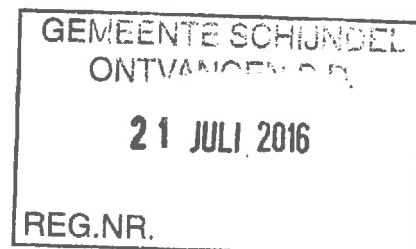


Raad van de gemeente Schijndel
Postbus 5
5480 AA SCHIJNDEL



Datum
20 juli 2016

Ons nummer
201503530/1/R2

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. E.S.W. Wooning
070-4264192

Onderwerp
Schijndel
Bp. Duin-Vlagheide, deelgebied I

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

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

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer: 201503530/2.

Aangezien deze brief geautomatiseerd is aangemaakt, is deze niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is van 21 t/m 25 juli gesloten i.v.m. verbouwing.

16.006872



Procesverloop

Bij besluit van 5 maart 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Duin-Vlagheide, deelgebied I" en het exploitatieplan "Duin-Vlagheide, deelgebied I" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Gevers en Jabo B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht. Gevers, Jabo B.V. en de raad hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

Jabo B.V. en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 maart 2016, waar Gevers, bijgestaan door mr. A.M.L. Josten, Jabo B.V., vertegenwoordigd door S.A.C. van Swaaij en ir. J.H.J. Stohr, bijgestaan door mr. M.B.Ph. Geeraedts, advocaat te Den Bosch, en de raad, vertegenwoordigd door H.J.W. Verkuijlen, werkzaam bij de gemeente, Th.J.E.A. van der Heijden, P.K. Tulner en D.E. Jansen, zijn verschenen.

Overwegingen

Het bestemmingsplan

Het beroep van Gevers

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.

Planomschrijving

2. Het plangebied, dat ongeveer 5 ha groot is, wordt aan de noord-, west- en zuidwestzijde omsloten door het bedrijventerrein Duin-Vlagheide te Schijndel. Ten zuidoosten van het plangebied liggen de percelen van Gevers. Een klein deel van zijn gronden valt binnen het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied liggen gronden van Jabo B.V. Op die gronden is een deel van het houtverduurzamingsbedrijf van Van Swaay B.V. gevestigd.

Het plan voorziet grotendeels in een bedrijfsbestemming. De

bestemming onder meer bestemd voor de exploitatie van agrarische en agrarisch verwante bedrijven en ontsluitingsdoeleinden.

In het ter beoordeling staande bestemmingsplan is de bestemming "Groen" toegekend aan een ongeveer 10 m brede strook grond in het noordwesten van het perceel. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn de voor "Groen" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - (...);
 - f. voet- en fietspaden;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.3. Uit een door Gevers overgelegde notariële akte, die op 8 januari 2010 is ingeschreven in het kadaster, blijkt dat een erfdienstbaarheid van weg is gevestigd op het deel van het perceel van Gevers waaraan de bestemming "Groen" is toegekend. De erfdienstbaarheid is bedoeld om het bedrijf van Van Swaay B.V. via de zuidzijde te kunnen bereiken. Hiervan is volgens het deskundigenbericht geen gebruik gemaakt.

De bestemming "Groen" zoals die in het ter beoordeling staande plan is toegekend maakt, anders dan de bestemmingsplannen "Buitengebied 2000" en "Buitengebied, herziening 2008", geen toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer mogelijk op de gronden waarop de erfdienstbaarheid ziet.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 19 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX7725, staat in het kader van een bestemmingsplanprocedure ter beoordeling of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd is met het recht en is daarbij in beginsel de aanwezigheid van zakelijke rechten niet doorslaggevend. Dit is slechts anders indien evident is dat deze aanwezigheid aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode in de weg staat en tevens vaststaat dat niet binnen de planperiode tot opheffing van het zakelijk recht zal worden overgegaan. Naar het oordeel van de Afdeling staat in dit geval de erfdienstbaarheid niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het plan. De Afdeling betreft daarbij dat het mogelijk is de locatie van de erfdienstbaarheid in onderling overleg te verplaatsen en dat de raad heeft verklaard over te gaan tot het verzoeken aan de Kroon om tot onteigening over te gaan indien de gronden, waarop de erfdienstbaarheid is gevestigd, niet minnelijk kunnen worden verworven. In het geval van onteigening komt immers in beginsel de erfdienstbaarheid te vervallen. Het betoog faalt.

3.4. Over de strijdigheid met de Structuurvisie "Duin-Vlagheide" overweegt de Afdeling dat op de verbeelding behorende bij deze Structuurvisie het perceel P61 is aangeduid als "Bedrijventerrein". In paragraaf 7.1 van de Structuurvisie is vermeld dat Duin-Vlagheide een duurzaam bedrijventerrein moet worden. Duurzaam betekent in deze visie een bedrijventerrein met een groene inrichting, bedoeld voor de vestiging van groene bedrijven. Verder is vermeld dat in deze visie is gekozen om groen en bedrijven te combineren en zo een geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar het landschap daarachter te creëren. Voorts zijn diverse inrichtingseisen

hetgeen Gevers heeft aangevoerd daarom geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de bestemming "Groen" met de gekozen omvang heeft kunnen toekennen aan de betreffende gronden. Het betoog faalt.

Voorwaardelijke verplichting

4. Gevers betoogt dat de voorwaardelijke verplichting in het exploitatieplan met betrekking tot de aanleg van groenvoorzieningen en waterberging, ook in het bestemmingsplan had moeten worden opgenomen. Het enkel opnemen in het exploitatieplan van deze verplichting is volgens hem onvoldoende. Het plan is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening vastgesteld.

4.1. Ingevolge artikel 6.13, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven.

Ingevolge het bepaalde onder b kan een exploitatieplan eisen bevatten voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

Ingevolge het bepaalde onder c kan een exploitatieplan regels bevatten omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden.

4.2. De Afdeling overweegt dat de regeling in artikel 7 van de regels van het exploitatieplan een regeling is als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder a, b en c van de Wro. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 13 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ2506, is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan niet nodig als een door de raad noodzakelijk geachte voorziening is gewaarborgd in het publiekrechtelijk spoor. In hetgeen Gevers heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat met de in artikel 7 van het exploitatieplan opgenomen voorwaardelijke verplichting onvoldoende is geborgd dat een waterberging zoals bedoeld in bijlage 7 van het exploitatieplan wordt aangelegd voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. De raad heeft dan ook in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om de aanleg van de waterberging door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voor te schrijven. Het betoog faalt.

Afstanden

5. Gevers kan zich niet verenigen met de bestemming "Bedrijventerrein-1". Hij stelt dat de afstand tussen zijn woning en de bestemming "Bedrijventerrein – 1" minder is dan 200 m. Daarmee wordt volgens hem niet voldaan aan de minimale richtafstand die de brochure "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009, van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure) aanbeveelt.

6.2. De Afdeling vat het betoog van Gevers op als een betoog gericht tegen de uitbreiding van het bouwvlak op het perceel waarop Van Swaay B.V. een houtverduurzamingsbedrijf exploiteert en als een betoog dat de plangrenzen onjuist zijn. Het bestemmingsplan "Vlagheide 2, 2014" regelt deze uitbreiding. De bezwaren van Gevers tegen die uitbreiding zijn aan de orde gekomen in het kader van de behandeling van het beroep van Gevers gericht tegen het besluit waarbij het bestemmingsplan "Vlagheide 2, 2014" is vastgesteld. De Afdeling heeft zijn beroep bij uitspraak van 2 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1513, ongegrond verklaard. Verder komt de raad beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat nu het bestemmingsplan "Vlagheide 2, 2014" en het ter beoordeling staande bestemmingsplan op verschillende ontwikkelingen zien, deze ontwikkelingen in aparte bestemmingsplannen konden worden geregeld. Het betoog faalt.

Het exploitatieplan

Het beroep van Jabo B.V.

7. Ter zitting heeft Jabo B.V. haar beroepsgrond met betrekking tot de bovenwijkse voorzieningen ingetrokken.

Bevoegdheid vaststellen exploitatieplan

8. Jabo B.V. voert aan dat de raad geen exploitatieplan had mogen vaststellen, omdat het vorige bestemmingsplan ook al een bedrijfsbestemming toekeende aan haar gronden en in dezelfde bouwmogelijkheden voorzag.

8.1. De raad stelt dat het vorige plan weliswaar ook een bedrijfsbestemming en bouwmogelijkheden voor het perceel kende, maar dat het voorliggende bestemmingsplan een ingrijpende wijziging behelst van die bouwmogelijkheden.

8.2. Ingevolge artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro (hierna: Invoeringswet) blijft de vaststelling van een exploitatieplan achterwege voor zover op grond van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 of 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning had kunnen worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na dat tijdstip geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld.

In de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet (Kamerstukken II 2008/2009, 31 750, nr. 8, blz. 5 en 6) is vermeld dat het niet redelijk is kosten voor onderzoek en planvorming te verhalen op al bestaande en gehandhaafde bouwtitels. Daarom is in de Invoeringswet een overgangsrechtelijke bepaling opgenomen, die de bestaande bouwtitels uitzondert van toepassing van het verplichte

Ingevolge het tweede lid wordt bij het bepalen van de werkelijke waarde uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

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

1. het werk waarvoor onteigend wordt;
2. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
3. de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.

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

- a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
- b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

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

9.2. In paragraaf H3 van het taxatierapport, dat is opgesteld door K.F.J.P. de Bont RT en M.E.A.J. Brands-van Gils, beiden taxateur verbonden aan R/W Grondzaken B.V., is vermeld dat de huidige gebruikswaarde op de peildatum is geschat op basis van een residuele grondwaardebenadering. De huidige gebruikswaarde is volgens het rapport € 25,00 per m². In bijlage 2 van het taxatierapport is uiteengezet hoe tot deze schatting is gekomen. Daarbij is vermeld dat op de voet van de eliminatieregels van artikel 40c van de onteigeningswet de huidige gebruikswaarde van de gronden is getaxeerd aan de hand van de marktwaarde op basis van de feitelijke en planologische mogelijkheden van het voorheen geldende planologische regime, omdat er geen aanwijzingen bestaan of voornemens zijn om te onteigenen in het kader van de Onteigeningswet.

De taxateurs hebben de toepassing van de residuele grondwaardeberekening gemotiveerd. Jabo B.V. heeft geen tegenrapport van een deskundige overgelegd noch anderszins aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport in zoverre zodanige gebreken vertoont dat de raad zich niet in redelijkheid op dit rapport heeft mogen baseren. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1338, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de

uitvoering is gebracht. Over de Legesverordening stelt de raad dat dit een andere vorm van dienstverlening betreft dan waar grondexploitatie betrekking op heeft en dat om deze reden geen relatie met het uurtarief in de Legesverordening kan worden gelegd.

10.2. Ingevolge artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: 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 kunnen met betrekking tot onder meer 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.

10.3. In de nota van toelichting bij het Bro (Stb. 2008, 145) is ten aanzien van dit artikellid vermeld dat de gemeentelijke apparaatskosten de plankosten zijn die behoren bij werkzaamheden gerelateerd aan voorbereiding, ontwikkeling en begeleiding van ruimtelijke projecten. Voor alle werkzaamheden geldt dat ze project gerelateerd dienen te zijn. De producten waar deze werkzaamheden aan verbonden zijn, zijn projectmanagement, planning, financieel management, planeconomie, communicatie, (...).

10.4. Ter uitvoering van artikel 6.2.6 van het Bro is de ontwerpregeling opgesteld. De ontwerpregeling is op 18 januari 2010 als concepttekst ter internetconsultatie gepubliceerd. Ten tijde van het vaststellen van het exploitatieplan was de regeling niet vastgesteld. In de bijlagen bij de ontwerpregeling zijn forfaitaire aantallen uren, percentages en bedragen genoemd voor de diverse producten of activiteiten die behoren tot de kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, g, h, i, met uitzondering van de vergoedingen voor prijsvragen en ontwerpcompetities en j, van het Bro. Door het invullen van enkele parameters, waaronder de looptijd van het plan, de oppervlakte van het plangebied en dergelijke, en het invullen van vragenlijsten, kan met de forfaitaire bedragen een zogeheten plankostenscan worden gemaakt, waarmee het totaal van de bedoelde kosten wordt geraamd.

10.5. Jabo B.V. heeft niet onderbouwd waarom de ontwerpregeling niet kan worden toegepast bij kleine plannen. In de toelichting bij artikel 4 van de

zichtlocatie of ontsluiting is er geen reden om af te wijken van de geldende uitgifteprijs. Voor de verhoging van de uitgifteprijs van € 125,00 naar € 130,00 is volgens de raad aansluiting gezocht bij de omliggende gemeenten, waar de prijzen variëren van € 124,00 in Laarbeek tot € 200,00 in Veghel. Om de concurrentiepositie niet negatief te beïnvloeden is de verhoging echter beperkt gehouden tot € 5,00.

De Afdeling acht het aansluiten bij de geldende uitgifteprijs en de marginale verhoging tot € 130,00 ten behoeve van een goede concurrentiepositie ten opzichte van omliggende gemeenten niet onlogisch. Gelet op de door de raad gegeven motivering ziet de Afdeling daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot een uitgifteprijs van € 130,00 had kunnen komen. Het betoog faalt.

Bindende verkaveling

12. Jabo B.V. voert aan dat de raad niet heeft onderbouwd waarom in het exploitatieplan dwingende eisen zijn gesteld aan de verkaveling. Volgens haar wijst de stelling van de raad dat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de vraag uit de markt erop dat de verkaveling een ruimtelijk belang dient en niet een belang vanuit het oogpunt van kostenverhaal. De verkaveling had naar haar mening daarom niet in het exploitatieplan mogen worden opgenomen, maar had een regeling in het bestemmingsplan moeten krijgen. Verder betoogt zij dat een bindende verkaveling niet nodig is als aan de hand van de geprognosticeerde verkaveling de exploitatieopzet kan worden gemaakt.

12.1. De raad stelt dat de markt voor bedrijventerreinen sinds het vorige plan uit 2003 is gewijzigd. Het aanbod van kavels is beperkt en het is noodzakelijk dat ondernemingen met een relatief beperkte ruimtebehoefte (tussen circa 2.000 m² en 3.500 m²) gefaciliteerd kunnen worden. Voorts zijn er binnen de gemeentegrenzen geen bedrijventerreinen beschikbaar. Verder stelt hij dat het plan tot doel heeft te voorzien in een mix van kavels voor grotere en kleinere bedrijven en dat met een bindende verkaveling kan worden voorkomen dat reststroken ontstaan of andere vormen van ondoelmatige verkaveling optreden. Dit geldt temeer nu er met de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied geen overeenkomsten zijn gesloten op grond waarvan deze diversiteit van kavels is verzekerd. Verder stelt de raad dat een exploitatieplan naast het doel van kostenverhaal ook een nadere invulling van het bestemmingsplan kan geven. Deze regiefunctie voor de inrichting van een te ontwikkelen gebied kan door het opnemen van eisen en regels over deze inrichting in het exploitatieplan. Verder kan, indien dit nodig is, het college van burgemeester en wethouders onder omstandigheden afwijken van deze bindende verkaveling.

12.2. Ingevolge artikel 6 van de regels van het exploitatieplan moet bij de besluitvorming over omgevingsvergunning de indeling in kavels zoals deze is vastgelegd op bijlage 18, in acht worden genomen.

In bijlage 18 is een kaart opgenomen waarop de omvang van de kavels is weergegeven. In het westelijke bouwvlak zijn zes kavels opgenomen van tussen de 2.068 m² en 3.143 m². Het oostelijke bouwvlak

openbare ruimte. In artikel 2, eerste lid, van de regels van het exploitatieplan is bepaald dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend is toegestaan binnen de gronden die zijn aangeduid als "uitgeefbaar terrein" op de ruimtegebruikskaart. Ingevolge het tweede lid, dient de openbare ruimte te worden aangelegd binnen de op de ruimtegebruikskaart als "openbare ruimte" aangeduide gronden.

13.2. Op de ruimtegebruikskaart behorende bij het exploitatieplan zijn de gronden die in het bestemmingsplan een verkeers- en groenbestemming hebben gekregen aangemerkt als "openbare ruimte". Ook de gronden met de bedrijfsbestemming, voor zover daaraan geen bouwvlak is toegekend, zijn als openbare ruimte aangemerkt. In bijlage 7 van het exploitatieplan is de inrichting van de openbare ruimte beschreven. Deze bestaat uit het aanleggen van wegen, bermen, lichtmasten, watergangen en houtopstanden. Verder is vermeld waar deze voorzieningen precies worden aangelegd. Het bestemmingsplan staat er niet aan in de weg dat de in bijlage 7 genoemde voorzieningen worden aangelegd op de in die bijlage genoemde locaties. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat het bestemmingsplan en de ruimtegebruikskaart van het exploitatieplan met elkaar in strijd zijn.

De kavels op de verkavelingskaart liggen binnen de vlakken die op de ruimtegebruikskaart als "uitgeefbaar terrein" zijn aangeduid. De grootte van de kavels in het westelijke bouwvlak stemt voorts overeen met de maximale grootte van bouwpercelen van 5.000 m² die in artikel 3, lid 3.1.2, onder j, van de planregels van het bestemmingsplan is voorgeschreven. Er bestaat daarom geen grond voor het oordeel dat de verkavelingskaart in strijd is met het bestemmingsplan of de ruimtegebruikskaart. Verder heeft Jabo B.V. niet inzichtelijk gemaakt in welk opzicht de kadastrale kaart die bij het taxatierapport is gevoegd en waarop de eigendomsposities zijn weergegeven, onjuist is.

In het deskundigenbericht is uiteengezet hoe de gewogen eenheden kunnen worden herleid aan de hand van de gegevens in het exploitatieplan. Jabo B.V. heeft deze uiteenzetting in het deskundigenbericht niet bestreden. Evenmin ziet de Afdeling grond voor het oordeel dat de gewogen eenheden onjuist zijn berekend. In hetgeen Jabo B.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad de gewogen eenheden niet ten grondslag mocht leggen aan de berekening van de maximale te verhalen kosten per eenheid. Het betoog faalt.

Slotconclusie en proceskosten

14. De conclusie is dat het besluit van 5 maart 2015 tot vaststelling van het exploitatieplan is genomen in strijd met de artikelen 6.13 van de Wro in samenhang met de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. In het belang van een spoedige beslechting van het geschil bestaat aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het gebrek in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van hetgeen onder 9.2 is overwogen de inbrengwaarde van de gronden van Jabo B.V. opnieuw te laten taxeren.

Hoewel tussen een bestemmingsplan en een gelijktijdig vastgesteld

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. draagt de raad van de gemeente Schijndel op om binnen 26 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen:
 - de inbrengwaarde van de gronden van Jabo B.V. opnieuw te taxeren en zo nodig het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen, en
 - het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze binnen tien dagen daarna bekend te maken en mede te delen;
- II. treft de voorlopige voorziening dat artikel 7 van het exploitatieplan blijft voortbestaan totdat een nieuw besluit omtrent het exploitatieplan is genomen.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. E.A. Minderhoud, leden, in tegenwoordigheid van mr. W.S. van Helvoort, griffier.

w.g. Van Buuren
voorzitter

w.g. Van Helvoort
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 20 juli 2016

361.

Verzonden: 20 juli 2016