

Raad van de gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

GEMEENTE DEVENTER		Port.
Nr.		Sw
Ontv.	23 FEB 2012	Secr.
Afd.	RS/Si	Dep.
Kopie	→ Griffie	
Ontvangstbevestiging		J (N)

Datum 22 februari 2012
Ons nummer 201009253/1/R1

Uw kenmerk

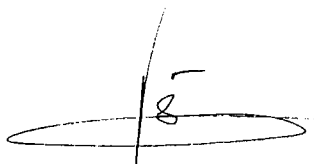
Onderwerp
Deventer
Bp en Ep 'Steenbrugge'

Behandelend ambtenaar
R.J. Devilee
070-4264591

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de stichting Stichting Woonbedrijf Ieder1, gevestigd te Deventer,
appellante,

en

de raad van de gemeente Deventer,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 7 juli 2010 heeft de raad het bestemmingsplan en het exploitatieplan "Steenbrugge" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft het Woonbedrijf bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 september 2010, beroep ingesteld. De gronden van het beroep zijn aangevuld bij brief van 20 oktober 2010.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad en het Woonbedrijf hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 november 2011, waar het Woonbedrijf, vertegenwoordigd door A.O. van Noort, alsmede mr. F.M.G.M. Leyendeckers en mr. R.J. Lucassen, beiden advocaat te Utrecht, en de raad, vertegenwoordigd door E.J. van Baardewijk, adviseur grondbeleid en vastgoedrecht bij PurpleBlue, en S. Klaver, G. van Moorsel-Aukema en B. Landeweerd, allen werkzaam bij de gemeente, bijgestaan door mr. R. Dijkstra, taxateur bij Oranjewoud, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het woongebied Steenbrugge met circa 1200 woningen en een park aansluitend aan de watergang de Zandwetering ten noorden van de wijk Keizerslanden te Deventer. Het bestemmingsplan is een globaal plan met wat betreft de woonwijk een nader uit te werken bestemming en een rechtstreekse bestemming wat betreft het park en de watergang. Ten behoeve van het kostenverhaal is een globaal exploitatieplan vastgesteld als bedoeld in artikel 6.13, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), dat met de vaststelling van de uitwerkingsplannen herzien en gedetailleerd zal worden.

Het exploitatieplan ziet op een deel van de gronden waarop het bestemmingsplan is gelegen. Het Woonbedrijf heeft ongeveer 20% van de gronden waarop het exploitatieplan ziet in eigendom.

2.2. Het Woonbedrijf voert aan dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met haar belangen door eenzijdig het bestemmingsplan en exploitatieplan vast te stellen voordat de raad de gronden die het Woonbedrijf in eigendom heeft, had verworven dan wel met haar een anterieure overeenkomst had gesloten. Daarbij brengt het Woonbedrijf naar voren dat de ruimte voor verdere onderhandelingen hierdoor sterk beperkt wordt. Volgens het Woonbedrijf heeft de raad aldus gehandeld in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb).

2.2.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat er overleg met het Woonbedrijf heeft plaatsgevonden maar dat niet tot overeenstemming kon worden gekomen, en dat het een wettelijke bevoegdheid is van de raad om een bestemmingsplan en exploitatieplan vast te stellen. Voorts wijst de raad

erop dat sprake is van een nog uit te werken bestemmingsplan en een globaal exploitatieplan, zodat ruimte bestaat voor een nadere invulling in overleg met het Woonbedrijf.

2.2.2. De Afdeling ziet in hetgeen het Woonbedrijf heeft aangevoerd geen aanleiding om aan te nemen dat de raad door het bestemmingsplan en exploitatieplan vast te stellen zonder dat tot overeenstemming met het Woonbedrijf is gekomen, in strijd met artikel 3:2 van de Awb heeft gehandeld. Daarbij betreft de Afdeling dat de bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan bij de raad ligt, en – nu het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd – de verplichting om een exploitatieplan op te stellen. Het is daarbij aan de raad om de benodigde informatie in te winnen en de betrokken belangen af te wegen. Het enkele feit dat de raad in onderhandeling is geweest met het Woonbedrijf en dat de raad plannen heeft vastgesteld die niet geheel aan de wensen van het Woonbedrijf tegemoet komen, acht de Afdeling op zichzelf ontoereikend voor het oordeel dat de raad bij de vaststelling van de plannen onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van het Woonbedrijf.

Bestemmingsplan

2.3. Het Woonbedrijf betoogt dat de bestaande infrastructuur onvoldoende capaciteit heeft om de toename van verkeer door het plan te kunnen afwikkelen. Daarbij brengt het Woonbedrijf naar voren dat onduidelijk is of de benodigde verkeersmaatregelen zullen worden uitgevoerd. Volgens het Woonbedrijf ontbreekt ten onrechte een verkeerskundig en een akoestisch onderzoek.

2.3.1. De raad heeft gesteld dat de ontwikkeling van Steenbrugge is meegenomen in de Herijking Nota Hoofdwegenstructuur zoals vastgesteld op 24 januari 2007. Het specifieke onderzoek naar de verkeerskundige aspecten is daarmee niet afzonderlijk weergegeven, maar opgenomen in het algemene beleid, aldus de raad.

2.3.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad voldoende inzichtelijk gemaakt op welke wijze de verkeerskundige ontwikkelingen die Steenbrugge met zich brengt verkeersveilig kunnen worden afgewikkeld. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat in de Herijking Nota Hoofdwegenstructuur op diverse plaatsen naar de ontwikkeling van Steenbrugge wordt verwezen. In de nota worden de eventuele knelpunten die zouden kunnen ontstaan door de ontwikkeling genoemd en mogelijke oplossingen omschreven. De Afdeling acht niet aannemelijk dat de benodigde maatregelen niet zullen worden uitgevoerd. Van belang daarbij is dat de raad heeft toegelicht dat een deel van de maatregelen reeds is uitgevoerd, waaronder de capaciteitsvergroting op de Deventerweg en Zutphenseweg, alsmede de fietstunnel aan de Henry Dunantlaan. Voor zover het Woonbedrijf heeft gesteld dat niet aannemelijk is dat de verkeersdruk op het Hanzetracé kan worden verplaatst heeft de raad in de schriftelijke stukken voldoende onderbouwd op welke wijze daaraan tegemoet wordt gekomen. Voor zover het Woonbedrijf heeft gesteld dat ten onrechte geen onderzoek naar de akoestische gevolgen van het plan is gedaan, stelt de

Afdeling vast dat in de toelichting op het plan de geprognosticeerde verkeersintensiteit en de op basis daarvan te verwachten geluidsbelasting zijn vermeld.

2.4. Voorts betoogt het Woonbedrijf dat in de Nota Wonen 2002 is opgenomen dat in het plangebied 1400 woningen gebouwd zouden moeten worden, terwijl er in het plan maar 1200 zijn voorzien. Verder is volgens het Woonbedrijf ten onrechte het percentage goedkope woningen groter dan het aandeel middeldure woningen, terwijl volgens het Woonbedrijf uit onderzoek is gebleken dat aan woningen in die laatste categorie meer behoefte bestaat.

2.4.1. De raad heeft naar voren gebracht dat in de Woonvisie 2008 + van maart 2009 is opgenomen dat in Steenbrugge ruimte is gereserveerd voor circa 1400 woningen en dat de totale plancapaciteit voor Steenbrugge 1.100 tot 1.200 woningen is. De raad heeft verder aangegeven dat in het bestemmingsplan een minimaal percentage van 30% voor sociale huur/koop is opgenomen, hetgeen is gebaseerd op de structuurschets Steenbrugge en de Woonvisie 2008 +. In het bestemmingsplan zijn geen percentages voor de middeldure sector opgenomen, zodat volgens de raad op basis van het bestemmingsplan geen vergelijking is te maken tussen het percentage goedkope en middeldure woningen.

2.4.2. De Afdeling ziet in hetgeen het Woonbedrijf heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid in het plangebied in circa 1200 woningen heeft kunnen voorzien. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de Woonvisie 2008 + ten tijde van de vaststelling van het plan het geldende beleid bevatte en dat de in Woonvisie 2008 + ook wordt gesproken over het aantal van 1200. De raad heeft verder toegelicht dat in de loop van de planontwikkeling is gebleken dat niet kon worden gebouwd nabij Diepenveen en minder in het Zandweteringpark, zodat het zoekgebied voor woningen enigszins is verkleind en niet tot de in eerdere beleidsdocumenten genoemde 1400 woningen wordt gekomen. Dit standpunt acht de Afdeling niet onredelijk. Voorts ziet de Afdeling geen aanleiding om aan te nemen dat het plan niet in overeenstemming met de Woonvisie 2008 + kan worden geacht wat betreft het percentage sociale woningbouw. Daarbij betreft de Afdeling dat het in het bestemmingsplan in artikel 7.2, onder c, van de planregels genoemde percentage voor sociale woningbouw van 30% overeenkomt met het in de Woonvisie 2008 + genoemde percentage.

2.5. De beroepsgrond gericht op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan heeft het Woonbedrijf ter zitting ingetrokken.

Exploitatieplan

2.6. Het Woonbedrijf betoogt dat de begrenzing van het exploitatiegebied door de raad onjuist is gekozen, door daarin naast het woongebied zowel de Zandweteringzone als het Zandweteringpark op te nemen. Volgens het Woonbedrijf blijkt uit het exploitatieplan dat de kosten van verlegging en verbreding van de Zandwetering, een afwateringskanaal,

volledig zullen worden gedekt door een provinciale subsidie en een bijdrage van het Waterschap, zodat deze niet worden toegerekend aan de woonwijk. De inbrengwaarde van de gronden drukt daarentegen wel op de exploitatie. Volgens het Woonbedrijf is de natuurwaarde een afgeleide functie, en is de hoofdfunctie, waterafvoer en waterberging van algemeen, planoverstijgend nut. Verder meent het Woonbedrijf dat de stelling dat het Zandweteringpark zonder onderhavige ontwikkeling niet zou worden gerealiseerd en andersom onvoldoende is onderbouwd. Ook acht het Woonbedrijf de mate van toerekening van de kosten van de aanleg van het Zandweteringpark tussen de met het bestemmingsplan te realiseren woonwijk en de wijk Keizerslanden willekeurig. Verder wijst het Woonbedrijf erop dat de ratio van niet-uitgeefbare grond ten opzichte van uitgeefbare grond van 71% tot 29% een zeer ongebruikelijke verhouding is. Het Woonbedrijf vreest verder dat de maximaal te verhalen kosten zullen toenemen indien de bij de opbrengsten opgenomen subsidies niet zullen worden verleend.

2.6.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat het Zandweteringpark meeromvattend is dan het deel dat thans in de plannen is opgenomen, en dat binnen het deel dat in het exploitatieplan is opgenomen onderscheid is gemaakt tussen een deel ten behoeve van de woonwijk Steenbrugge en een deel dat ten gunste komt van de wijk Keizerslanden. Voorts heeft de raad gesteld dat er ruimtelijke en functionele samenhang is tussen de woonwijk Steenbrugge en het Zandweteringpark en de Zandwetering. Daarbij heeft de raad naar voren gebracht dat in het Zandweteringpark en de Zandwetering wordt voorzien in de groenvoorziening en waterberging voor de woonwijk Steenbrugge.

Wat betreft de toerekening van de kosten van het Zandweteringpark heeft de raad uiteengezet dat het gebied ten noorden van de watergang de Zandwetering wordt toegerekend aan de wijk Steenbrugge. Het gebied ten zuiden van de Zandwetering wordt toegerekend aan de wijk Keizerslanden, behoudens het fietspad, dat in gelijke delen aan beide wijken wordt toegerekend. De verlegging van de Zandwetering en het daarbij creëren van waterberging voor Steenbrugge worden aan de woonwijk toegerekend. De verbreding van de Zandwetering wordt gedaan vanuit waterhuishoudkundige overwegingen en is niet direct gekoppeld aan de woonwijk, aldus de raad. Hiervoor zijn provinciale subsidies beschikbaar die aan de zijde van de opbrengsten in het plan zijn opgenomen en volgens de systematiek van de Wro in mindering worden gebracht op de te verhalen kosten. Ten aanzien van de inbrengwaarden van de Zandweteringzone heeft de raad gesteld dat bij het exploitatieplan van de fictie wordt uitgegaan dat de gronden verworven moeten worden. Dat voor het Zandweteringpark subsidies beschikbaar zijn maakt dat volgens de raad niet anders, omdat deze in het exploitatieplan worden opgenomen als een opbrengstonderdeel.

2.6.2. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 1 juni 2011 in zaak nrs. 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1 (www.raadvanstate.nl) dient de raad gelet op de systematiek van de Wro en de parlementaire geschiedenis bij de vaststelling van een exploitatieplan het exploitatiegebied zodanig te begrenzen dat planologisch of functioneel een duidelijke

samenhang tussen de delen van het exploitatiegebied bestaat. Bij de toepassing van deze criteria komt de raad beoordelingsvrijheid toe.

2.6.3. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat er een duidelijke planologische en functionele samenhang bestaat tussen de onderdelen van het exploitatieplan. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de woonwijk en het Zandweteringpark aan elkaar grenzen en dat de watergang de Zandwetering en het Zandweteringpark een belangrijke functie voor de woonwijk vervullen in het kader van de groenvoorziening en waterberging. Voorts acht de Afdeling voldoende aannemelijk dat het Zandweteringpark in zoverre niet zou worden aangelegd indien de woonwijk niet zou worden gerealiseerd en tevens dat de verlegging van de Zandweteringzone en het creëren van waterberging met de aanleg van de woonwijk samenhangt.

2.6.4. Ingevolge artikel 6:13, zesde lid, van de Wro worden de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

2.6.5. Wat betreft de toerekening van de kosten van een deel van het Zandweteringpark en de Zandwetering aan de wijk Steenbrugge, ziet de Afdeling in hetgeen het Woonbedrijf heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot de in het exploitatieplan gekozen verdeling heeft kunnen komen. Daarbij acht de Afdeling aannemelijk dat het Zandweteringpark ten noorden van de Zandwetering ten behoeve van de woonwijk Steenbrugge wordt gerealiseerd. Voorts overweegt de Afdeling dat de verlegging van de Zandwetering en het creëren van waterberging ten behoeve van de woonwijk direct gerelateerd is aan de realisatie van het plan. In zoverre heeft het exploitatiegebied dan ook profijt van deze werken en werkzaamheden en zijn deze toerekenbaar aan het exploitatiegebied. Verder acht de Afdeling het gelijk verdelen van de kosten van de aanleg van het fietspad ten zuiden van de Zandwetering over de wijken Steenbrugge en Keizerslanden gelet op de ligging daarvan niet onevenredig.

Wat betreft de kosten voor de verbreding van de Zandwetering die niet aan Steenbrugge zijn toe te rekenen, heeft de raad de daarvoor toegezegde subsidies opgenomen in de exploitatieopzet, welke voorts van de totale kosten worden afgetrokken. Deze kosten drukken daarmee feitelijk niet op de exploitatieopzet. Voor zover het Woonbedrijf betwijfelt of de in het exploitatieplan opgenomen verwachte subsidies van de provincie en het waterschap daadwerkelijk zullen worden verleend, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in de schriftelijke stukken aannemelijk gemaakt dat hij er bij het vaststellen van het exploitatieplan vanuit mocht gaan dat deze subsidies verleend zullen worden.

De gekozen begrenzing van het exploitatieplan, die de Afdeling gelet op het vorenstaande aanvaardbaar vindt, brengt de binnen het exploitatieplan opgenomen percentages voor uitgeefbare en niet-uitgeefbare

grond met zich. De Afdeling ziet geen aanleiding om het Woonbedrijf te volgen in haar standpunt dat deze percentages onredelijk zijn.

2.7. Volgens het Woonbedrijf heeft de raad voorts niet inzichtelijk gemaakt waarom de kosten voor de aanleg van de kruising Keizer Karellaan/Wezenland en de aanleg van de verkeersregelingsinstallatie (VRI) en de verbreding van het profiel van de Raalterweg voor 100% aan het plangebied worden toegerekend, terwijl deze ook ten gunste van de bezoekers van de nabij gelegen begraafplaats en het crematorium komen.

2.7.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat er bij deze werken sprake is van nut voor de locatie, de uitgaven niet zouden zijn gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden en deze uitgaven voor 100% op het exploitatiegebied drukken. De raad heeft daarbij naar voren gebracht dat de verbreding van de Raalterweg ziet op het mogelijk maken van onder meer uitvoegstroken. De bezoekers van de begraafplaats en het crematorium zullen geen gebruik maken van de nieuwe ontsluitingen, aldus de raad.

2.7.2. De Afdeling ziet geen aanleiding om het Woonbedrijf te volgen in haar standpunt. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat in het exploitatieplan is toegelicht dat het hier gaat om de hoofdontsluitingswegen voor de woonwijk Steenbrugge en dat deze werken niet zouden plaatsvinden zonder de ontwikkeling van deze wijk. Gelet hierop is aannemelijk dat het exploitatiegebied profijt heeft van deze werken en dat deze aan het exploitatiegebied toerekenbaar zijn. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat bezoekers van de begraafplaats en het crematorium door de ligging daarvan geen gebruik zullen maken van de nieuwe ontsluitingen, zodat de werken niet aan de begraafplaats en het crematorium zijn toe te rekenen.

2.8. Verder is volgens het Woonbedrijf het exploitatieplan niet in overeenstemming met het bestemmingsplan wat betreft de gefaseerde uitvoering. Voorts acht het Woonbedrijf de prioriteit die aan bouwen in de sociale sector wordt gegeven niet gemotiveerd. Volgens het Woonbedrijf is meer behoefte aan middeldure woningen dan aan woningen in de sociale sector. Verder is volgens het Woonbedrijf de fasering per gebied onvoldoende uitgewerkt, hetgeen tot rechtsonzekerheid bij haar leidt nu zij niet weet wanneer haar gronden ontwikkeld kunnen worden.

2.8.1. De Afdeling stelt vast dat de fasering en een percentage voor sociale woningbouw niet in de regels van het exploitatieplan zijn opgenomen. In de toelichting op het exploitatieplan is slechts een indicatie van de verwachte fasering in de tijd en de percentages voor woningbouwcategorieën gegeven. De raad heeft aangegeven eerst bij de uitwerking van het exploitatieplan een bindende fasering te willen opnemen. De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk. Voor zover het Woonbedrijf meent dat de inschatting van het percentage sociale woningbouw tot een te lage som van de opbrengsten heeft geleid, overweegt de Afdeling dat de raad in redelijkheid heeft kunnen aansluiten bij de in de Woonvisie 2008 + genoemde percentages, waarbij tevens is vermeld dat bouw in het sociale

segment prioriteit heeft om doorstroming binnen de woningmarkt op gang te brengen.

2.9. Het Woonbedrijf betoogt voorts dat de inbrengwaarden in het exploitatieplan te laag zijn vastgesteld, waarbij zij verwijst naar het door Ten Hag Makelaarsgroep opgestelde taxatierapport van 9 november 2011. Daarbij stelt zij dat in het taxatierapport van Oranjewoud van 9 april 2010 is vermeld dat de gronden als complexwaarde zijn gewaardeerd op basis van de comparatieve methode, maar dat niet is gebleken van transacties waarmee is vergeleken.

2.9.1. De raad heeft zich onder verwijzing naar het taxatierapport van Oranjewoud van 9 april 2010 op het standpunt gesteld dat de inbrengwaarde op juiste wijze conform artikel 6:13, vijfde lid, van de Wro is vastgesteld.

2.9.2. In het taxatierapport van Oranjewoud is gesteld dat de inbrengwaarde 35 euro per m² bedraagt.

2.9.3. In het taxatierapport van Ten Hag is gesteld dat de gemiddelde grondprijs 65 euro per m² zou moeten bedragen.

2.9.4. In de overgelegde nadere stukken van Oranjewoud is aangegeven dat geen specifieke transacties die reeds hebben plaatsgevonden aan de taxatie ten grondslag hebben gelegen, omdat deze niet beschikbaar zijn, maar dat is overlegd met andere taxateurs over vergelijkbare locaties en taxaties. De Afdeling ziet hierin geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid in het exploitatieplan een inbrengwaarde heeft kunnen opnemen gebaseerd op het advies van Oranjewoud. Daarbij stelt de Afdeling voorop dat hetgeen het Woonbedrijf heeft aangevoerd geen aanleiding geeft om aan te nemen dat Oranjewoud niet als deskundige ten aanzien van het opstellen van de taxatie kan worden aangemerkt. Voorts blijkt uit het rapport van Ten Hag evenmin van transacties die vergelijkbaar zijn met de in het exploitatieplan gelegen gronden. Daarbij betreft de Afdeling dat in het rapport van Ten Hag transacties van gronden inclusief opstallen worden genoemd en niet steeds blijkt van welke omstandigheden, zoals de geldende of toekomstige bestemming van de betrokken gronden, sprake was. Verder blijkt uit het rapport van Ten Hag niet eenduidig dat het genoemde bedrag van 65 euro per m² ziet op het hele gebied van het exploitatieplan, waaronder ook delen waar in het bestemmingsplan de bestemmingen "Groen" en "Water" zijn voorzien, en niet alleen op de gronden die in eigendom zijn bij het Woonbedrijf waarop een woonbestemming is voorzien. De Afdeling betwijfelt dan ook of, zoals gesteld, in dit rapport de complexwaarde is gehanteerd. De Afdeling acht het door het Woonbedrijf ingebrachte rapport ontoereikend om aan te nemen dat de raad niet in redelijkheid het rapport van Oranjewoud aan het exploitatieplan ten grondslag heeft mogen leggen.

2.10. Verder brengt het Woonbedrijf naar voren dat in het exploitatieplan een aanzienlijk hoger bedrag aan onderzoekskosten is opgenomen dan in het ontwerp-exploitatieplan, hetgeen niet is onderbouwd. Ook acht het

Woonbedrijf onvoldoende gemotiveerd waarom de kosten voor tijdelijk beheer in het vastgestelde plan hoger zijn geraamd dan in het ontwerp-exploitatieplan en waarop dit bedrag is gebaseerd. In de derde plaats betoogt het Woonbedrijf dat niet inzichtelijk is gemaakt welk bedrag aan kosten is voorzien voor planschade en bodemsanering en mist het Woonbedrijf een onderbouwing van deze kosten.

2.10.1. De raad heeft aangegeven dat de onderzoekskosten in het vastgestelde exploitatieplan hoger zijn ingeschat dan in het ontwerpplan, omdat in het ontwerpplan ten onrechte niet de onderzoekskosten waren betrokken voor de gronden waarvoor toestemming van de eigenaar voor het doen van onderzoek ontbrak. Verder heeft de raad gesteld dat de beheerkosten ten opzichte van het ontwerpplan hoger zijn uitgevallen vanwege enige vertraging. Ten aanzien van planschadekosten heeft de raad vermeld dat de planschadekosten en kosten voor bodemsanering samen zijn genomen.

2.10.2. De Afdeling acht de stelling van de raad dat het bedrag voor onderzoekskosten in het exploitatieplan hoger is dan in het ontwerpplan vanwege het betrekken van kosten voor onderzoek op alle gronden, inclusief die waarvoor nog toestemming ontbrak, niet onaannemelijk. Ook komt het opnemen van het bedrag voor beheerkosten, dat hoger is dan in het ontwerpplan vanwege een ruimere periode waarin dit aan de orde zal zijn, de Afdeling niet onredelijk voor. Anders dan het Woonbedrijf meent, komt het in tabel 5.5 opgenomen bedrag voor beheerkosten overeen met het totaal van de in paragraaf 5.5.8 daarvoor genoemde bedragen. Ten slotte overweegt de Afdeling dat de kosten voor bodemsanering en planschade afzonderlijk bekend zijn, en dat geen aanleiding wordt gezien om de raming van deze kosten niet redelijk te achten.

2.11. Verder betoogt het Woonbedrijf dat de raad de grondopbrengsten heeft gebaseerd op de Nota grondprijzenbeleid en de bijbehorende grondprijzenbrief, maar dat niet is onderbouwd waarop de grondquotes die zijn gehanteerd zijn gebaseerd. Volgens het Woonbedrijf zijn deze hoger dan marktconform.

2.11.1. De raad heeft in de schriftelijke stukken uiteengezet op welke wijze de Nota grondprijzenbeleid is opgebouwd. De Afdeling overweegt dat de enkele vraagtekens die het Woonbedrijf hierbij zet, niet voldoende zijn om aan te nemen dat de raad niet van de in de in de gemeentelijke beleidsstukken opgenomen bedragen mocht uitgaan.

2.12. In hetgeen het Woonbedrijf heeft 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 bestemmingsplan en het exploitatieplan anderszins zijn voorbereid of vastgesteld in strijd met het recht.

2.13. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. T.G. Drupsteen, voorzitter, en mr. P.A. Offers en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.W. Wijers, ambtenaar van staat.

w.g. Drupsteen
voorzitter

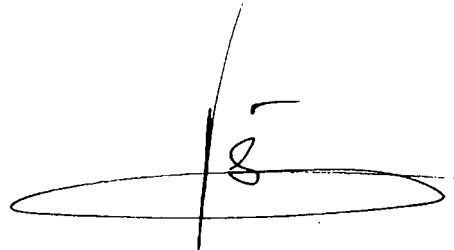
w.g. Wijers
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 22 februari 2012

444.

Verzonden: 22 februari 2012

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line underneath.

mr. H.H.C. Visser