



## Uitspraak 201406842/1/R3

Datum van uitspraak: woensdag 12 augustus 2015

Tegen: de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:2560

201406842/1/R3.

Datum uitspraak: 12 augustus 2015

### AFDELING

### BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo,
2. [appellant sub 2A], [appellant sub 2B] en [appellante sub 2C], respectievelijk wonend te [woonplaats], Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo, en Geldrop, gemeente Geldrop-Mierlo (hierna: [appellant sub 2] en anderen),
3. [appellant sub 3], wonend te [woonplaats],

en

de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 19 mei 2014, kenmerk GM2013.0627 en GM2013.0683, heeft de raad het bestemmingsplan "Luchem Weteringpark" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad en [appellant sub 3] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 juni 2015, waar [appellant sub 1] en [appellant sub 3], beiden bijgestaan door mr. I.L. van Geel, advocaat te Helmond, [appellant sub 2] en anderen, bijgestaan door ir. M.T.J. van Gennip, en de raad, vertegenwoordigd door mr. G.J.J. van Houtert en A.T.H. Smolders, beiden werkzaam bij de gemeente, bijgestaan door Th. van der Heijden, drs. T.C. Wesseling en ing. A. van Gellicum, zijn verschenen.

### Overwegingen

#### Het bestemmingsplan

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden

beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Het plan voorziet in de realisering van het Weteringpark en, met een uit te werken woonbestemming, in 36 woningen in de wijk Luchen bij Mierlo.

#### Ontvankelijkheid

3. [appellant sub 2] en anderen hebben geen zienswijze over het ontwerpplan naar voren gebracht.

Ingevolge artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan geen beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door een belanghebbende die over het ontwerpplan niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten. Laatstgenoemde omstandigheid doet zich niet voor. Geen rechtvaardiging is gelegen in de door [appellant sub 2] en anderen gestelde omstandigheid dat de ontwerpen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan niet gelijktijdig ter inzage hebben gelegen en eerst na raadpleging van het exploitatieplan bezwaren ontstonden tegen de wijze van bestemmen. Voor zover zij stellen dat in de bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan de benaming "Deelgebied 2 Luchen 2013" onduidelijk is en afwijkt van de benaming van het vastgestelde plan, blijkt uit de omschrijving daarvan voldoende waarop het ontwerp-bestemmingsplan betrekking heeft. [appellant sub 2] en anderen hebben voorts hun stelling dat in het vastgestelde bestemmingsplan structurele wijzigingen zijn aangebracht niet onderbouwd, nu zij daarvoor alleen verwijzen naar wijzigingen in het vastgestelde exploitatieplan. Voor zover zij zich keren tegen de begrenzing van het bestemmingsplan en de omvang van de uit te werken bestemming voor woningbouw is het bestemmingsplan op deze onderdelen niet gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp ervan.

Nu de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), noch enige andere wettelijke regeling zich verzet tegen het afzonderlijk en niet gelijktijdig ter inzage leggen van het ontwerp van een bestemmingsplan en het ontwerp van een daarbij behorend exploitatieplan en niet is gebleken dat [appellant sub 2] en anderen redelijkerwijs niet tijdig een zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan naar voren hadden kunnen brengen, is de Afdeling van oordeel dat het beroep van [appellant sub 2] en anderen, voor zover gericht tegen de vaststelling van het bestemmingsplan, niet-ontvankelijk is.

4. Het beroep van [appellant sub 3] voor zover gericht tegen de begrenzing en omvang van het plangebied steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij bij het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten. Laatstgenoemde omstandigheid doet zich niet voor. Het beroep voor zover gericht tegen de begrenzing en omvang van het plangebied is niet-ontvankelijk.

#### Procedurele bezwaren

5. [appellant sub 3] voert terecht aan dat de in artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wro gestelde termijn is overschreden. Uit deze wettelijke bepaling, noch uit enige andere bepaling vloeit echter voort dat de raad na het verstrijken van deze termijn niet langer bevoegd is het bestemmingsplan vast te stellen. Het door [appellant sub 3] op dit punt aangevoerde geeft dan ook geen aanleiding voor vernietiging van het bestreden besluit.

6. [appellant sub 3] voert aan dat het vastgestelde plan gedurende de vakantieperiode ter inzage is gelegd, wanneer veel belanghebbenden, deskundigen en ambtenaren niet bereikbaar zijn. Voorts is het vastgestelde plan niet gepubliceerd in de Staatscourant. Deze beroepsgronden hebben betrekking op een mogelijke onregelmatigheid van na de datum van het bestreden besluit en kunnen reeds om die reden de rechtmatigheid van het besluit niet aantasten. Het betoog faalt.

#### Inhoudelijk

7. [appellant sub 3] betoogt dat de uit te werken woonbestemming op zijn perceel, kadastraal bekend als Mierlo L 309 en L 310, onduidelijk is over de daar voorziene woningbouw. Het perceel wordt op de verbeelding doorsneden door een aanduiding voor een verbindingsweg waardoor er slechts een beperkt gedeelte resteert voor woningen.

7.1. Volgens de zienswijzennota verzekert het plan in de visie van de raad dat rondom de Wetering een parkachtige omgeving kan ontstaan. De hieromheen geplande extensieve woningbouw zorgt voor een overgangsgebied tussen de rest van de wijk en dit groene gebied. Ook wordt in het plan vooruitgelopen op een mogelijke (aansluiting op een) tweede hoofdontsluiting. Op de verbeelding is deze mogelijke aansluiting in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit is met de planologische inzichten van nu de meest logische locatie voor deze aansluiting. De keuze om slechts een beperkt aantal woningen toe te laten in dit gebied, is gebaseerd op de wens om een extensief bebouwd en voornamelijk groen gebied tot stand te brengen. Het verplaatsen van de zone met de wijzigingsbevoegdheid voor een weg zou dan ook niet leiden tot het toestaan van meer woningen, aldus de raad.

7.2. Het perceel van [appellant sub 3] en enkele aangrenzende gronden hebben de bestemming "Wonen - Uit te werken" en de aanduiding "Maximum aantal wooneenheden = 6". Voorts ligt op het perceel de aanduiding "Wetgevingszone - wijzigingsgebied".

Ingevolge artikel 7, lid 7.2, aanhef en onder d, van de planregels dient voor de vaststelling van het uitwerkingsplan inzicht te bestaan in de gewenste verkaveling en het functionele programma, waaronder woningbouw, groen, water, voorzieningen en dergelijke.

Ingevolge lid 7.2, aanhef en onder e, mag het maximaal aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" niet worden overschreden.

Ingevolge artikel 13, lid 13.2, aanhef en onder a en b is het college van burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 3.6 van de Wro bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied" te wijzigen in de bestemming "Verkeer", met inachtneming van de voorwaarden dat de noodzaak voor een ontsluitingsweg ter plaatse is aangetoond en de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

7.3. In de planregels ligt het maximale aantal wooneenheden vast en is verzekerd dat voorafgaand aan de vaststelling van het uitwerkingsplan inzicht moet bestaan in onder meer de verkaveling. Het plan is in zoverre niet onduidelijk. De keuze van de raad om in het plan de exacte situering van de woningen nog niet vast te leggen is niet onredelijk, nu het een uit te werken bestemming betreft en de stedenbouwkundige invulling van het gebied en de noodzaak van de verbindingsweg volgens de raad nog niet vast staan. Het betoog faalt.

#### Het exploitatieplan

##### Ontvankelijkheid

8. De raad stelt dat de beroepsgronden van [appellant sub 1] en [appellant sub 3] voor een deel niet eerder in de zienswijzen zijn aangevoerd dan wel betrekking hebben op onderdelen van het exploitatieplan die niet in de zienswijzen zijn bestreden. [appellant sub 2] en anderen hebben volgens de raad in hun zienswijzen geen inhoudelijke bezwaren aangevoerd tegen het ontwerp van het exploitatieplan. Artikel 6:13 van de Awb staat aan het bespreken van deze beroepsgronden in de weg, aldus de raad.

8.1. Uit artikel 6:13 van de Awb vloeit voort dat een belanghebbende geen beroep kan instellen tegen onderdelen van een besluit waarover hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten. Binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden, staat geen rechtsregel eraan in de weg dat bij de beoordeling van het beroep gronden worden betrokken die na het nemen van het bestreden besluit zijn aangevoerd en niet als zodanig met betrekking tot het desbetreffende besluitonderdeel in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure naar voren zijn gebracht.

De zienswijzen van [appellant sub 1] en [appellant sub 3] hebben betrekking op het financiële deel van het exploitatieplan. De zienswijzen van [appellant sub 2] en anderen hebben betrekking op het exploitatieplan voor zover dat ziet op hun percelen. Voorts richten zij zich tegen wijzigingen van enkele kostenposten ten opzichte van het ontwerp van het exploitatieplan, onder meer in verband met de aanleg van het Weteringpark. Nu de beroepsgronden van [appellant sub 1], [appellant sub 3] en [appellant sub 2] en anderen zien op dezelfde onderdelen van het exploitatieplan als in de zienswijzen bestreden, dan wel betrekking hebben op wijzigingen in het vastgestelde exploitatieplan ten opzichte van het ontwerp daarvan, staat artikel 6:13 van de Awb niet aan een beoordeling van deze gronden in beroep in de weg.

#### Procedurele bezwaren

9. [appellant sub 2] en anderen voeren aan dat op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) het exploitatieplan wordt getoond in combinatie met het ontwerp bestemmingsplan, dat daarop de zienswijzen niet zijn terug te vinden en dat van het exploitatieplan volgens die voorziening thans geen bekendmaking kan worden gevonden. Deze beroepsgronden hebben betrekking op mogelijke onregelmatigheden van na de datum van het bestreden besluit en kunnen reeds om die reden de rechtmatigheid van het besluit niet aantasten.

Dat volgens [appellant sub 2] en anderen de kennisgeving van het ontwerp van het exploitatieplan niet te vinden is in de Staatscourant is evenmin van belang, nu artikel 6.14, eerste lid, van de Wro een dergelijke kennisgeving van het ontwerp van het exploitatieplan niet voorschrijft.

Het betoog faalt.

10. [appellant sub 2] en anderen betogen dat er met de opname in het vastgestelde exploitatieplan van de kostenpost "Bovenwijks", die voorziet in een bijdrage aan de centrale ontsluitingsstructuur, en de batenpost "Bijdrage Weteringpark", die voorziet in een gemeentelijke bijdrage in de realisering van het Weteringpark als bovenwijkse voorziening, wezenlijke veranderingen zijn aangebracht te opzichte van het ontwerp van het exploitatieplan.

10.1. Het exploitatieplan is ten aanzien van de door [appellant sub 2] en anderen genoemde posten gewijzigd vastgesteld. In het ontwerpexploitatieplan waren deze posten niet opgenomen. In het vastgestelde exploitatieplan worden in verband met een bijdrage aan een buiten het plangebied gelegen ontsluitingsweg als bovenwijkse voorziening de kosten met € 100.000,- verhoogd en in verband met een gemeentelijke bijdrage aan de realisatie van het Weteringpark als bovenwijkse voorziening de kosten met € 119.558,- verlaagd. Dit betreft afwijkingen van het ontwerp-exploitatieplan die weliswaar mogelijk gevolgen hebben voor de hoogte van de verschuldigde exploitatiebijdragen, maar die naar aard en omvang niet dusdanig zijn dat moet worden geoordeeld dat met het vastgestelde exploitatieplan een wezenlijk ander exploitatieplan voorligt. De raad heeft ervan kunnen afzien een nieuw ontwerpexploitatieplan ter inzage te leggen. Het betoog faalt.

#### Inhoudelijk

##### Kosten aanleg Weteringpark

11. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] stellen dat in het exploitatieplan de kosten voor het Weteringpark voor een onevenredig groot deel worden toegerekend aan de beperkte woningbouw in het plangebied, hetgeen in strijd is met de uitgangspunten voor profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Het park is in het plan aangemerkt als een bovenwijkse voorziening. De kosten daarvan hadden gelijkelijk aan het gehele plangebied van het bestemmingsplan "Luchen 2006", waarin circa 750 woningen zijn voorzien, moeten worden toegerekend, dan wel naar rato van de grondopbrengst. [appellant sub 2] en anderen en [appellant

sub 3] wijzen daarbij op de functie die het park, als groenvoorziening met fietspaden, verbindingswegen, speelvoorzieningen en een waterberging, vervult voor dit plangebied. De bijdrage in de exploitatieberekening vanuit de buiten het plangebied gelegen plandelen is volgens hen te gering.

Voorts stellen zij dat deze bijdrage slechts de aanlegkosten van het park omvat terwijl de kosten voor de aanleg van het park ook grondkosten, plankosten, en kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering omvatten, alsmede verwervingskosten.

[appellant sub 1] stelt dat de kosten voor de realisatie van het park niet aan hem kunnen worden toegerekend omdat hij hiervan geen voordelen ondervindt. Voorts blijkt uit de exploitatieopzet niet welk deel van de kosten toerekenbaar is aan het bouw- en woonrijp maken van de exploitatiegrond en het realiseren van het park en welk percentage van de kosten ten goede komt aan elke ruimtelijke ontwikkeling.

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

11.2. Volgens de zienswijzennota wordt in het exploitatieplan tegemoet gekomen aan de wens om een deel van de investeringskosten voor de aanleg van het park toe te rekenen aan het overige deel van de gronden, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Luchen 2006". Volgens paragraaf 6.4.2 van de toelichting bij het exploitatieplan zal het park als een bovenwijkse voorziening worden aangemerkt en doet de gemeente een bijdrage aan het plan, waarmee een gedeelte van de aanlegkosten is gedekt. Uit de exploitatieberekening valt af te leiden dat de gemeentelijke bijdrage € 119.558,- is. Dit bedrag komt volgens tabel E van bijlage 5 bij het exploitatieplan overeen met 25% van de aanlegkosten van het park. Ter onderbouwing van dit percentage heeft de raad een berekening overgelegd die is gebaseerd op de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid. Daaruit volgt dat 22 in het plangebied voorziene en vier daarbuiten voorziene woningen binnen 35 m van het voorziene park liggen en dat de bewoners daarvan volgens de raad met gemiddeld 10 uren per dag het meeste profijt zullen hebben van het park. Daarbij is het uitgangspunt gehanteerd dat deze bewoners het park zullen ervaren als hun achtertuin met vrij uitzicht. De courantheid van deze woningen is daardoor vele malen groter. Het aandeel van deze woningen in de aanlegkosten van het park wordt daarom vermenigvuldigd met een wegingsfactor 20. Daarnaast wordt uitgegaan van een schil met 85 voorziene woningen (14 in en 71 buiten het plangebied) tussen de 35 m en 100 m van het park waarvan de bewoners ook zullen profiteren van het park, zij het in mindere mate. Voor bewoners die nog verder van het park zullen wonen, geldt dat zij veel minder gebruik maken van het park. Omgerekend met voornoemde wegingsfactor is het gecorrigeerde aantal woningen binnen 100 meter van het park dat daarvan profiteert, voor zover gelegen buiten het plangebied van het exploitatieplan, 25% van het gecorrigeerde totaal aantal woningen binnen 100 meter van het park, aldus deze berekening. Dienovereenkomstig wordt 25% van de kosten van het park toegerekend aan buiten het exploitatieplan gelegen woningen.

Dat het park volgens de toelichting op het exploitatieplan een bovenwijkse voorziening is omdat het gebruik daarvan wijkoverstijgend is betekent volgens de raad niet dat alle woningen buiten het plangebied in gelijke mate profiteren van dit park. De aanwezigheid van fietspaden, verbindingswegen en speelvoorzieningen is volgens de raad betrokken bij de mate waarin de onderscheidene bewoners gezien de afstand van de woningen tot het park profijt zullen hebben van het park. Volgens de toelichting van de raad ter zitting hebben de woningen buiten het plangebied een eigen waterberging en is de in het park voorziene waterberging aldus geen bovenwijkse voorziening.

11.3. Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat ten onrechte de kosten voor het park in de exploitatieopzet zijn opgenomen waardoor zijn gronden niet worden gebaat, overweegt de Afdeling dat op grond van artikel 6.13, zesde lid, van de Wro niet alleen kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het gehele exploitatiegebied profijt heeft kunnen worden opgenomen in de exploitatieopzet, maar ook de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan slechts een gedeelte van het exploitatiegebied profijt heeft. De Afdeling verwijst hiervoor naar de uitspraak van 31 oktober 2012, zaak nr. 201202370/1/R1.

Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 2 mei 2012, zaak nr. 201105416/1/T1/R4 dienen indien meerdere locaties profijt hebben van een bovenplanse voorziening, de kosten ervan naar rato van het profijt dat de betreffende locaties daarvan zullen hebben, te worden verdeeld. Naarmate een locatie minder profijt

heeft van de voorziening, draagt deze minder bij aan de kosten ervan. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een gelijke verdeling van de kosten van het park over alle 750 woningen, die zijn voorzien in het veel grotere plangebied van het bestemmingsplan "Luchen 2006", zoals door [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] is bepleit, geen recht doet aan het profijtbeginzel. Ook de stelling van [appellant sub 3] dat de kosten van het park naar rato van de opbrengsten van de gronden in de verschillende deelgebieden van het plangebied van het bestemmingsplan "Luchen 2006" verdeeld moeten worden, miskent dat de raad in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat bepaalde woningen meer zullen profiteren van het park dan andere woningen zonder dat dit in de grondopbrengsten ervan volledig tot uitdrukking zal komen.

De Afdeling acht het standpunt van de raad, dat de mate waarin bewoners profijt zullen hebben van het park afhangt van de afstand van hun woningen tot het park en dat met inachtneming daarvan volgens de berekening 25% van de kosten van het park wordt toegerekend aan buiten het exploitatieplan gelegen woningen in de vorm van een gemeentelijke bijdrage, in aanmerking genomen de beleidsvrijheid die de raad heeft bij de invulling van de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid, niet onredelijk.

Wat betreft de samenstelling van de batenpost "Bijdrage Weteringpark" erkent de raad in het verweerschrift dat in de exploitatieberekening een aantal bestanddelen van aan het park toe te rekenen kosten waarin de gemeente bijdraagt, niet in het totaalbedrag is opgenomen. De gemeentelijke bijdrage is daardoor te laag geraamd en het exploitatieplan is in zoverre onzorgvuldig vastgesteld. Het betoog van [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] slaagt in zoverre.

11.4. Wat betreft de kostentoerekening aan onderdelen van de ruimtelijke ontwikkelingen wordt in tabel C en tabel G van bijlage 5 bij het exploitatieplan inzicht gegeven in de wijze waarop de kosten zijn samengesteld en toegerekend aan het exploitatiegebied. Niet in geschil is dat voor de gronden in het exploitatiegebied nog een uitwerkingsplan moet worden vastgesteld, zodat ingevolge artikel 6.13, derde lid, van de Wro de onderdelen van het exploitatieplan, bedoeld in artikel 6.13, eerste en tweede lid, een globale inhoud kunnen hebben. Dit brengt met zich dat diverse onderdelen van het exploitatieplan minder concreet zijn dan wanneer het een geconcretiseerd eindplan zou betreffen. Bij één van de verplichte jaarlijkse herzieningen, als bedoeld in artikel 6.15 van de Wro, zullen deze onderdelen nader worden geconcretiseerd. Omdat dit structurele onderdelen zullen betreffen, zoals de raad ook ter zitting heeft aangegeven, zullen belanghebbenden alsdan rechtsmiddelen kunnen aanwenden tegen een dergelijke herziening van het exploitatieplan. Die nadere concretisering kan ook gevolgen hebben voor de hoogte van de verschuldigde exploitatiebijdragen. Verder bevat het exploitatieplan onder meer een globale omschrijving van de uit te voeren werken en een globale raming van de andere kosten in verband met de exploitatie. Ook daarmee mocht de raad bij een plan als het onderhavige volstaan. De raad zal ook deze onderdelen bij een herziening, als bedoeld in artikel 6.15 van de Wro, nader concretiseren. Deze handelwijze is verenigbaar met het bepaalde in artikel 6.13, gelezen in samenhang met artikel 6.15 van de Wro.

Het betoog van [appellant sub 1] faalt.

#### Verbindingsweg

12. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] stellen dat de gebiedsontsluitingsweg tussen het plangebied van het bestemmingsplan Luchen 2006, planfase 2, en het nog te realiseren gebied ten oosten van de Burgemeester Termeerstraat, zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als bijlage 7 bij het exploitatieplan, geen toegevoegde waarde heeft voor de in het plangebied voorziene woningen en niet nodig is voor de ontwikkeling van fase 2 van het exploitatieplan.

12.1. De door [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] bedoelde gebiedsontsluitingsweg is in het bestemmingsplan niet bij recht toegestaan. Met de aanduiding "Wetgevingszone - wijzigingsgebied" op de verbeelding, wordt ingevolge artikel 13, lid 13.2, van de planregels aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend de bestemming van de betreffende gronden onder voorwaarden te wijzigen in een verkeersbestemming. De raad heeft ter zitting toegelicht dat de kosten voor deze weg niet zijn opgenomen in het exploitatieplan, omdat aan de bedoelde wijzigingsbevoegdheid geen toepassing is gegeven. Het betoog mist feitelijke grondslag.

#### Kostenpost "Bovenwijken"

13. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] stellen dat de in het exploitatieplan opgenomen kostenpost "Bovenwijken", die voorziet in een bijdrage aan de centrale ontsluitingsstructuur, niet naar rato is van de grondopbrengsten binnen het gehele bestemmingsplan "Luchen 2006", nu in andere delen van dit plan de bebouwingsdichtheid veel hoger is.

[appellant sub 3] stelt dat deze bijdrage juridisch niet afdwingbaar is omdat de Nota Kostenverhaal ten tijde van het bestreden besluit nog niet was vastgesteld. Volgens [appellant sub 2] en anderen is onduidelijk of de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen is gebaseerd op een structuurvisie, zoals vereist in artikel 6.13, zevende lid, van de Wro.

13.1. De Afdeling overweegt dat, gelet op de beleidsvrijheid die de raad heeft bij de invulling van de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid als opgenomen in artikel 6.13, zesde lid, van de Wro, de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat van de totale kosten voor de hoofdontsluitingswegen van het plangebied van het bestemmingsplan "Luchen 2006" 5%, welk percentage overeenkomt met het aandeel van de thans voorziene 36 woningen in de totaal 700 tot 750 in dat plangebied voorziene woningen die gebruik gaan maken van de hoofdontsluitingswegen, is toe te rekenen aan het exploitatiegebied. Dat ook een andere wijze van toerekening denkbaar is, zoals bijvoorbeeld de door [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] voorgestane toerekening naar rato van de opbrengsten van de gronden in de onderscheidene delen van het plangebied van het bestemmingsplan "Luchen 2006", doet daar niet aan af.

13.2. Het verhaal van de aan de hoofdontsluiting verbonden kosten behoeft niet plaats te vinden in de vorm van een fondsbijdrage en een ten behoeve daarvan vastgestelde structuurvisie als bedoeld in artikel 6.13, zevende lid, van de Wro. In verband daarmee behoeften terzake dan ook niet een structuurvisie en de Nota Kostenverhaal te zijn vastgesteld. Daarbij is relevant dat de raad zich ter zitting op het standpunt heeft gesteld dat die nota ook slechts ziet op bijdragen en bestedingen ten laste van een fonds als bedoeld in genoemd artikel 6.13, zevende lid, van de Wro. Het betoog faalt.

#### Rente en eindwaarden

13.3. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] stellen terecht dat de rente en de eindwaarden in tabel D van bijlage 5 bij het exploitatieplan onjuist zijn berekend. Volgens de raad loopt de exploitatie in deze tabel tot 2026 terwijl die na 2023 kan worden afgesloten, zodat de rentekosten drie jaar te lang zijn berekend. Het exploitatieplan is in zoverre onzorgvuldig vastgesteld. Het betoog slaagt.

#### Berekening plankosten

14. [appellant sub 3] stelt dat de plankosten in de exploitatieberekening volgens tabel A van bijlage 5 bij het exploitatieplan hoger zijn dan geraamde kosten volgens tabel C van die bijlage en dat in laatstgenoemde tabel de reeds gemaakte plankosten à € 120.000,- niet zijn meegenomen.

14.1. Volgens het verweerschrift bestaan de plankosten in tabel A, zijnde € 642.950,-, uit de nog te maken plankosten uit tabel C, zijnde € 325.077,-, de kosten van voorbereiding, uitvoering en toezicht uit tabel C, zijnde € 197.873,- en de reeds gemaakte kosten, zijnde € 120.000,- zoals vermeld in paragraaf 2.5.7 van de plantoelichting. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat de plankosten in tabel A onjuist zijn berekend. Het betoog faalt.

#### Eigendom perceel L 646

14.2. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] stellen terecht dat in tabel G van bijlage 5 bij het exploitatieplan, met daarin een overzicht van bedragen aan, dan wel te ontvangen van eigenaren, het perceel L 646 ten onrechte op naam staat van [persoon]. De raad erkent dat het perceel L 646 eigendom is van de gemeente. Het exploitatieplan is in zoverre onzorgvuldig vastgesteld. Het betoog slaagt.

#### Ecologische hoofdstructuur

15. [appellant sub 2] en anderen betogen tevergeefs dat in het exploitatieplan kosten voor de aanleg van de ecologische hoofdstructuur zijn opgenomen. Weliswaar staat dit in de toelichting bij het exploitatieplan maar deze is niet bindend. De raad stelt terecht dat in het exploitatieplan geen kosten voor de aanleg van de ecologische hoofdstructuur zijn opgenomen. Het betoog mist feitelijke grondslag.

#### Berekening totale kosten

16. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] stellen dat de totale kosten in de exploitatieopzet berusten op een onjuiste optelling en € 4.108.591,- in plaats van € 4.124.043,- bedragen, en dat in de toelichting bij het exploitatieplan verschillende bedragen voor de totale kosten zijn weergegeven.

16.1. De raad heeft in het verweerschrift toegelicht dat het bedrag van € 4.108.591,- de optelsom was van de kosten uit de exploitatieopzet van het ontwerp van het exploitatieplan en dat de optelling van die kosten in het vastgestelde exploitatieplan ten bedrage van € 4.124.043,- juist is. Het verschil wordt veroorzaakt door een wijziging van kosten op onderdelen, zoals nader gespecificeerd in het verweerschrift. In hetgeen [appellant sub 1] en [appellant sub 3] hebben aangevoerd bestaat geen grond voor het oordeel dat de berekening van de totale kosten onjuist is. Dat in de toelichting deels wordt uitgegaan van verouderde bedragen doet daar niet aan af omdat de toelichting niet bindend is.

#### Taxatie inbrengwaarden

17. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] stellen dat voor het perceel L 646 een afwijkende inbrengwaarde is gehanteerd. Voorts stelt [appellant sub 3] dat de inbrengwaarde van de percelen is getaxeerd zonder rekening te houden met onteigening. De verwervingskosten van de reeds verworven gronden liggen volgens hem aanzienlijk hoger dan de getaxeerde inbrengwaarden. De inbrengwaarde is kunstmatig laag. Verder stelt hij dat de taxateur niet de taxateur is die doorgaans gronden voor de gemeente taxeert en ter plaatse niet bekend is.

17.1. De raad stelt dat gekozen is voor een andere taxateur om zekerheid over de onafhankelijkheid te vergroten. Met verwijzing naar het taxatierapport en een brief van de taxateur van 6 november 2014, zoals toegelicht ter zitting, stelt de raad dat deze beschikt over voldoende actuele, lokale, regionale en nationale kennis van de betreffende markt. Voorts stelt de raad dat het perceel L 646 volgens de taxateur de hoogste waarde ontleent aan het gebruik als hobbyweide. Verder stelt de raad dat geen percelen onteigend zijn en daartoe thans ook geen concreet voornemen bestaat, zodat de werkelijke waarde als uitgangspunt is genomen voor de inbrengwaarde. Ten aanzien van de verwervingskosten en de getaxeerde inbrengwaarde stelt de raad dat de taxatie volgens de taxateur is verricht met behulp van de vergelijkende waarderingsmethode en de residuele grondwaardeberekeningsmethode. Bij de vergelijkende methode is rekening gehouden met binnen en buiten het exploitatieplangebied plaatsgevonden hebbende transacties met betrekking tot min of meer vergelijkbare gronden. Deze transacties zijn beoordeeld naar de huidige marktomstandigheden. De residuele benadering resulteert in een complexwaarde van gemiddeld € 22,50 per m<sup>2</sup> welke de taxateur als werkelijke waarde heeft aangehouden. De lage inbrengwaarde van de grond is volgens de taxateur het gevolg van een lager dan gemiddeld percentage uitgeefbare grond, aldus de raad.

Ter zitting heeft de taxateur toegelicht dat de waarde van de reeds aangekochte gronden hoger is omdat de onderhandelingen daarover ver voor de economische crisis hebben plaatsgevonden. Nadien is de markt stilgevallen en waren geen referenties beschikbaar. Daarom is de vergelijkende waarderingsmethode verlaten en is overgegaan op de residuele grondwaardeberekeningsmethode.

17.2. [appellant sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de taxateur onvoldoende deskundig is om de lokale situatie te beoordelen. Ook ziet de Afdeling niet in dat bij de raming van de inbrengwaarde van het perceel L 646 ten onrechte is aangesloten bij het gebruik van het perceel als hobbyweide, aan welk gebruik dat perceel zijn hoogste waarde ontleent.

17.3. Ingevolge artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro wordt de inbrengwaarde van gronden indien geen sprake is van onteigening vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

17.3.1. Uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro volgt dat, tenzij reeds is onteigend, slechts indien aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel gronden op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde van gronden niet wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, maar gelijk is aan schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Volgens paragraaf 3.2 van het exploitatieplan is het doel van de gemeente nog steeds om de gronden te verwerven. Dit zal via minnelijke verwerving plaatsvinden. In geval de gemeente er niet in slaagt via onderhandelingen de eigendommen minnelijk te verwerven, zal per geval overwogen worden om wel of geen gebruik te maken van het instrumentarium van de onteigeningswet. Voorts wordt in deze paragraaf gewezen op de mogelijkheid van zelfrealisatie.

De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat ten tijde van het bestreden besluit niet aannemelijk was dat de te verwerven gronden worden onteigend, dan wel op onteigeningsbasis zullen worden verworven. Hieruit volgt dat de raad de inbrengwaarde terecht heeft geraamd op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

17.4. [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] hebben voor het overige niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van de taxateur, zoals ook nader toegelicht ter zitting, naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen worden gelegd. In dit verband is onder meer relevant dat het rapport consistent is en inzicht verschaft in de wijze waarop is getaxeerd en in de gegevens die daarbij zijn betrokken. Voorts is daarbij van belang dat [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] hebben gesteld dat de getaxeerde waarde niet representatief is, alsmede dat ten onrechte is gecorrigeerd vanwege de economisch verslechterde omstandigheden. Dit betoog raakt de specifieke deskundigheid van de taxateur, maar [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] hebben het rapport op die onderdelen niet gemotiveerd bestreden met een deskundig tegenadvies waaruit zou blijken dat als gevolg daarvan de in het rapport vervatte taxaties onjuist zijn. Het betoog faalt

## Conclusie

18. In hetgeen [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover het betreft de bijdrage voor het Weteringpark in de exploitatieberekening, de rente en de eindwaarden in tabel D van bijlage 5 bij het exploitatieplan en perceel L 646 in tabel G van bijlage 5 bij het exploitatieplan, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. De beroepen van [appellant sub 2] en anderen en [appellant sub 3] zijn gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

19. Gelet op de samenhang tussen voornoemde voor vernietiging in aanmerking komende delen van het exploitatieplan en de overige delen van het exploitatieplan, ziet de Afdeling aanleiding het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan voor het overige eveneens te vernietigen.

20. Hoewel tussen een bestemmingsplan en een gelijktijdig vastgesteld exploitatieplan een samenhang bestaat, is er naar het oordeel van de Afdeling geen aanleiding vanwege de vernietiging van het exploitatieplan eveneens het bestemmingsplan te vernietigen. Hiertoe overweegt de Afdeling dat de wet daartoe niet verplicht. Bovendien geldt ingevolge artikel 3.5 van de Wabo in samenhang bezien met artikel 2.1, eerste lid, onder a en b, van de Wabo, een aanhoudingsverplichting wat betreft het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en aanleggen ten behoeve van een activiteit waarop een exploitatieplan van toepassing is, indien er geen grond is de vergunning te weigeren en het exploitatieplan, dat voor de in de aanvraag begrepen grond is vastgesteld, nog niet onherroepelijk is. Zoals de Afdeling heeft geoordeeld in de uitspraak van 9 februari 2011, zaak nr. 200904489/1/R1 is artikel 3.5 van de Wabo niet alleen van toepassing in geval van een gedeeltelijk vernietigd exploitatieplan, maar ook in geval van een geheel vernietigd exploitatieplan.

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 3.5, derde lid, van de Wabo de aanhoudingsplicht doorbreken en een omgevingsvergunning verlenen. Het instrument van aanhouding en doorbreking geeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid de omgevingsvergunning voor bouwen echter alleen te verlenen als het kostenverhaal is verzekerd.

21. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 1] ongegrond.

22. De Afdeling ziet geen aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de gebreken door middel van een bestuurlijke lus te herstellen zoals in het verweerschrift was verzocht. Naar de raad ter zitting heeft toegelicht zal het exploitatieplan, onder andere als gevolg van de naar voren gebrachte beroepsgronden en inmiddels ook gewijzigde inzichten, op structurele onderdelen worden herzien. Onder deze omstandigheden en gezien de onzekerheid over de termijn waarbinnen deze herziening zal worden vastgesteld, is een bestuurlijke lus niet aangewezen.

#### Proceskosten

23. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten van [appellant sub 3] te worden veroordeeld.

Ten aanzien van [appellant sub 2] en anderen is van kosten die voor vergoeding in aanmerking komen niet gebleken. Voor zover de gemachtigde van [appellant sub 2] en anderen in het formulier proceskosten is aangemerkt als deskundige is daarvan geen tijdige mededeling gedaan als bedoeld in artikel 8:60 van de Awb. Voorts heeft deze gemachtigde ter zitting desgevraagd verklaard geen beroepsmatige rechtsbijstandverlener te zijn.

Voor een proceskostenveroordeling van [appellant sub 1] bestaat geen aanleiding.

24. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 2A], [appellant sub 2B] en [appellante sub 2C], voor zover gericht tegen de vaststelling van het bestemmingsplan, en van [appellant sub 3], voor zover gericht tegen de begrenzing van het bestemmingsplan, niet-ontvankelijk;

II. verklaart de beroepen van [appellant sub 2], [appellant sub 2B] en [appellante sub 2C] en van [appellant sub 3], voor zover gericht tegen de vaststelling van het exploitatieplan, gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van 19 mei 2014, kenmerk GM2013.0627 en GM2013.0683, voor zover daarbij het exploitatieplan Luchen Weteringpark is vastgesteld;

IV. verklaart het beroep van [appellant sub 1] ongegrond;

V. draagt de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo tot vergoeding van bij [appellant sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 536,64 (zegge: vijfhonderdzesendertig euro en vierenzestig cent), waarvan € 490,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 165,00 (zegge: honderdvijfenzestig euro) voor [appellant sub 2], [appellant sub 2B] en [appellante sub 2C], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werk ten aanzien van de anderen, en € 165,00 (zegge: honderdvijfenzestig euro) voor [appellant sub 3] vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. R. Uylenburg, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. E. Helder, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, griffier.

w.g. Uylenburg  
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 12 augustus 2015

429.