

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan, exploitatieplan, grondexploitatie, besluit evaluatie milieueffectrapport (MER) en beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark A1

Raadsvergadering : 18 november 2009 **Politieke markt d.d.:** 11 november 2009

Agendapunt : 11 **Portef.houder** : wethouder Ahne

Voorstelnummer : 145693 **BenW-besluit d.d.** : 27 oktober 2009

Eenheid : Ruimte en Samenleving

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober nummer 145693, eenheid Ruimte en Samenleving;

BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, MER Bedrijvenpark A1 en Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark A1 vast te stellen
2. De reactienota zienswijzen exploitatieplan Bedrijvenpark A1 vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 vast te stellen;
4. Het exploitatieplan Bedrijvenpark A1 vast te stellen;
5. De grondexploitatie vast te stellen;
6. De geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie overeenkomstig te bekrachtigen;
7. De in de begroting 2010 gereserveerde middelen uit de RGI voor het bedrag van € 3.509.106 op contante waarde per 1 januari 2009 in te zetten voor het dekken van het tekort op de grondexploitatie van het bedrijvenpark A1/Oostelijke ontsluiting;
8. Het resterende bedrag uit de RGI (€ 7.333.133 op contante waarde) beschikbaar te houden als risicovoorziening voor het bedrijvenpark A1/Oostelijke ontsluiting;
9. De bij de Voorjaarnota 2008 reservering van € 2.379.000 binnen de Algemene Reserve Grondexploitatie voor bedrijvenpark A1, beschikbaar te blijven houden als risicovoorziening voor het project A1/Oostelijke ontsluiting;
10. De begroting te wijzigen;
11. Het college de opdracht te geven voor de start van de uitvoering en inrichting van het Bedrijvenpark A1, een monitorings- en evaluatieprogramma MER te laten opstellen;
12. Het beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark A1 vast te stellen.


Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 november 2009

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. A.G.M. Dashorst



ir. A.P. Heidema

Uitspraken

ZAAKNUMMER 201000661/1/R3
DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 11 januari 2012
TEGEN de raad van de gemeente Deventer
PROCEDURESOORT Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED Ruimtelijke-orderingskamer -
Bestemmingsplannen Overijssel



201000661/1/R3.

Datum uitspraak: 11 januari 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de vereniging Vereniging Woonmilieu Epse, gevestigd te Epse, gemeente Lochem, en anderen,
2. [appellante sub 2], gevestigd te Borne, gemeente Borne,
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Projectontwikkelingsmaatschappij Epse B.V., gevestigd te Epse, gemeente Lochem, en anderen,
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid de maatschap Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V., gevestigd te Apeldoorn, en [appellant sub 4], wonend te Epse, gemeente Lochem,
5. [appellant sub 5 A], gevestigd te Holten, gemeente Rijssen-Holten, en [appellant sub 5 B], wonend te Epse, gemeente Lochem,

en

de raad van de gemeente Deventer,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 18 november 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "bedrijvenpark A1" en het exploitatieplan "bedrijvenpark A1" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Woonmilieu Epse en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 19 januari 2010, [appellante sub 2] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 januari 2010, Projectontwikkelingsmaatschappij Epse en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 25 januari 2010, Apeldoorn en [appellant sub 4] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 26 januari 2010, en [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 26 januari 2010, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht.

Woonmilieu Epse en anderen en de raad hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

Woonmilieu Epse en anderen, de raad, [appellante sub 2] en Projectontwikkelingsmaatschappij Epse en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 december 2011, waar Woonmilieu Epse, vertegenwoordigd door [voorzitter] van Woonmilieu Epse, en anderen, bijgestaan door mr. F.J.M.

Kobossen, advocaat te Apeldoorn, [appellante sub 2], vertegenwoordigd door mr. C.M.A. Delissen-Buijnsters, advocaat te Utrecht, Projectontwikkelingsmaatschappij Epse en anderen, vertegenwoordigd door mr. F.M.G.M. Leyendeckers en mr. N.A. van Renssen, beiden advocaat te Utrecht, [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], eveneens vertegenwoordigd door mr. F.M.G.M. Leyendeckers en mr. N.A. van Renssen, en de raad, vertegenwoordigd door E.J. van Baardewijk, W. Berkers, G. van Moorsel-Aukema en P.J. Bouterse, allen werkzaam voor de gemeente, bijgestaan door mr. T.E.P.A. Lam, advocaat te Nijmegen, zijn verschenen.

2. Overwegingen

Het bestemmingsplan

2.1. Het bestemmingsplan voorziet onder meer in de mogelijkheid om gronden direct ten zuiden van de rijksweg A1 in te richten als bedrijventerrein, waarbij de oppervlakte uitgeefbaar bedrijventerrein ongeveer 52 ha bedraagt.

Intrekking van delen van het beroep van Woonmilieu Epse en anderen

2.2. Ter zitting hebben Woonmilieu Epse en anderen toegelicht dat een aantal van de door hen naar voren gebrachte bezwaren aldus moet worden begrepen dat niet wordt betoogd dat de wettelijk voorgeschreven procedure op onjuiste wijze is gevolgd, maar dat zij hadden gewenst dat in aanvulling daarop bepaalde procedurele waarborgen in acht zouden zijn genomen.

In dit verband hebben Woonmilieu Epse en anderen ter zitting hun beroep ingetrokken voor zover het betreft het betoog dat een rapport over bedrijventerreinen van het economisch advies- en onderzoeksbureau Stec Groep, de zakelijke overeenkomsten met grondeigenaren en de provinciale "startnotitie water" ten onrechte niet ter inzage hebben gelegen. Voorts hebben zij hun beroep ingetrokken voor zover het betreft het betoog dat de reactie op de naar voren gebrachte zienswijze had moeten worden toegezonden aan een aantal personen die de zienswijze van Woonmilieu Epse mede hebben ondertekend.

2.3. Woonmilieu Epse en anderen hebben hun beroep voorts ingetrokken voor zover het betreft de gevolgen van het bestemmingsplan voor het perceel Molbergsteeg 1 en wat betreft de verhouding tussen het bestemmingsplan en het rijksbeleid voor snelwegpanorama's alsmede het beleid voor de ecologische hoofdstructuur.

Ontvankelijkheid

2.4. Met betrekking tot het standpunt van de raad dat Woonmilieu Epse niet kan worden aangemerkt als belanghebbende bij het bestemmingsplan omdat haar feitelijke werkzaamheden zich uitsluitend, dan wel hoofdzakelijk, richten op het (in rechte) opkomen in procedures tegen het bedrijvenpark A1 en de voorbereiding hiervan, overweegt de Afdeling als volgt.

2.4.1. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Ingevolge het derde lid worden ten aanzien van rechtspersonen als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

2.4.2. Voor de vraag of een rechtspersoon belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2, eerste en derde lid, van de Awb, is bepalend of de rechtspersoon krachtens zijn statutaire doelstelling en blijkens zijn feitelijke werkzaamheden een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken algemeen of collectief belang in het bijzonder behartigt.

2.4.3. Blijkens haar statuten heeft Woonmilieu Epse de volgende doelstelling:

"a. het beschermen, handhaven en waar mogelijk verbeteren van het woon- en leefklimaat van de inwoners van Epse (gemeente Gorssel) en het milieu aldaar, in het bijzonder bij

plannen/ontwerpen voor en de ontwikkeling en exploitatie van een bedrijventerrein en/of andere ontwikkelingen in en om Epse-Noord;

b. het ter verwezenlijking van het vorenstaande tegengaan en/of bestrijden van daarmee niet in overeenstemming zijnde plannen/ontwerpen en/of uitvoering (in de ruimste zin des woords). Plannen/ontwerpen en/of uitvoering kunnen onder meer betrekking hebben op aanleg, inrichting en/of gebruik en/of beplanting en/of ontsluiting en/of tracés en/of afscheiding en/of bufferzones en/of het gebruik van bufferzones en/of bebouwing en/of vestiging van bedrijven en/of een stadion;

c. onder Epse-Noord wordt verstaan het krachtens de Wet van zestien december negentienhonderd negennegentig van de gemeente Gorssel naar de gemeente Deventer overgegangene, ten zuiden van de autosnelweg A1 gelegen gebied Epse-Noord, zoals aangegeven op de bij deze wet behorende kaart."

2.4.4. Vaststaat dat een aantal leden van Woonmilieu Epse woont in het bestemmingsplangebied of in de directe nabijheid daarvan. Gelet hierop brengt Woonmilieu Epse in dit geval door het optreden in rechte een bundeling van rechtstreeks bij het bestemmingsplan betrokken individuele belangen tot stand waarmee een effectieve rechtsbescherming gediend kan zijn, in vergelijking met het afzonderlijke optreden van individuele natuurlijke personen die door het bestreden besluit rechtstreeks in hun belangen worden getroffen (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 13 april 2011, nr. 200905023/1/R3).

In de door Woonmilieu Epse tot stand gebrachte bundeling van deze individuele belangen, kunnen de in artikel 1:2, derde lid, van de Awb genoemde feitelijke werkzaamheden besloten worden geacht.

2.4.5. Gelet op het vorenstaande kan Woonmilieu Epse worden aangemerkt als belanghebbende bij het bestemmingsplan. Het standpunt van de raad kan derhalve niet worden gevolgd.

Aangevoerde bezwaren

2.5. Woonmilieu Epse en anderen voeren aan dat onvoldoende verslag is gedaan van het wettelijk verplichte overleg dat met verschillende partijen heeft plaatsgevonden.

2.5.1. Ingevolge artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder c, van het Bro, gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld van een toelichting, waarin de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg zijn neergelegd.

2.5.2. In paragraaf 7.2 van de plantoelichting is beschreven dat zowel in 2003 als in 2008 met verschillende instanties vooroverleg heeft plaatsgevonden. In deze paragraaf staat ten aanzien van een deel van het vooroverleg in 2003 dat de beantwoording van de reacties is verwerkt in een aparte commentaarnota. Wat betreft het in 2008 gevoerde overleg is beschreven met welke instanties dat overleg heeft plaatsgevonden en over welke onderwerpen en is vermeld dat deze onderwerpen aan de orde komen in de hoofdstukken over de desbetreffende onderwerpen.

De enkele stelling van Woonmilieu Epse en anderen dat het verslag onvoldoende is, geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de hiervoor beschreven wijze van weergave van de uitkomsten van het gevoerde overleg in strijd moet worden geacht met het bepaalde in artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder c, van het Bro.

2.6. Woonmilieu Epse en anderen en Apeldoorn en [appellant sub 4] betogen dat onvoldoende behoefte bestaat aan de voorziene kantoorlocatie op een deel van het bedrijventerrein en dat in

samenhang daarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet is gewaarborgd. Woonmilieu Epse en anderen en Apeldoorn en [appellant sub 4] voeren aan dat in de gemeente reeds sprake is van leegstaande kantoorruimte. Woonmilieu Epse en anderen wijzen er op dat reeds een partiële herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding is waarbij de voorgenomen kantoorlocatie komt te vervallen.

2.6.1. Naar de behoefte aan kantoorlocaties in Deventer is onderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn vervat in het rapport "Kantorenonderzoek Deventer 2009" (B&A consulting bv, april 2009). Volgens dit rapport is bij een voorspoedige economische groei en een verdere verdienstelijking van de economie het maximum scenario van toepassing, volgens welk scenario de gemiddelde jaarlijkse behoefte 7.700 m² bedraagt. De behoefte in de totale periode tot aan 2020 zal uitkomen op 110.000 m², zo staat in het rapport. Het maximum scenario is volgens het rapport het scenario dat zich het meest conform de historische vraagontwikkeling gedraagt.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is voorts een beschrijving van de behoefte aan kantoorlocaties opgenomen. Daarin is vermeld dat in de "Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030" (2007) en in het "Ruimtelijk Structuurbeeld Stedendriehoek 2030" (2004) tot 2030 wordt uitgegaan van een groei in het aantal arbeidsplaatsen van 46.000. Door de verdere ontwikkeling naar een meer kennisintensieve economie is het uitgangspunt in het Structuurbeeld dat een sterker accent moet worden gelegd op dienstverlening (gehuisvest in kantoren), zo staat in de toelichting.

In de toelichting staat verder dat wat de kantoorontwikkeling betreft de ramingen in het "Kantorenonderzoek Deventer 2009" kunnen worden gehanteerd, waarin het maximale scenario als het meest realistische wordt bestempeld omdat dit scenario de gemiddelde opname uit het verleden het best benadert. Volgens de toelichting is de huidige economische recessie van een zodanige omvang dat ze mogelijk van invloed is op de vraagontwikkeling naar kantoren op langere termijn, zodat in afwijking van de ramingen uit het kantorenonderzoek het kantorenprogramma naar beneden is bijgesteld, waarbij de vrijgevallen hectares beschikbaar zullen komen voor een hotelfunctie inclusief ondersteunende horeca, vergader- en congresfaciliteiten.

2.6.2. In het in opdracht van Woonmilieu Epse opgestelde rapport "Nut en noodzaak van bedrijvenpark A1 te Deventer" (Onderzoeksinstituut OTB, 9 mei 2011) staat dat geen rekening is gehouden met de zeer hoge kantorenleegstand in Deventer. In het rapport is onderbouwd waarom volgens Onderzoeksinstituut OTB de kans dat de werkelijke behoefte aan kantoren lager is dan de gehanteerde ramingen aangeven, groot is. In dit verband wordt er onder meer op gewezen dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer slecht scoort, terwijl in de plannen van de NS niet in een halte bij het bedrijvenpark is voorzien.

2.6.3. De raad heeft bij brief van 28 september 2011 medegedeeld dat sinds de vaststelling van het plan de marktomstandigheden voor kantoren zijn gewijzigd, dat de vraag naar kantoorlocaties is afgenomen en dat de komst van een treinstation volgens recente berichten van NS/Prorail uiterst onzeker is. Volgens de raad heeft het college van burgemeester en wethouders daarom besloten om voor een deel van het plangebied een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen, waarmee onder meer is beoogd de thans in geding zijnde bestemming "Kantoor" te laten vervallen en daarvoor in de plaats de bestemming "Bedrijventerrein" op te nemen.

Blijkens de hiervoor weergegeven passage uit de plantoelichting over de economische recessie is evenwel reeds ten tijde van de vaststelling van het plan ingezien dat het aanvankelijk beoogde kantorenprogramma als gevolg van de economische recessie in ieder geval niet volledig zou kunnen worden uitgevoerd. Ook in het rapport "Kantorenonderzoek Deventer 2009" is dat onderkend, nu daarin is vermeld dat de vraag, zeker in de komende paar jaar, een flinke deuk zal oplopen als gevolg van de huidige economische crisis.

2.6.3.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom niet reeds ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan had moeten worden voorzien dat binnen de planperiode onvoldoende behoefte bestaat aan de in dat plan voorziene kantoorlocatie. Hiertoe bestond wel aanleiding, nu in het kader van het bestemmingsplan, ondanks de reeds op dat moment onderkende economische crisis en de mogelijke gevolgen daarvan voor de vraag naar

kantoorlocaties, niettemin is uitgegaan van een gunstig scenario omtrent die vraag, terwijl kort na de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog tot de conclusie is gekomen dat mede als gevolg van een afgenomen vraag naar kantoorlocaties onvoldoende behoefte bestaat aan de in het bestemmingsplan voorziene kantoorlocatie. Voor zover de raad er in dit verband op wijst dat de komst van een aanvankelijk voorzien treinstation inmiddels uiterst onzeker is geworden, had het, indien die ontwikkeling van wezenlijk belang is voor de haalbaarheid van de beoogde kantoorlocatie, in de rede gelegen dat de raad zich er voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan van had verzekerd dat dit treinstation daadwerkelijk zou worden gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande geeft het aangevoerde aanleiding voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het plandeel met de bestemming "Kantoor" onzorgvuldig tot stand is gekomen.

2.6.4. Ten aanzien van het betoog dat de financiële uitvoerbaarheid niet is gewaarborgd bij het wegvallen van de opbrengsten uit de voorziene kantoorlocatie, overweegt de Afdeling dat de raad met die mogelijkheid reeds rekening heeft gehouden door een risicovoorziening van € 10.000.000,- te reserveren om tegenvallende resultaten door het eventueel wegvallen van het kantorenprogramma op te vangen. Niet aannemelijk is gemaakt dat dit bedrag daarvoor ontoereikend moet worden geacht. De omstandigheid dat de voorziene kantoorlocatie vooralsnog niet zal worden gerealiseerd, vormt op zichzelf dan ook geen aanleiding voor de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan voor het overige niet uitvoerbaar is.

2.7. Woonmilieu Epse en anderen en Apeldoorn en [appellant sub 4] betogen dat evenmin behoefte bestaat aan de in het plan voorziene ruimte voor een bedrijventerrein. Woonmilieu Epse en anderen stellen in dat verband dat op bestaande bedrijventerreinen sprake is van leegstand en betogen dat het beter zou zijn om die bestaande bedrijventerreinen aantrekkelijker te maken, ter bestrijding van die leegstand.

Volgens Apeldoorn en [appellant sub 4] is bij het onderzoek naar behoefte aan bedrijventerreinen op diverse punten uitgegaan van onrealistisch hoge groeiscenario's.

2.7.1. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat dat de gemeente Deventer begin 2009 nog 4,1 ha uitgeefbaar terrein ter beschikking had en dat ten gevolge van de ontwikkeling van het bedrijvenpark A1 ongeveer 52 ha uitgeefbare grond beschikbaar komt. Omdat daarnaast ongeveer 10 ha beschikbaar komt voor uitgifte door herstructurering van binnenstedelijke bedrijventerreinen, kan volgens de plantoelichting bij een uitgiftetempo van 6,3 ha per jaar het bedrijvenpark A1 in tien jaar worden uitgegeven. Daarbij is geen rekening gehouden met een inhaalvraag, voor met name grotere kavels, waardoor de feitelijke vraag waarschijnlijk groter is, zo staat voorts in de plantoelichting.

2.7.2. In het deskundigenbericht is de berekende behoefte aan bedrijventerreinen beoordeeld en is geconcludeerd dat een vergelijking van vraag en aanbod van bedrijventerreinen voor de periode van het jaar 2009 tot en met het jaar 2020 uitwijst dat het totale aanbod aan beschikbare ruimte op -bestaande en nieuwe- bedrijventerreinen, waaronder begrepen het bedrijvenpark A1, overeenkomt met de totale vraag naar bedrijventerreinen in dezelfde periode. Strikt genomen is zelfs nog sprake van een tekort aan de aanbodzijde, zo staat in het deskundigenbericht.

2.7.3. In het door Woonmilieu Epse en anderen overgelegde rapport van Onderzoeksinstituut OTB wordt geconcludeerd dat de ramingen die de gemeente gebruikt om de behoefte te bepalen aan ruimte voor bedrijventerreinen vrijwel uitsluitend zijn gebaseerd op ramingen met de hoogste vraag. Dit zijn ramingen die uitgaan van scenario's met een hoge economische groei en/of met waarden van parameters die een hoge vraag genereren. Met ontwikkelingen of omstandigheden die de vraag neerwaarts kunnen bijstellen, zoals sterkere sturing op herstructurering en intensief ruimtegebruik, wordt in de ramingen geen rekening gehouden, aldus het rapport.

2.7.4. De in het hiervoor bedoelde rapport aangeduide algemene factoren die de vraag naar bedrijventerrein neerwaarts zouden kunnen bijstellen zijn niet zodanig naar de concrete situatie in de gemeente Deventer vertaald en gekwantificeerd, dat reeds op grond daarvan geoordeeld zou moeten worden dat de door de raad gehanteerde ramingen ondeugdelijk zouden zijn.

Gelet op het voorgaande geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat aan de door de raad gehanteerde raming van de behoefte aan bedrijventerreinen zodanige gebreken of onjuistheden kleven dat hij zich daarop bij het nemen van het bestreden besluit niet in redelijkheid heeft kunnen baseren. Het aangevoerde geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten tijde van de vaststelling van het plan op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de plandelen met de bestemming "Bedrijventerrein" niet uitvoerbaar zijn in verband met een gebrek aan vraag naar de in het plan voorziene ruimte voor bedrijventerreinen.

Het betoog van Woonmilieu Epse en anderen dat in de financiële uitvoerbaarheid anderszins onvoldoende inzicht is geboden, slaagt evenmin. In de plandoelichting zijn de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan en de dekking van de kosten opgenomen met een verwijzing naar het exploitatieplan. Gelet op de beschikbare informatie bestaat er geen grond voor het oordeel dat niet is voldaan aan artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro, waarin is bepaald, voor zover hier van belang, dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd.

2.8. Apeldoorn en [appellant sub 4] voeren aan dat onvoldoende rekening is gehouden met het rijksbeleid dat onder meer is gericht op behoud van het snelwegpanorama ten oosten van de IJssel langs de A1.

Woonmilieu Epse en anderen voeren voorts aan dat geen duidelijkheid bestaat over een aan te leggen bufferzone en een ecologische verbindingszone in de gemeente Lochem. Apeldoorn en [appellant sub 4] betogen dat sprake is van strijd met het beleid voor de ecologische hoofdstructuur.

De in het plangebied voorziene waterretentie is volgens Woonmilieu Epse en anderen niet te combineren met de functie van ecologische verbindingszone.

2.8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plangebied buiten het door Apeldoorn en [appellant sub 4] genoemde snelwegpanorama ligt.

2.8.2. Voorop staat dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet is gebonden aan rijks- of provinciaal beleid. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken.

2.8.2.1. Wat betreft het betoog dat onvoldoende belang is gehecht aan het rijksbeleid dat is gericht op behoud en versterking van het snelwegpanorama ten oosten van de IJssel langs de A1, is van belang dat in de structuurvisie "Zicht op mooi Nederland, Structuurvisie voor de Snelwegomgeving" het Nationaal Snelwegpanorama IJsselvallei is beschreven. In de structuurvisie staat dat de gebiedskwaliteiten van de door het rijk aan te wijzen Nationale Snelwegpanorama's zijn weergegeven op bijlage 2 bij de structuurvisie. Volgens de kaart bij de beschrijving van de gebiedskwaliteiten van Nationaal Snelwegpanorama IJsselvallei maakt het plangebied geen deel uit van de gebiedskwaliteiten van dit snelwegpanorama.

Reeds gezien het voorgaande geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij zijn besluitvorming onvoldoende gewicht heeft toegekend aan het in voornoemde structuurvisie weergegeven beleid voor snelwegpanorama's.

2.8.2.2. Ten aanzien van het aangevoerde met betrekking tot het beleid voor de ecologische hoofdstructuur is van belang dat het college van gedeputeerde staten bij brief van 24 juni 2009 aan het college van burgemeester en wethouders van Deventer heeft medegedeeld dat het bestemmingsplan "bedrijvenpark" niet langer in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij zijn besluitvorming over het plan, inclusief de voorziene waterretentie, onvoldoende gewicht heeft toegekend aan het provinciale beleid ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur.

Anders dan Apeldoorn en [appellant sub 4] veronderstellen, is met de gevolgde afwijkingsprocedure overigens niet beoogd het provinciale beleid zelf te wijzigen, maar is ten

behoefte van het plan een procedure doorlopen om te kunnen afwijken van het provinciale beleid.

2.9. Woonmilieu Epse en anderen betogen dat ten onrechte niet is voorzien in de vanwege het bestemmingsplan voorziene waterretentie ten oosten van het plangebied en een deel van de beoogde bufferzone ten westen van het plangebied, in de gemeente Lochem.

2.9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat aanleg van het deel van de bufferzone dat ligt op het grondgebied van Lochem is opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied van die gemeente en dat de gemeente Lochem deze bufferzone zal aanleggen.

2.9.2. Uit de stukken blijkt dat naast de beoogde realisering van een deel van de bufferzone is beoogd om een deel van de in verband met het voorziene bedrijvenpark geplande bufferzone en de benodigde waterberging te realiseren in de gemeente Lochem onderscheidenlijk aan de oostzijde van het plangebied. Inmiddels zijn ten behoeve hiervan het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010" en het bestemmingsplan "Dortherbeek" vastgesteld.

2.9.3. Ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, van de regels van het onderhavige plan, mogen op gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen, en
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, erf- of perceelafscheidingen, technische installaties en lichtmasten.

Ingevolge lid 3.2.2 gelden voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1, voor zover thans van belang, de volgende bepalingen:

a. een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, [thans: een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht] voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend:

1. indien vaststaat dat de compenserende en mitigerende maatregelen als vermeld in de van deze regels deel uitmakende bijlage Compenserende en mitigerende maatregelen, bij 1, zijn of nagenoeg zijn gerealiseerd, en wel:

I. de maatregelen ten oosten van de Molbergsteeg, indien het bouwen dáár is gepland, respectievelijk

II. de maatregelen ten westen van de Molbergsteeg, indien het bouwen dáár is gepland;

2. indien vaststaat dat de maatregelen als vermeld in de van deze regels deel uitmakende bijlage Compenserende en mitigerende maatregelen, bij 2, zijn of nagenoeg zijn gerealiseerd.

In vorenbedoelde bijlage "Compenserende en mitigerende maatregelen" staan de te treffen maatregelen en voorzieningen ten aanzien van natuurcompensatie in de groene bufferzone en compensatie ten behoeve van waterberging beschreven.

Ten aanzien van de natuurcompensatie zijn de maatregelen en voorzieningen als volgt omschreven:

"1. de landschappelijke en ecologische inrichting van de bufferzone conform het "Inrichtingsplan bufferzone bedrijvenpark A1, Vista april 2005", met onder meer opgaande beplanting, zoals bosjes en houtsingels, poelen, ruigtevegetaties, akkers en weiden en struwelen, waardoor ruimschoots compensatie plaatsvindt van natuurverlies/-schade elders als gevolg van het plan;"

Ten aanzien van de waterberging zijn de maatregelen en voorzieningen als volgt omschreven:

"2. het treffen van inrichtings- en andere maatregelen en voorzieningen zodanig dat het benodigde volume waterberging, dat vervalt door de ontwikkeling van het bedrijfsterrein, wordt

gecompenseerd:

- enerzijds binnen het plangebied -ca. 79.000 m³- en

- anderzijds in het beekdal van de Dortherbeek buiten het gebied van dit bestemmingsplan - ca.100.000 m³-, waarvoor ca. 20 ha grond benodigd is, te weten ca. 6 ha in vier stapstenen en ca. 14 ha in een corridor langs de beek, dit volgens de "Inrichtingsvisie Dortherbeek".

2.9.4. Geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de vorenbeschreven maatregelen en voorzieningen de effecten van het bestemmingsplan onvoldoende beperken. Gelet op de in de planregels vervatte plicht tot het treffen van compenserende maatregelen ten behoeve van de voorziene bufferzone en waterretentie bestaat evenmin aanleiding voor de vrees van Woonmilieu Epse en anderen dat het bedrijventerrein wordt aangelegd zonder dat de beoogde bufferzone en waterretentie zijn gerealiseerd.

2.10. Apeldoorn en [appellant sub 4] betogen dat het archeologisch beschermingsregime onvoldoende is. Nu zij dit in het geheel niet hebben onderbouwd, ziet de Afdeling in het op dit punt door hen aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in strijd met artikel 38a, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 bij de vaststelling van het plan onvoldoende rekening heeft gehouden met eventuele in het plangebied aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

2.10.1. Apeldoorn en [appellant sub 4] hebben hun bezwaren met betrekking tot de ontsluiting van het plangebied, de milieueffectrapportage, de gevolgen van het plan voor natuurwaarden en de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit evenmin nader onderbouwd, zodat deze geen aanleiding geven voor vernietiging van het bestreden besluit.

2.11. Woonmilieu Epse en anderen hebben zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van in eerdere instanties door haar en door anderen naar voren gebrachte argumenten. Woonmilieu Epse en anderen hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de daarop gegeven reactie van de raad onjuist zou zijn.

2.12. Apeldoorn en [appellant sub 4] voeren aan dat het plan voor [appellant sub 4] een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van zijn woonperceel aan de Deventerweg 109 tot gevolg heeft. Zij wijzen in dit verband op aantasting van het uitzicht van [appellant sub 4] en op geluid-, licht- en verkeershinder.

2.12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een belangrijk onderdeel van de voorziene ontwikkelingen de aanleg van groene bufferzones aan de zuidkant en de westkant van het plangebied is, waarbij de Deventerweg zal worden verlegd om ruimte te creëren voor deze bufferzone. De aanleg van de groenvoorzieningen en een grondwal zal de inbreuk op de woon- en leefomgeving enigszins verzachten en de geluidsbelasting van de Deventerweg zal ter plaatse van de woning van [appellant sub 4] beduidend afnemen, aldus de raad.

2.12.2. De woning van [appellant sub 4] ligt op een afstand van meer dan 90 m tot gronden waarop het plan bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 mogelijk maakt. De gronden waarop het plan bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk maakt, liggen op een afstand van meer dan 150 m tot deze woning.

Aan een deel van de gronden tussen de woning en het voorziene bedrijventerrein is in verband met de voorziene bufferzone de bestemming "Groen" en de aanduidingen "natuur- en landschapswaarden" en "specifieke vorm van groen - houtsingel-grondwal" toegekend, aan een ander deel van deze gronden is in verband met de voorziene verlegging van de Deventerweg de bestemming "Verkeer" en de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - categorie 1" toegekend.

2.12.3. Gelet op de door de raad beschreven voorziene maatregelen om de verwachte negatieve effecten van het voorziene bedrijventerrein op het woon- en leefklimaat van [appellant sub 4] te beperken, geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan het algemene belang dat is gebaat bij de beschikbaarheid van voldoende locaties voor bedrijven, waarmee ook de werkgelegenheid is

gediend, dan aan het belang van [appellant sub 4] bij het ongewijzigd blijven van zijn woon- en leefklimaat.

2.13. [appellante sub 2] betoogt dat het plan ten onrechte niet de mogelijkheid biedt om op haar in het plangebied gelegen gronden te parkeren ten behoeve van de door haar voorziene ontwikkeling van een hotel- en congresaccommodatie aan de [locatie] in de gemeente Lochem. Met een groene inrichting van een parkeervoorziening kan volgens [appellante sub 2] ook worden bereikt dat de gronden fungeren als buffer voor het bedrijventerrein, mede gelet op de ligging tegen het dorp Epse aan, in de directe omgeving van bebouwing. Bovendien maakt het plan op de gronden waar de bufferzone is voorzien al diverse vormen van gebruik mogelijk, zo voert [appellante sub 2] aan.

2.13.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de gronden met de door [appellante sub 2] gewenste parkeervoorziening deel uitmaken van de bufferzone en dat het realiseren van een parkeervoorziening afbreuk zou doen aan het karakter daarvan, ook als het parkeerterrein op een groene wijze wordt ingericht. De raad stelt dat de bufferzone inderdaad voor diverse functies kan worden gebruikt, maar dat die functies allemaal zijn gericht op het creëren van een bufferzone met natuur, groen, water en fiets- en voetpaden. Een parkeervoorziening voor een hotel past daar niet in, aldus de raad.

2.13.2. Aan gronden rondom het voorziene bedrijventerrein is de bestemming "Groen" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels, zijn de voor "Groen" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen,
- b. agrarische doeleinden en agrarisch medegebruik,
- c. groenvoorzieningen met landschaps- en natuurwaarden, ter plaatse van de aanduiding "natuur- landschapswaarden",
- d. water, waaronder begrepen een beek, in combinatie met groenvoorzieningen en overstroken, ter plaatse van de aanduiding "water",
- e. afschermdende beplanting in de vorm van een houtsingel op een grondwal, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "houtsingel/grondwal",
- f. een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeersroute" of binnen een afstand van 50 m tot die aanduiding,
- g. oeverstroken, watergangen en waterpartijen,
- h. extensieve dagrecreatie, zoals pauzeren in de buitenlucht, wandelen en fietsen,
- i. in- en uitritten, en
- j. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden en waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

2.13.3. Hoewel het plan mogelijk maakt dat de voorziene bufferzone voor diverse doeleinden wordt gebruikt, heeft de raad, gelet op de extensieve aard van het toegestane gebruik van de bufferzone, zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het gewenste gebruik van een deel van de voorziene bufferzone ten behoeve van een parkeervoorziening voor een hotel niet passend is bij de bufferzone tussen het bedrijventerrein en de omgeving daarvan.

Het aangevoerde geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad er niet in redelijkheid voor heeft kunnen kiezen om niet tegemoet te komen aan de wens van [appellante sub 2] om een

deel van haar gronden in het plangebied te gebruiken als parkeervoorziening bij een hotel.

2.14. [appellante sub 2] voert aan dat het plan ten onrechte niet bij recht de mogelijkheid biedt tot het behoud van een reclamebord voor een restaurant op een deel van haar gronden in de nabijheid van de A1 en de Deventerweg en bij voorkeur tot realisering van een reclamezuil.

2.14.1. De raad acht de mogelijkheid tot het oprichten van een grote reclamemast vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. De raad stelt zich op het standpunt dat volgens het gemeentelijke beleid geen verwijzings- en reclameborden langs de A1 worden toegestaan, om wildgroei te voorkomen.

2.14.2. Ter zitting heeft de raad verklaard dat, voor zover dat kon worden nagegaan, geen vergunning is verleend ten behoeve van het bedoelde reclamebord en dat daaraan evenmin anderszins planologische medewerking is verleend. [appellante sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat niettemin sprake zou zijn van een bestaande legale situatie waarmee de raad bij de planvaststelling rekening had moeten houden. Gelet hierop geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid ervoor heeft kunnen kiezen om vast te houden aan het gemeentelijke beleid dat er op is gericht om wildgroei van reclameborden langs de A1 tegen te gaan en niet tegemoet te komen aan de wens van [appellante sub 2] om bij recht te voorzien in de mogelijkheid om het bestaande reclamebord te handhaven of ter plaatse een reclamezuil op te richten.

Overigens heeft het college van burgemeester en wethouders ter zitting verklaard er in beginsel welwillend tegenover te staan om het bestaande reclamebord te legaliseren naar aanleiding van een door [appellante sub 2] in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie bestemmingsplan

2.15. In hetgeen [appellante sub 2] 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 door haar aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellante sub 2] is ongegrond.

2.15.1. In hetgeen Woonmilieu Epse en anderen en Apeldoorn en [appellant sub 4] hebben aangevoerd, ziet de Afdeling, gelet op het overwogene onder 2.6.3 en 2.6.3.1, aanleiding voor het oordeel dat de raad het plandeel met de bestemming "Kantoor" heeft vastgesteld in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb. De beroepen van Woonmilieu Epse en anderen en Apeldoorn en [appellant sub 4] zijn in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

In hetgeen Woonmilieu Epse en anderen en Apeldoorn en [appellant sub 4] voor het overige hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan voor het overige strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het door hen aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. De beroepen van Woonmilieu Epse en anderen en Apeldoorn en [appellant sub 4] zijn in zoverre ongegrond.

Het exploitatieplan

Ontvankelijkheid

2.16. De raad heeft in het verweerschrift het verweer opgeworpen dat Woonmilieu Epse en anderen, [appellant sub 5 A] en Apeldoorn en [appellant sub 4] geen belanghebbende zijn bij het exploitatieplan, nu zij geen gronden in het exploitatieplangebied in eigendom hebben en evenmin

met betrekking tot die gronden een exploitatieovereenkomst hebben gesloten. [appellant sub 5 A] heeft voorts niet aan de hand van stukken aannemelijk gemaakt dat zij kan worden aangemerkt als economisch eigenaar en in die hoedanigheid als belanghebbende kan worden beschouwd, aldus de raad. Wat betreft [appellant sub 5 B] stelt de raad zich op het standpunt dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht en het beroep van [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], voor zover ingesteld door [appellant sub 5 B], om die reden niet-ontvankelijk dient te worden verklaard.

2.16.1. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder h, van de Wro, voor zover van belang, kan een belanghebbende bij de Afdeling beroep instellen tegen een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan voor gronden, begrepen in een gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.

Ingevolge het vijfde lid, voor zover hier van belang, wordt als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in artikel 6.12, eerste en tweede lid, van de Wro - een besluit tot vaststelling van een exploitatieplan - in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

2.16.2. Het beroep van Woonmilieu Epse en anderen is gericht tegen het vaststellen van delen van het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, en 6.18 van de Wro. De desbetreffende delen van het exploitatieplan vormen de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, van de Wro die verschuldigd is bij de verlening van een bouwvergunning, thans omgevingsvergunning voor het bouwen, voor een aangewezen bouwplan.

Ten aanzien van Woonmilieu Epse en anderen is ter zitting komen vast te staan dat zij geen gronden in het exploitatieplangebied in eigendom hebben. Evenmin hebben zij een grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2, vijfde lid, van de Wro gesloten met betrekking tot gronden in het exploitatiegebied. Gelet hierop en nu ook anderszins niet is gebleken van belangen van Woonmilieu Epse en anderen die rechtstreeks betrokken zouden zijn bij de vaststelling van de desbetreffende delen van het exploitatieplan, kunnen Woonmilieu Epse en anderen in zoverre niet als belanghebbende worden aangemerkt. Het beroep van Woonmilieu Epse en anderen is in zoverre niet-ontvankelijk.

2.16.3. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat [appellant sub 5 A] als rechtstreeks belanghebbende bij het exploitatieplan kan worden aangemerkt. Haar stelling dat zij een koopovereenkomst is aangegaan met betrekking tot in het exploitatieplangebied gelegen gronden, waarvan [appellant sub 5 B] juridisch eigenaar is, en dat het risico van waardeverandering van de desbetreffende gronden hierdoor voor haar rekening komt, heeft zij niet nader met stukken onderbouwd en ook anderszins is niet gebleken van belangen van [appellant sub 5 A] die rechtstreeks betrokken zouden zijn bij de vaststelling van het exploitatieplan.

Het beroep van [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B] is niet-ontvankelijk voor zover het is ingesteld door [appellant sub 5 A].

2.16.4. Wat betreft het standpunt van de raad dat [appellant sub 5 B] geen zienswijze omtrent het ontwerpexploitatieplan naar voren heeft gebracht, overweegt de Afdeling als volgt.

2.16.4.1. Ingevolge artikel 6.14, eerste lid, van de Wro gelezen in samenhang met de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Awb wordt het ontwerp van een exploitatieplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht door belanghebbenden.

Ingevolge artikel 6:13 van de Awb, voor zover hier van belang, kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten geen zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 van deze wet naar voren te hebben gebracht.

2.16.4.2. De ontwerpplannen zijn tweemaal ter inzage gelegd. [appellant sub 5 A] heeft bij de tweede terinzagelegging bij brief van 25 mei 2009 een zienswijze omtrent het ontwerpexploitatieplan naar voren gebracht. In deze zienswijze staat onder meer het volgende:

"Graag verwijzen wij naar onze reeds gedurende de eerste terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan ingediende zienswijze, welke als bijlage is bijgevoegd".

De bedoelde eerste zienswijze is bij brief van 6 januari 2009 door [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B] naar voren gebracht. Gelet hierop en nu ook overigens uit de bewoordingen van de brief van 25 mei 2009 moet worden afgeleid dat deze niet slechts door [appellant sub 5 A] naar voren is gebracht, is naar het oordeel van de Afdeling genoegzaam duidelijk dat de zienswijze mede door [appellant sub 5 B] naar voren is gebracht. Het standpunt van de raad kan op dit punt derhalve niet worden gevolgd. Het beroep van [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B] is ontvankelijk voor zover het is ingesteld door [appellant sub 5 B].

2.16.5. Nu het beroep van Apeldoorn en [appellant sub 4] louter beroepsgronden tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bevat, wordt dit beroep geacht niet te zijn gericht tegen de vaststelling van het exploitatieplan. Aan beoordeling van de vraag of zij in zoverre als belanghebbende kunnen worden aangemerkt, komt de Afdeling dan ook niet toe.

Aangevoerde bezwaren

2.17. Gelet op hetgeen in 2.15.1 is overwogen, zal de Afdeling het bestreden besluit vernietigen voor zover daarbij het plandeel met de bestemming "Kantoor" is vastgesteld. Tussen een bestemmingsplan en een gelijktijdig vastgesteld exploitatieplan bestaat een samenhang die onder meer is af te leiden uit de artikelen 6.12 en 8.3, derde lid, van de Wro en uit de functie van het exploitatieplan voor de verwezenlijking van het bestemmingsplan. Gelet op deze samenhang tussen het exploitatieplan en het bestemmingsplan en gelet op de samenhang die in het onderhavige geval bestaat tussen de verschillende onderdelen van het exploitatieplan, dient in dit geval ook het bestreden besluit te worden vernietigd voor zover daarbij het exploitatieplan is vastgesteld. De beroepen van [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], voor zover ontvankelijk, en van Projectontwikkelingsmaatschappij Epse en anderen zijn gegrond.

2.17.1. Hoewel tussen een bestemmingsplan en een gelijktijdig vastgesteld exploitatieplan een samenhang bestaat, ziet de Afdeling geen aanleiding vanwege de vernietiging van het gehele exploitatieplan eveneens de tot het exploitatiegebied behorende delen van het bestemmingsplan, ten aanzien waarvan in het hiervoor overwogene niet is geoordeeld dat deze voor vernietiging in aanmerking komen, te vernietigen. Hiertoe overweegt de Afdeling dat de wet hier niet toe verplicht. Bovendien geldt ingevolge artikel 3.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in samenhang gezien met artikel 2.1, eerste lid, onder a en b, van de Wabo, een aanhoudingsverplichting voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het 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. Naar het oordeel van de Afdeling 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. Een andere opvatting zou ertoe leiden dat het bestemmingsplan in werking zou zijn terwijl het kostenverhaal via de omgevingsvergunning voor het bouwen, als bedoeld in artikel 6.17 van de Wro, niet meer verzekerd is. Steun voor deze uitleg van artikel 3.5 van de Wabo wordt gevonden in de memorie van antwoord op de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Kamerstukken I 2006/2007, 30 218, D, p. 17) waarin het volgende is vermeld: "Een bouwvergunningaanvraag moet worden aangehouden totdat een exploitatieplan onherroepelijk is. Na vernietiging van het exploitatieplan loopt de aanhoudingsplicht gewoon door. Het maakt voor deze aanhoudingsplicht niet uit of het bestemmingsplan ondertussen onherroepelijk is geworden."

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

2.18. De Afdeling komt niet toe aan bespreking van al hetgeen in de beroepschriften van [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], voor zover ontvankelijk, en Projectontwikkelingsmaatschappij Epse en anderen is aangevoerd. Met het oog op een nieuw te

nemen besluit ziet de Afdeling evenwel aanleiding om het volgende te overwegen.

2.18.1. De raad heeft erkend dat de navolgende gebreken kleven aan het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan en de daarvoor gevolgde procedure.

2.18.1.1. De raad heeft erkend dat, gelet op de jurisprudentie van de Afdeling van na de terinzagelegging van de ontwerpplannen, onvoldoende inzicht is geboden in de taxatierapporten.

2.18.1.2. Voorts heeft de raad ter zitting erkend dat de deskundige die is ingeschakeld als taxateur bij de raming van de inbrengwaarden, ook betrokken is geweest bij de aankoop van gronden in het exploitatieplangebied. Op dit punt wijst de Afdeling er op dat aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van de inbrengwaarde van percelen in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag dient te liggen (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 9 februari 2011, nr. 200907364/1/R2).

2.18.1.3. Daarnaast heeft de raad erkend dat terecht is aangevoerd dat een minder ruime oppervlakte aan waterretentie nodig is dan de ruimte waarmee in het exploitatieplan is gerekend.

Verzoek om toepassing van de bestuurlijke lus

2.19. De raad heeft verzocht om bij een vernietiging toepassing te geven aan de bestuurlijke lus. Met betrekking tot dit verzoek overweegt de Afdeling dat zij geen aanleiding ziet voor toepassing van artikel 8:51a en verder van de Awb in samenhang met artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, nu partiële herzieningen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan reeds in procedure zijn gebracht en de door de Afdeling geconstateerde gebreken in die reeds aangevangen procedure kunnen worden hersteld.

Proceskosten

2.20. De raad dient op na te melden wijze te worden veroordeeld in de proceskosten van Woonmilieu Epse en anderen, [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B] en Projectontwikkelingsmaatschappij Epse en anderen.

Wat betreft Apeldoorn en [appellant sub 4] is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Ten aanzien van [appellante sub 2] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B] voor zover dat is ingesteld door [appellant sub 5 A], en het beroep van de vereniging Vereniging Woonmilieu Epse en anderen voor zover dat is gericht tegen het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan, niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Projectontwikkelingsmaatschappij Epse B.V. en anderen en het beroep van [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], voor zover ontvankelijk, geheel, en de beroepen van de vereniging Vereniging Woonmilieu Epse en anderen en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V. en [appellant sub 4] gedeeltelijk, gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Deventer van 18 november 2009 voor zover daarbij het plandeel met de bestemming "Kantoor" en het exploitatieplan "bedrijvenpark A1" zijn vastgesteld;

IV. verklaart het beroep van [appellante sub 2] geheel, en de beroepen van de vereniging Vereniging Woonmilieu Epse en anderen en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V. en [appellant sub 4] voor het overige, ongegrond;

V. a. veroordeelt de raad van de gemeente Deventer tot vergoeding van bij de vereniging Vereniging Woonmilieu Epse en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 4.033,81 (zegge: vierduizend drieëndertig euro en eenentachtig cent), waarvan € 1.092,50 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

b. veroordeelt de raad van de gemeente Deventer tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Projectontwikkelingsmaatschappij Epse B.V. en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 437,00 (zegge: vierhonderdzevenendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

c. veroordeelt de raad van de gemeente Deventer tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 437,00 (zegge: vierhonderdzevenendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Deventer aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor de vereniging Vereniging Woonmilieu Epse en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen, € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Projectontwikkelingsmaatschappij Epse B.V. en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen, € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid de maatschap Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V. en [appellant sub 4], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander, en € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander, vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. E. Helder en mr. F.C.M.A. Michiels, leden, in tegenwoordigheid van mr. W. van Steenberg, ambtenaar van staat.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Van Steenberg
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 11 januari 2012

528.
