moeten worden verricht en een onderbouwing van de sloopkosten per object nodig zijn.

2.15.1. Ingevolge artikel 6.2.3, aanhef en onder d, van het Bro, voor zover thans van belang, behoren tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Wro, voor zover deze redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van de kosten van sloop van opstallen in het exploitatieplangebied.

2.15.2. In het exploitatieplan staat dat de inbrengwaarde sloopkosten € 226.000 bedraagt. In bijlage 7.8 'Exploitatieberekening exploitatieplan' zijn de sloopkosten per object uitgesplitst. In de 'Sloopbegroting Spijkvoorderenk/Oerdijk' zijn daarnaast de sloopkosten per object uitgesplitst waarbij tevens is aangegeven wat de oppervlakte van de te slopen objecten bedraagt. Hieruit is af te leiden wat de sloopkosten per m² per object bedragen waarbij rekening is gehouden met de hoogte en de constructie van de objecten en de toegepaste materialen. Megahome en anderen hebben deze getalsmatige onderbouwing niet inhoudelijk bestreden zodat reeds hierom het betoog faalt.

Exploitatieopzet: andere kosten

2.16. Rotij en anderen en Megahome en anderen richten zich tegen verschillende in de in het exploitatieplan opgenomen andere kosten.

2.17. Megahome en anderen betogen dat de onderzoekskosten onnodig hoog zijn, dat dezelfde kosten meerdere keren worden gefactureerd en dat de kosten deels betrekking hebben op andere ontwikkelingen dan Spijkvoorderenk.

2.17.1. De raad stelt in zijn verweerschrift dat dezelfde onderzoeken niet meerdere keren zijn betaald, maar dat sommige onderzoeken in meerdere delen zijn uitgevoerd of pas na advies uitgevoerd. Derhalve zijn het advies dan wel de verschillende delen apart gefactureerd. Voorts hebben alle onderzoeken betrekking op Spijkvoorderenk, aldus de raad.

2.17.2. Ingevolge artikel 6.2.4, aanhef en onder a, van het Bro, voor zover thans van belang, worden tot de kosten als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de Wro gerekend de ramingen van de kosten van het verrichten van onderzoek.

2.17.3. In paragraaf 5.4.3 van het exploitatieplan staat dat er reeds onderzoeken zijn uitgevoerd voor een bedrag van ongeveer € 25.000 en dat voor nog ongeveer € 15.000 onderzoek zal moeten worden gedaan. In het verweerschrift staat dat de reeds gemaakte kosten zien op een milieukundig bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek, een luchtkwaliteitsonderzoek, een onderzoek naar de flora en fauna, een waterhuishoudkundig onderzoek en een planschaderisicoanalyse. De nog te maken kosten voor onderzoek zijn een nader onderzoek naar het waterhuishoudkundig plan, het actualiseren van het akoestisch onderzoek en een archeologisch onderzoek. Voorts heeft de raad de facturen van de reeds uitgevoerde onderzoeken overgelegd. Megahome en anderen hebben van deze facturen niet gemotiveerd aangegeven welke te hoog zijn dan wel meerdere malen zijn gefactureerd dan wel zien op ontwikkelingen buiten Spijkvoorderenk. Voorts hebben zij niet gemotiveerd bestreden waarom de ramingen van de nog uit te voeren onderzoeken niet zorgvuldig zijn. Gelet hierop falen deze betogen van Megahome en anderen.

2.18. Rotij en anderen en Megahome en anderen voeren aan dat ten onrechte gebruik is gemaakt van de plankostenscan. Zij hebben ter ondersteuning van hun beroepsgrond een memo van READ Advies, Real Estate & Area Development, van 5 oktober 2011 overgelegd (hierna: het advies van READ).

2.18.1. In het exploitatieplan staat in paragraaf 5.4. dat de plankosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onder g tot en met j, van het Bro zijn gebaseerd op de plankostenscan zoals wordt beschreven in het ontwerp van de ministeriele regeling van januari 2010. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Hieronder vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU (voorbereiding, toezicht en directievoering bij uitvoering). Mochten er in de definitieve regeling wijzigingen ten opzichte van bovengenoemde versie optreden dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast. Het ingevulde model is als bijlage 7.13 bij het exploitatieplan gevoegd.

2.18.2. Ingevolge artikel 6.2.4 van het Bro worden, voor zover van belang, tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de Wro, gerekend de ramingen van:
g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband

houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;

h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatieplangebied;

i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;

j. de kosten van andere door het gemeentelijke apparaat in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen werken, maatregelen en werkzaamheden.

Ingevolge artikel 6.2.6 van het Bro kunnen met betrekking tot de kostensoorten, bedoeld in artikel 6.2.4, onder g tot en met j, bij ministeriële regeling regels worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan een onderscheid worden gemaakt naar type locatie en de aard en omvang van een project.

De plankostenscan is gebaseerd op de ontwerp-ministeriële regeling Regeling plankosten exploitatieplan die op 18 januari 2010 is gepubliceerd.

2.18.3. In de toelichting bij de ontwerpregeling staat als doelstelling het stellen van regels met betrekking tot de hoogte en begrenzing van enkele kostensoorten van grondexploitatie ter bescherming van de particuliere eigenaren. Voorts staat daarin dat in veel gemeenten van oudsher het gehele budget voor plankosten werd bepaald als percentage over de kosten van het bouw- en woonrijp maken. Met deze methodiek kan niet meer worden volstaan. De voorcalculaties komen niet overeen met de werkelijk gemaakte kosten en er wordt onvoldoende rekening gehouden met de complexe omgeving waarin een project gerealiseerd moet worden. Gebiedsontwikkeling is immers een dynamisch proces waarop tal van factoren hun invloed hebben. Getracht is nu om te komen tot een regeling waarin alle gemeentelijke plankosten zijn opgenomen en waarin per gemeentelijke activiteit of product, rekening wordt gehouden met relevante factoren die van invloed zijn en de complexiteit representeren. Er wordt daarom rekening gehouden met aard, type en complexiteit van het project, aldus de toelichting.

2.18.4. De Afdeling stelt voorop dat in onderhavig geschil alleen de gehanteerde methode voor de raming van de plankosten ter beoordeling voorligt en het niet ontwerp van de plankostenscan zelf. Gelet op de omstandigheid dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan de plankostenscan slechts in ontwerp was vastgesteld, was de raad niet gehouden dit ontwerp toe te passen. Zoals in 2.13. is overwogen, dienen de plankosten met de vereiste zorgvuldigheid te worden geraamd. In onderhavig geval heeft de raad hiervoor de in ontwerp vastgestelde plankostenscan gebruikt. Voor zover in het advies van READ staat dat de raad in de berekening ten onrechte geen plaatselijke invloeden heeft meegenomen, overweegt de Afdeling dat Rotij en anderen en Megahome en anderen niet hebben aangevoerd dat Spijkvoorderenk een zodanig bijzonder gebied is dat de plankostenscan niet zonder meer kon worden toegepast. Voorts

overweegt de Afdeling dat in het advies van READ enkele voorbeelden zijn opgenomen waaruit zou volgen dat het toepassen van forfaitaire bedragen van de plankostenscan leidt tot hogere plankosten dan bij ramingen. Hieromtrent heeft de raad ter zitting aangegeven dat het toepassen van de plankostenscan voor enkele kostenposten leidt tot een iets hogere raming maar voor andere kostenposten juist leidt tot een lagere raming, zodat toepassing van de plankostenscan voor de raad niet per definitie voordelig is. Hierbij acht de Afdeling van belang dat de raad heeft aangegeven dat de in de plankostenscan opgenomen bedragen niet ongebruikelijk zijn en dat niet is aangetoond dat het gebruik van de plankostenscan tot wezenlijk andere uitkomsten heeft geleid dan als de kosten zouden zijn geraamd. Dit is ook vermeld in de interne grondexploitatie van de gemeente. Voorts acht de Afdeling van belang dat de raad ter zitting heeft toegezegd dat het exploitatieplan niet alleen jaarlijks zal worden herzien, maar dat het exploitatieplan, indien nodig, ook zal worden herzien als de plankostenscan definitief wordt vastgesteld en deze in belangrijke mate afwijkt van de conceptregeling. Voor zover in het advies van READ wordt verwezen naar een andere benadering om de plankosten te berekenen, namelijk als een percentage van de raming van de kosten van bouw- en woonrijp maken, overweegt de Afdeling dat in de toelichting bij de ontwerpregeling, zoals weergegeven in overweging 2.18.3., nu juist staat dat deze benadering niet langer volstaat en dat daarom is gekozen voor de plankostenscan.

Gelet op het voorgaande zijn de plankosten met de vereiste zorgvuldigheid geraamd.

2.19. Anders dan Megahome en anderen betogen, staat in de reactienota zienswijze van het exploitatieplan niet dat bodemsaneringskosten als milieuhygiënische kosten in de zin van artikel 6.2.4, onder d, van het Bro worden aangemerkt. In de reactienota zienswijze van het exploitatieplan staat dat in het ontwerpexploitatieplan wat de milieuhygiënische contouren betreft per abuis is verwezen artikel 6.2.4, onder b, van het Bro en dat dit zal worden aangepast. In paragraaf 5.4.4 van het exploitatieplan staat dat er geen noodzaak is tot saneren van de bodem en dat derhalve geen kosten als bedoeld in 6.2.4, onder b, van het Bro in de exploitatieopzet zijn opgenomen. Wel dienen er kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onder d, van het Bro gemaakt te worden voor het terugdringen van de milieuhygiënische contour van de schuur op het perceel Oerdijk 87a.

2.20. Megahome en anderen betogen dat in het exploitatieplan ten onrechte een onderbouwing ontbreekt van de kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken van de gronden. In dit verband hebben Megahome en anderen een rapport van Devri Infra, civieltechnisch projectbureau, overgelegd waarin de raming van de te verwachten kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken van het plangebied is beoordeeld (hierna: het rapport van Devri Infra).

2.20.1. Ingevolge artikel 6.2.4, aanhef onder c, van het Bro behoren tot de kosten als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de Wro de ramingen van de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatieplangebied. Megahome en anderen doelen met hun beroepsgrond

op deze kosten. Met betrekking tot het betoog van de raad ter zitting dat Megahome en anderen de grond te laat van een motivering hebben voorzien, overweegt de Afdeling dat de Chw er niet aan in de weg staat dat appellanten een tijdig ingediende beroepsgrond buiten de beroepstermijn van nadere motivering voorzien.

2.20.2. In het exploitatieplan staat in paragraaf 5.4.5 dat de kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken zijn gebaseerd op het als bijlage bij het exploitatieplan gevoegde Inrichtingsplan. In hoofdstuk 4 van het exploitatieplan, waarnaar in deze paragraaf wordt verwezen, zijn de werken en werkzaamheden die worden verricht in de fase van het bouw- en gebruiksrijp maken opgesomd. In paragraaf 5.4.5 staat dat de totale kosten voor het bouwrijp maken zijn geraamd op € 2.291.095 en de totale nominale kosten voor het gebruiksrijp maken zijn geraamd op € 3.262.932.

2.20.3. In het rapport ramingen bouw- en gebruiksrijp maken, dat ten grondslag is gelegd aan het exploitatieplan, is een gedetailleerde getalsmatige onderbouwing opgenomen van de kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken van de gronden. De raad heeft ter zitting uiteengezet dat bij de vaststelling van een exploitatieplan moet worden uitgegaan van ramingen omdat de werkelijk te maken kosten nog niet bekend zijn en dat in het rapport ramingen bouw- en gebruiksrijp maken de ramingen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 137 'Handreiking voor kostenmanagement en kostenramen' waarin een standaardssystematiek voor kostenramingen is opgenomen waarbij wordt uitgegaan van eenheidsprijzen. Indien de aanbestedingen, zoals in het rapport van Devri Infra wordt gesuggereerd, lager uitvallen dan de eenheidsprijzen van deze CROW-publicatie waardoor deze kostenpost lager zal uitvallen dan voorzien, zal dit worden meegenomen in de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en in de eindafrekening als bedoeld in artikel 6.20 van de Wro. In dit verband overweegt de Afdeling dat de raad er niet van hoeft uit te gaan dat werken kunnen worden aanbesteed tegen uurtarieven waarin in het geheel geen winstmarge is opgenomen. Voorts heeft de raad ter zitting uiteengezet dat in het rapport ramingen bouw- en gebruiksrijp maken, anders dan in het rapport van Devri Infra staat, niet drie maal de post 'onvoorzien' is opgenomen. Ook deze posten zijn volgens voornoemde CROW-publicatie geraamd, maar omdat de omschrijving van een werk nog niet zover gedetailleerd is, zijn nog niet alle eenheidsprijzen bij de onderdelen bekend, aldus de raad. De Afdeling overweegt dat in hetgeen Megahome en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding wordt gezien voor het oordeel dat de raad de kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken onzorgvuldig heeft geraamd door gebruik te maken van de CROW-publicatie 137.

2.21. Rotij en anderen en Megahome en anderen richten zich voorts tegen de in het exploitatieplan opgenomen kosten voor de voorzieningen buiten het exploitatieplangebied.

2.21.1. Ingevolge artikel 6.2.4, aanhef en onder c en e, van het Bro worden tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede van de Wro, voor zover van belang, gerekend de ramingen van: c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in het exploitatieplangebied;

e. de onder c bedoelde kosten met betrekking tot de gronden buiten het exploitatieplangebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatieplangebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen.

Ingevolge artikel 6.2.5, aanhef en onder b en c, van het Bro worden tot de voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, gerekend de riolering, met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken en wegen.

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.

2.21.2. Uit het exploitatieplan volgt dat in de exploitatieopzet kosten zijn opgenomen voor voorzieningen en maatregelen die buiten het exploitatieplangebied zijn gelegen. Dit betreffen grotendeels reeds gemaakte kosten voor de hoofdinfrastructuur van De Vijfhoek, waaronder de Leonard Springerlaan en de rioolgemalen. Voor ruim 7% worden de kosten toegerekend aan Spijkvoorderenk, dit betreft een bedrag van € 1.130.074 bij prijspeil 1 januari 2010. In het exploitatieplan staat dat wordt voldaan aan de vereisten van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Daarnaast worden er om goed op de bestaande situatie te kunnen aansluiten, direct buiten het plangebied kosten gemaakt. Deze kosten worden geraamd op € 69.000.

In totaal is in de exploitatieopzet een post voor kosten buiten het plangebied opgenomen voor € 1.199.074. In bijlage 7.8 bij het exploitatieplan zijn deze kosten nader gespecificeerd en als bijlage bij het verweerschrift is een nadere toelichting op de kosten buiten het plangebied gegeven.

2.21.3. Megahome en anderen bestrijden in dit verband ten eerste dat met de aanleg van de Leonard Springerlaan en de rioolgemalen een bedrag van € 1.130.074 is gemoeid. Zij voeren aan dat de kosten ten onrechte zijn geraamd, terwijl de kosten al zijn gemaakt en er derhalve facturen voorhanden moeten zijn.

De raad heeft in zijn nadere toelichting uiteengezet dat de aanleg van de Leonard Springerlaan inclusief vijf rotondes gefaseerd is uitgevoerd van 1995 tot 2003. De werkzaamheden voor deze weg zijn in de bestekken van werkzaamheden voor de deelwijken meegenomen. In de facturen is geen onderscheid gemaakt tussen kosten die zijn gemaakt in de deelwijken en de kosten voor de aanleg van de Leonard Springerlaan. De raad wijst daarbij op een aanbesteding van het bouwrijp maken van de deelwijk Op de Haar waarin was inbegrepen, maar niet gespecificeerd, het bouwrijp maken van een deel van de Leonard Springerlaan. De raad heeft in het kader van het exploitatieplan een reconstructie gemaakt van de ramingskosten waarbij als uitgangspunten zijn genomen de aanleg ineens en niet in fasen, waardoor de kosten lager zouden zijn, en kosten in 1998 in plaats van gespreid, met renteberekening van 1998 tot 2010. De Afdeling overweegt dat de raad, gelet op de gefaseerde aanleg van de Leonard Springerlaan en het lange

tijdsverloop dat daarmee was gemoeid, in dit geval in redelijkheid gebruik heeft kunnen maken van ramingen in plaats van de werkelijk gemaakte kosten. Hierbij acht de Afdeling van belang dat Megahome en anderen geen begin van bewijs hebben geleverd dat deze ramingen niet zorgvuldig tot stand zijn gekomen.

2.21.4. Megahome en anderen voeren verder aan dat niet alle kostenposten van de aanleg van de Leonard Springerlaan kunnen worden toegerekend aan Spijkvoorderenk. Zij wijzen hierbij op kosten voor groenvoorzieningen, verlichting, werken van eenmalige aard, eenmalige kosten, engineering/administratie/toezicht, bijkomende kosten uitvoering, onvoorziene kosten en planontwikkelingskosten van 20%. Hieromtrent overweegt de Afdeling dat deze voorzieningen behoren bij de aanleg van de Leonard Springerlaan en derhalve als kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, aanhef en onder c en e, van het Bro kunnen worden aangemerkt.

2.21.5. Voor zover Rotij en anderen en Megahome en anderen betogen dat deze kosten niet toerekenbaar zijn aan Spijkvoorderenk overweegt de Afdeling het volgende. Het criterium 'toerekenbaarheid' houdt in dat er een causaal verband bestaat tussen de werken, werkzaamheden of maatregelen buiten het exploitatieplangebied en het exploitatieplangebied. De kosten worden volgens de memorie van toelichting hetzij niet gemaakt zonder ontwikkeling van het plan, hetzij mede gemaakt voor het plan. Hieronder vallen ook werken, werkzaamheden of maatregelen die voor meer exploitatiegebieden worden aangelegd. De Leonard Springerlaan is de hoofdontsluitingsweg van de gehele wijk De Vijfhoek en daarmee ook voor de buurt Spijkvoorderenk. Gelet hierop kan een deel van de kosten van de aanleg van deze weg aan Spijkvoorderenk worden toegerekend.

Omtrent het criterium 'evenredigheid' overweegt de Afdeling dat dit met zich brengt dat als meer locaties profijt hebben van een voorziening, de kosten naar rato worden verdeeld. De raad heeft in onderhavig geval gekozen om de kosten om te slaan als percentage van het aantal woningen in Spijkvoorderenk ten opzichte van het totaal aantal woningen in De Vijfhoek. Het totaal aantal woningen in De Vijfhoek bedraagt ongeveer 4725, zodat het aantal woningen van ongeveer 350 in Spijkvoorderenk ongeveer 7% van het totaal beslaat. In het niet nader onderbouwde betoog van Megahome en anderen dat ook woningen en voorzieningen buiten de Vijfhoek profiteren van die voorzieningen, overweegt de Afdeling dat een mogelijk positief neveneffect van de voorzieningen niet af doet aan het feit dat de Leonard Springerlaan en de rioolgemalen uitsluitend zijn aangelegd ten behoeve van De Vijfhoek en dat deze wijk hier zodanig profijt van zal hebben dat de raad de kosten hiervan volledig heeft mogen toerekenen aan De Vijfhoek. In het betoog van Megahome en anderen dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de omstandigheid dat ook de maatschappelijke functies binnen de Vijfhoek baat hebben bij de in overweging 2.21.2. genoemde voorzieningen, ziet de Afdeling geen aanleiding voor een ander oordeel. Megahome en anderen hebben in dit verband niet aannemelijk gemaakt dat in Spijkvoorderenk in verhouding meer woningen zijn voorzien dan in de anderen delen van De Vijfhoek. In dit verband wijst de Afdeling erop dat de raad ter zitting onweersproken heeft gesteld dat in

Spijkvoorderenk verhoudingsgewijs veel voorzieningen voor De Vijfhoek zijn voorzien, waardoor als ook rekening zou worden gehouden met deze voorzieningen, de kosten voor Spijkvoorderenk hoger zullen uitvallen.

Voorts staat in de reactienota zienswijze van het exploitatieplan dat het bedrag van € 69.000 voor kosten buiten het plangebied ziet op aansluitingen op Fetlaer die noodzakelijk zijn voor de herinrichting van de bestaande weg en tevens een aandeel in de kosten van voorbereiding en toezicht betreffen. Anders dan Megahome en anderen betogen is deze kostenpost derhalve verklaard.

Voor zover Megahome en anderen betogen dat de raad misbruik van zijn bevoegdheid maakt door de kosten van deze voorzieningen te verhalen op de grondeigenaren in Spijkvoorderenk, terwijl op andere ontwikkelaars en woningbezitters in de Vijfhoek dergelijke kosten niet zijn verhaald, overweegt de Afdeling het volgende. Nu het kostenverhaal anderszins niet is verzekerd, dient de raad voor de gronden in Spijkvoorderenk een exploitatieplan vast te stellen. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, van de Wro bevat een exploitatieplan een exploitatieopzet bestaande uit onder meer een raming van de kosten in verband met de exploitatie. Anders dan Megahome en anderen betogen maakt de raad derhalve geen misbruik van zijn bevoegdheid, maar dient de raad een exploitatieplan vast te stellen waarin de kosten voor deze voorzieningen zijn opgenomen. Voorts heeft de raad onweersproken naar voren gebracht dat met uitzondering van Spijkvoorderenk, de kosten voor de Leonard Springerlaan en het rioolgemaal in het kader van de uitgifte van gronden in De Vijfhoek zijn verhaald.

Exploitatiebijdrage

2.22. In paragraaf 5.10 van het exploitatieplan is uiteengezet op welke wijze de exploitatiebijdrage is berekend. Hierbij is aangegeven dat in de tabel van bijlage 7.7 bij het exploitatieplan staat welke bruto exploitatiebijdrage per bouwkaavel van toepassing is. Anders dan Rotij en anderen betogen, volgt uit de artikelen 6.13, eerste lid, onder c, ten zesde, en 6:18 en 6:19 van de Wro niet dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe hoog de exploitatiebijdrage per eigenaar per perceel is. Dit betoog van Rotij en anderen faalt derhalve.

Conclusie

2.23. In hetgeen Rotij en anderen en Megahome en anderen 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 met betrekking tot het bestemmingsplan anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

In hetgeen Rotij en anderen en Megahome en anderen hebben aangevoerd tegen het exploitatieplan ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het exploitatieplan is vastgesteld in strijd met het recht.

In hetgeen Megahome en anderen hebben aangevoerd tegen het besluit tot verlenen van de bouwvergunning ziet de Afdeling geen aanleiding

voor het oordeel dat de bouwvergunning is verleend in strijd met het recht.
De beroepen zijn in zoverre ongegrond.

1^e Partiële herziening

2.24. Met de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan "Spijkvoorderenk, 1^e partiële herziening" heeft de raad beoogd om het bestemmingsplan en het exploitatieplan in overeenstemming te brengen met de aangepaste woonvisie en de verordening doelgroepen sociale woningbouw en wordt tekstueel aangesloten bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

2.24.1. Ingevolge artikel 6:18, eerste lid, van de Awb brengt het aanhangig zijn van bezwaar of beroep tegen een besluit geen verandering in een los van het bezwaar of beroep reeds bestaande bevoegdheid tot intrekking of wijziging van dat besluit. In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat het bestuursorgaan dat overgaat tot intrekking of wijziging van het bestreden besluit, daarvan onverwijld mededeling doet aan het orgaan waarbij het bezwaar of beroep aanhangig is.

Ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Awb wordt, indien een bestuursorgaan een besluit heeft genomen als bedoeld in artikel 6:18, het bezwaar of beroep geacht mede gericht te zijn tegen het nieuwe besluit, tenzij dat besluit aan het bezwaar of beroep geheel tegemoet komt.

2.24.2. De Afdeling merkt het besluit van de raad van 10 november 2010 tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan "Spijkvoorderenk, 1^e partiële herziening", dat met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb is voorbereid, aan als een besluit als bedoeld in artikel 6:18 van de Awb, nu dat betrekking heeft op dezelfde planologische ontwikkeling waarop ook het besluit van 27 oktober 2010 ziet en waartegen beroep aanhangig is. Nu dit besluit niet geheel aan de beroepen van Rotij en anderen en Megahome en anderen tegemoet komt, dienen deze beroepen te worden geacht mede te zijn gericht tegen dit besluit.

2.24.3. Nu Rotij en anderen en Megahome en anderen tegen de in het besluit van 10 november 2010 neergelegde wijzigingen, zoals weergegeven in overweging 2.24, geen bezwaren naar voren hebben gebracht, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestemmingsplan "Spijkvoorderenk, 1^e partiële herziening" niet strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening of dat het exploitatieplan "Spijkvoorderenk, 1^e partiële herziening" is vastgesteld in strijd met het recht. De beroepen zijn ook in zoverre ongegrond.

Proceskosten

2.25. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. S.F.M. Wortmann en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. Z. Huszar, ambtenaar van staat.

w.g. Scholten-Hinloopen
voorzitter

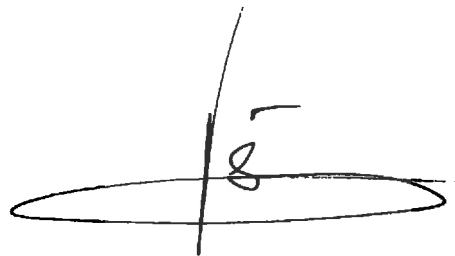
w.g. Huszar
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 december 2011

533.

Verzonden: 28 december 2011

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' shape with a horizontal line across it, and a vertical line extending upwards from the center of the horizontal line. There are some smaller marks and a horizontal line to the right of the main signature.

mr. H.H.C. Visser

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk en herziening grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk.

Raadsvergadering : 27 oktober 2010

Agendapunt : 4

Voorstelnummer : 418539

Eenheid : Ruimte en Samenleving

Politieke markt d.d.: 13 oktober 2010

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d.: 21 september 2010

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2010, nummer 418539, eenheid Ruimte en Samenleving,

BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
2. De ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Spijkvoorderenk gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D126-VG01.GML met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 01-09-2010;
4. Een verzoek in te dienen bij de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken conform het voorstel van de minister van VROM;
5. De reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen exploitatieplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
6. Het exploitatieplan Spijkvoorderenk gewijzigd vast te stellen;
7. Het beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
8. De vertrouwelijke herziening grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk vast te stellen;
9. De begroting te wijzigen;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 oktober 2010.

De raad voornoemd,
de griffier,

plv
de voorzitter,



drs. A.G.M. Dashorst



mw. A. Zandstra-Keijl

Raadvergadering	
DD. 27 OKT 2010	
Besluit	nr. 8

RAADSVORSTEL

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk en herziening grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk.

Raadsvergadering : 27 oktober 2010

Agendapunt : 4

Voorstelnummer : 418539

Eenheld : Ruimte en Samenleving

Politieke markt d.d. : 13 oktober 2010

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d. : 21 september 2010

Voorstel

1. De reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
2. De ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Spijkvoorderenk gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D126-VG01.GML met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 01-09-2010;
4. Een verzoek in te dienen bij de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken conform het voorstel van de minister van VROM;
5. De reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen exploitatieplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
6. Het exploitatieplan Spijkvoorderenk gewijzigd vast te stellen;
7. Het beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
8. De vertrouwelijke herziening grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk vast te stellen;
9. De begroting te wijzigen;

Inleiding

Op 15 december 2009 is het voorontwerpbestemmingsplan Spijkvoorderenk vastgesteld. Op grond van de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd en op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is vooroverleg met instanties gevoerd.

Vervolgens zijn op 15 juni 2010 onder andere het ontwerp bestemmingsplan, ontwerp exploitatieplan, ontwerp beeldkwaliteitplan, de grondprijzenbrief, de ontwerp bouwvergunning fase 1 en het ontwerp besluit hogere grenswaarde vastgesteld. Deze stukken hebben 6 weken ter inzage gelegen en hierop zijn 3 zienswijzen binnengekomen.

Als logisch vervolg liggen nu, ter besluitvorming door de raad, voor: de zienswijzennota's waarin de 3 binnengekomen zienswijzen worden becommentarieerd, en de door de raad vast te stellen stukken: het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan, het exploitatieplan, de herziening van de grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk.

Beoogd resultaat

Bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de invulling van het laatste deel van de Vijfhoek juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

Exploitatieplan

Met vaststelling van het ontwerp exploitatieplan wordt de wettelijke voorgeschreven procedure gevolgd om te komen tot een exploitatieplan. Het exploitatieplan is de grondslag voor publiekrechtelijke kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen (bouw- en woonrijp maken, fasering, sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap). Na vaststelling van het exploitatieplan wordt dit plan:

- Een dwingend kader voor nadien te sluiten overeenkomsten omtrent kostenverhaal en locatie-eisen;
- Een toetsingkader voor te verlenen bouwvergunningen;
- Een financiële voorwaarde aan te verlenen bouwvergunningen, indien en voor zover niet tevoren anderszins is gecontracteerd.

Beeldkwaliteitplan

Met dit beeldkwaliteitplan wordt een toetsingskader voor ruimtelijke (beeld)kwaliteit vastgelegd.

Kader

- In het plangebied vigeert het globale bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996". De ontwikkeling en planvorming van het gebied "De Vijfhoek" is gebaseerd op een door de Raad van Deventer in januari 1995 vastgestelde structuurschets "De Vijfhoek". Het bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" is vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer en in juni 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel";
- Structuurplan Deventer 2025;
- De Woonvisie 2008+;
- Wro.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken).

Op 26 mei 2009 heeft de Minister van VROM met een brief (kenmerk: 2009035863-TDI-O) aangegeven dat bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan, waarbij geen sprake is van een nationaal belang, er niet een onnodig lange termijn van 6 weken aangehouden hoeft te worden voor dat een bestemmingsplan mag worden gepubliceerd. De provincie heeft besloten zich bij dit standpunt aan te sluiten in gevallen dat er tevens geen sprake is van een provinciaal belang. Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken.

De coördinatierегeling

Gezien de urgentie van realisatie van de basisschool (met voor-, na- en buitenschoolse opvang) heeft uw raad voor de realisatie hiervan op 13 januari 2010 (voorstel: 278441) besloten de coördinatierегeling van toepassing te verklaren. Dit houdt in dat de voorbereiding en besluitvorming van de bouwvergunning (fase 1), de ontheffing Wet geluidhinder, de in- en uitritvergunning, de rioolvergunning en de horecaverгunning die mogelijk nodig zijn voor het realiseren van de basisschool, gecoördineerd en in één procedure kunnen worden samengevoegd met de procedure van het bestemmingsplan (en exploitatieplan).

De coördinatierегeling is toegepast op het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, de bouwvergunning (fase 1) voor het oprichten van een basisschool met kinderopvang en buitenschoolse kinderopvang (Nr. 371396/VT/VG) en het besluit vaststelling hogere grenswaarde voor woningbouw en basisschool met buitenschoolse opvang in Spijkvoorderenk (kenmerk 417605). Parallel aan de voorbereiding en bekendmaking van bestemmingsplan Spijkvoorderenk loopt dus de voorbereiding en bekendmaking van de hiervoor genoemde bouwvergunning en ontheffing Wet geluidhinder. De (concept)bouwvergunning en het besluit vaststelling hogere grenswaarden zijn ter informatie aan uw raad aangeboden.

Toelichting op het exploitatieplan

Op grond van afdeling 6.4, artikel 6.12 Wro, dient bij vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld indien het kostenverhaal (dan wel noodzakelijk geachte locatie-eisen) niet op een andere manier is verzekerd. Het exploitatieplan bevat een overzicht van kosten en opbrengsten (gebaseerd op een wettelijke kostensoortenlijst) en eventueel te stellen locatie-eisen en gaat uit van de fictie dat de gemeente alle gronden in ontwikkeling brengt. Binnen het plangebied van Spijkvoorderenk zijn nog niet alle gronden verworven en ook is niet met alle eigenaren anderszins omtrent kostenverhaal of noodzakelijk geachte locatie-eisen een overeenkomst voor gronden gesloten. Vandaar dat de raad een exploitatieplan zal moeten vaststellen. Gelet op de daarbij behorende procedure is het van belang gelijk met het bestemmingsplan ook het exploitatieplan vast te stellen en ter visie te leggen. De raad kan dan eind oktober 2010 gelijktijdig een besluit omtrent de plannen nemen.

Argumenten

Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan Spijkvoorderenk voorziet in het laatste ontbrekende puzzelstuk van de wijk De Vijfhoek in Deventer. Met de aanleg van de buurt Spijkvoorderenk wordt de wijk De Vijfhoek gecompleteerd. In het plangebied wil de gemeente Deventer circa 350 (grondgebonden en gestapelde) woningen realiseren. Ongeveer 75% van deze woningen wordt projectmatig ontwikkeld, de overige 25% wordt door de toekomstige bewoners zelf ontwikkeld (het zogenaamde particulier opdrachtgeverschap). Hiermee wordt voorzien in een behoefte en dit sluit aan bij het gemeentelijke beleid om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren. De wijzigingen die voort zijn gekomen uit de inspraak- en overlegreacties

zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De drie binnengekomen zienswijzen hadden geen wijzigingen tot gevolg. Wel hebben er ambtelijke aanpassingen plaatsgevonden. Hierbij ging het niet zozeer om inhoudelijke wijzigingen maar hoofdzakelijk wijzigingen van tekstuele aard. Voor de volledigheid bevat het stuk "memo aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan Spijkvoorderenk" een overzicht van de aanpassingen, deze is als bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen.

Exploitatieplan

Het vaststellen van een exploitatieplan is een wettelijke eis. Het kostenverhaal is een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. Het voorschrijven van locatie-eisen voor bouw- en woonrijp maken en fasering is een keuze die gemaakt kan worden. Om helderheid te verschaffen over de vorm van de planuitvoering is het noodzakelijk om locatie-eisen op te nemen waaraan ook particuliere eigenaren gebonden zijn. Daarnaast heeft de gemeente nog geen overeenstemming verkregen met alle eigenaren in het exploitatiegebied waardoor niet alle kosten anderszins verzekerd zijn en dus de wettelijke plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan bestaat. De langdurigheid, de vele werkzaamheden, de vele afhankelijkheden en de noodzaak van integraliteit vormen redenen voor een groot aantal voorschriften in het exploitatieplan van veelal een hoog detailniveau. Voorschriften zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden, indien ervan wordt afgeweken. Het exploitatieplan biedt zo een kader voor de uitvoering, ongeacht of dit gebeurt door de gemeente dan wel door particulieren. Wanneer particulieren zich niet kunnen of willen houden aan dit kader dan gaat het exploitatieplan uit van verwerving door middel van ontelgening. Naar verwachting zal de raad in november een voorstel met betrekking tot een ontelgeningsverzoek ontvangen. De drie binnengekomen zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het exploitatieplan. Voor een overzicht van deze aanpassingen wordt verwezen naar de reactienota behorende bij het exploitatieplan.

Beeldkwaliteitplan

Vanuit de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing is het beeldkwaliteitplan noodzakelijk voor het toetsen van de (bouw)plannen aan de gewenste redelijke eisen van welstand. Ook in de beheerfase is het van belang de gerealiseerde kwaliteit te kunnen handhaven. Daarnaast wordt mede middels het beeldkwaliteitplan invulling gegeven aan het thema duurzaamheid binnen Spijkvoorderenk. De beeldkwaliteitscriteria omvatten een aantal kaders voor de ontwikkeling van onder meer particulier opdrachtgeverschap kavels.

Draagvlak

Doordat inspraak is gehouden en overleg is gepleegd met instanties, is de mening over het plan gepeld. Het voorontwerpbestemmingsplan is hoofdzakelijk positief ontvangen. Het plan heeft naar aanleiding van de inspraak- en overlegfase nog aan kwaliteit gewonnen. Inmiddels zijn er in de ontwerp fase slechts 3 zienswijzen op de diverse besluiten met bijbehorende stukken binnengekomen en heeft het plan aan draagvlak gewonnen. Hiermee is los van de behoefte aan woningbouw inhoudelijk extra draagvlak gecreëerd voor de ontwikkeling. De ontwikkeling van Spijkvoorderenk bevat de definitieve locatie voor de basisschool. De behoefte hieraan is zeer urgent. Het ontwerp is gepresenteerd aan omwonenden/ geïnteresseerden.

Financiële consequenties

Spijkvoorderenk is onderdeel van de totaalexploratie van de Vijfhoek. Omdat er voor Spijkvoorderenk een nieuw bestemmingsplan werd voorbereid, wordt planeconomisch al geruime tijd onderscheid gemaakt tussen Spijkvoorderenk en de rest van de Vijfhoek. Gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan op 27 oktober 2010 wordt er een herziening van de grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk vastgesteld. De overige deelgebieden van de Vijfhoek zullen naar verwachting nog dit jaar worden afgesloten. De grondexploitaties van deze twee delen worden dan formeel gescheiden.

De gemeentelijke grondexploitatie laat een positief geraamd resultaat zien van € 4.389.967 op contante waarde per 1-1-2010 en € 6.485.981 op eindwaarde per 31-12-2017. Dit is iets hoger dan in het voorjaar is gerapporteerd (zie de begrotingswijziging). Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt doordat na optimalisatie van het woningbouwprogramma de opbrengsten zijn gestegen.

Het exploitatieplan is de basis voor kostenverhaal mogelijkheden. In de gemeentelijke grondexploitatie is dan ook rekening gehouden met het kostenverhaal dat in het exploitatieplan wordt onderbouwd.

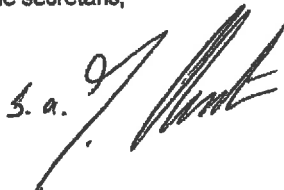
In de gemeentelijke grondexploitatie is getracht een realistische voorspelling van het grondexploitatie resultaat te geven. Dit betekent dat de risico's en de kansen met elkaar in evenwicht zijn. In de grondexploitatie wordt naast aandacht aan gebruikelijke grondexploitatie risico's specifieke aandacht besteed aan risico's als gevolg van ontwikkelingen op de woningmarkt en risico's voortvloeiend uit onzekerheden die de nieuwe wet Wro thans nog bieden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van de grondexploitatie.

Het structureel areaalacces voor de Spijkvoorderenk bedraagt € 172.359,00.

Aanpak/uitvoering

- Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de bouwvergunning vastgesteld en bij de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten een verzoek ingediend om de vaststelling eerder bekend te maken dan bepaald in artikel 3.8, vierde lid, Wro.
- Vervolgens worden het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, de bouwvergunning voor de school, het besluit vaststelling hogere grenswaarde (nota kenmerk 417605) en het exploitatieplan Spijkvoorderenk bekendgemaakt en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.
- Gelijktijdig met de ter visie legging van voornoemde plannen zullen ook ter visie worden gelegd: de zienswijzennota's, de memo aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk en het beeldkwaliteitplan.
- Tegen de hiervoor genoemde besluiten is voor belanghebbenden alleen direct beroep bij de Raad van State mogelijk. Voor het beroep gelden het bestemmingsplan en exploitatieplan als één besluit. Ook gelden als gevolg van het besluit tot coördinatie het bestemmingsplan, de bouwvergunning en de hogere grenswaarde als één besluit. Tevens kan er een verzoek tot schorsing (voorlopige voorziening) worden ingediend bij de Raad van State.
- Tegen het beeldkwaliteitplan staat geen beroep open. Het beeldkwaliteitplan zal na vaststelling deel uitmaken van de Welstandsnota.
- Deze nota (kenmerk 418539) wordt samen met de bijbehorende stukken openbaar gemaakt exclusief de grondexploitatie Vijfhoek deelgebied Spijkvoorderenk.
- op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro worden de kadastrale eigenaren afzonderlijk van vaststelling van het exploitatieplan in kennis gesteld.
- Op grond van artikel 3:44 Awb wordt de strekking van het raadsbesluit middels een brief medegedeeld aan de indieners van zienswijze.
- De kadastrale eigenaren van gronden die zijn aangemerkt voor versnelde verwezenlijking worden afzonderlijk in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.
- In het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen wordt voor elk in het exploitatieplan betrokken perceel een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van beperkingen.
- Tenslotte wordt het exploitatieplan elk jaar herzien vanaf het moment dat het onherroepelijk is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

5. a. 

drs. A.L.C.S. Lantain



Ir. A.P. Heidema