

Betreft : Raad van de gemeente Barneveld

ONTVANGEN 16 JUN 2016

Mw. mr. J. Gundelach
Postbus 239
7600 AE ALMELO

Datum
15 juni 2016

Ons nummer
201410484/1/R2

Uw kenmerk

Inlichtingen
J.R.S. de Groot Heupner
070-4264701

Onderwerp
Barneveld
EP Harselaar-Driehoek 1e herziening

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: 201410484/3.

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.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet
bestuursrecht (hierna: Awb) in het geding tussen:

de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid GA1 B.V. en
BPN B.V., beide gevestigd te Kootwijkerbroek, gemeente Barneveld,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Barneveld,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 11 november 2014, nr. 14-76, heeft de raad het exploitatieplan "Harselaar-Driehoek 1^e herziening" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben GA1 en BPN beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

GA1 en BPN en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 oktober 2015, waar GA1 en BPN, vertegenwoordigd door mr. R.P. Ridderhof en mr. J. Wildschut, bijgestaan door mr. F.J.M. Wolbers, advocaat te Amersfoort, en door H. Kuiper en ing. G.J. Rijpstra, en de raad, vertegenwoordigd door drs. B.W.M. van Well, mr. E. Strooboscher, E. Morren, allen werkzaam bij de gemeente, bijgestaan door mr. J. Gundelach en mr. H. Witbreuk, beiden advocaat te Almelo, en door T. van der Heijden en ing. E. Flinterman, zijn verschenen.

De Afdeling heeft met toepassing van artikel 8:64, eerste lid, van de Awb het onderzoek ter zitting geschorst teneinde de raad in de gelegenheid te stellen nadere stukken in te dienen.

Bij brief van 10 november 2015 heeft de raad nadere stukken ingediend. Bij op 15 december 2015 bij de Raad van State ingekomen brief hebben GA1 en BPN hierop gereageerd.

De raad heeft bij brief van 3 februari 2016 nadere schriftelijke inlichtingen verstrekt als bedoeld in artikel 8:45 van de Awb. GA1 en BPN zijn in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Zij hebben hierop gereageerd bij op 26 februari en 29 februari 2016 bij de Raad van State ingekomen brieven.

De Afdeling heeft de zaak nader ter zitting behandeld op 10 maart 2016, waar GA1 en BPN, vertegenwoordigd door mr. F.J.M. Wolbers, advocaat te Amersfoort, en door H. Kuiper, ing. G.J. Rijpstra en H.G.M. Nijland, en de raad, vertegenwoordigd door drs. B.W.M. van Well, mr. E. Strooboscher, ing. P.B. Hekman, allen werkzaam bij de gemeente, bijgestaan door mr. H. Witbreuk, advocaat te Almelo, en door T. van der Heijden, zijn verschenen.

Overwegingen

Algemeen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Het exploitatieplan

2. Het exploitatieplan betreft de - eerste - herziening op grond van artikel 6.15, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) van het op 1 maart 2011 door de raad vastgestelde, en nadien onherroepelijk geworden, exploitatieplan "Harselaar-Driehoek" (hierna: het vorige exploitatieplan). Het exploitatieplan heeft betrekking op een bedrijventerrein in de driehoek tussen de A1 en de spoorlijn in Barneveld, ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Harselaar. Op het bedrijventerrein wordt zware bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Het terrein beslaat ongeveer 20 hectare.

3. GA1 en BPN hebben beide gronden in eigendom in het exploitatiegebied. BPN is voornemens haar betonfabriek te vestigen in het exploitatiegebied. Zij kunnen zich niet verenigen met de herziening van het exploitatieplan en voeren hiertoe de volgende beroepsgronden aan.

4. GA1 en BPN brengen in verschillende stukken naar voren dat zij door de opstelling van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) en de raad, onder meer wat betreft het niet overleggen van alle relevante stukken, worden gehinderd in de ontwikkeling van hun gronden en dat zij hierdoor onder meer financieel nadeel lijden. Hoewel de Afdeling constateert dat het voorliggende besluit en ook de hiermee samenhangende besluiten een lange voorgeschiedenis kennen, ziet de Afdeling geen aanleiding daarover in deze procedure een oordeel te vellen, anders dan voor zover deze bezwaren zijn te relateren aan de voorbereiding en de inhoud van het voorliggende besluit. Voor zover deze bezwaren aldus zijn te relateren zullen zij hierna worden behandeld.

5. GA1 en BPN brengen ook verschillende bezwaren naar voren tegen het bestemmingsplan "Harselaar-Driehoek" en het vorige exploitatieplan. Thans ligt evenwel slechts het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan "Harselaar-Driehoek 1^e herziening" voor. Dit betekent dat alleen de bezwaren die betrekking hebben op dit besluit hierna zullen worden behandeld.

Ontvankelijkheid

6. De raad betoogt dat het beroep van GA1 en BPN niet-ontvankelijk dient te worden verklaard voor zover zij beroepsgronden aanvoeren tegen niet-structurele onderdelen in de zin van artikel 6.15, derde lid, van de Wro en voor zover zij opkomen tegen onderdelen van het exploitatieplan die niet zijn herzien ten opzichte van het vorige exploitatieplan. Daartoe trekt de raad een vergelijking met hetgeen in artikel 8:5 van de Awb in relatie gezien met artikel 1 van de Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak en artikel 6.15, derde lid, van de Wro, is bepaald over het instellen van beroep tegen niet-structurele onderdelen van een exploitatieplan. Voor de beoordeling van het beroep zou volgens de raad voorts aansluiting moeten worden gezocht bij uitspraken van de Afdeling over beroepen tegen bestemmingsplannen die opnieuw zijn vastgesteld na een eerdere vernietiging hiervan door de Afdeling. De raad wijst bijvoorbeeld op de uitspraak van de Afdeling van 23 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2753. Volgens de raad zijn GA1 en BPN

niet in een nadeligere positie gebracht door de vaststelling van het exploitatieplan.

6.1. Ingevolge artikel 8:5, eerste lid, van de Awb kan geen beroep worden ingesteld tegen een besluit als bedoeld in artikel 1 van de bij deze wet behorende Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak.

Ingevolge artikel 1 van de Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak kan tegen een besluit, genomen op grond van een in dit artikel genoemd voorschrift of anderszins in dit artikel omschreven, geen beroep worden ingesteld. Onder 'Wet ruimtelijke ordening', sub h, is vermeld: artikel 6.15, eerste lid, voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op onderdelen als bedoeld in het derde lid.

Ingevolge artikel 6.15, eerste lid, van de Wro wordt een exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Ingevolge het derde lid is bij een herziening van een exploitatieplan artikel 6.14, eerste lid, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.14, tweede lid, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexerings;
- c. een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
- d. andere niet-structurele onderdelen.

6.2. Artikel 6.15, derde lid, van de Wro, noch de totstandkomingsgeschiedenis van deze wet, geven de Afdeling aanleiding aan te nemen dat in een beroepsprocedure met betrekking tot een herziening van een exploitatieplan uitsluitend beroepsgronden kunnen worden aangevoerd tegen de daarbij aan de orde komende herziening van structurele onderdelen. Met artikel 6.15, derde lid, van de Wro heeft de wetgever onder meer beoogd het aantal beroepsprocedures tegen een herziening van een exploitatieplan te beperken gelet op de jaarlijkse verplichting tot het vaststellen hiervan als bedoeld in artikel 6.15, eerste lid, van de Wro en de daarmee gepaard gaande bestuurs- en administratieve lasten (vergelijk Kamerstukken II 2004/05, 30 218, nr. 3, p. 42 en Kamerstukken II 2005/06, 30 218, nr. 6, p. 7-8). Hieruit kan echter niet worden afgeleid dat als een beroepsgang tegen een herziening van een exploitatieplan openstaat, binnen de beroepsprocedure een beperking moet worden aangenomen van de mogelijk aan te voeren beroepsgronden. De Afdeling volgt de raad dan ook niet voor zover hij stelt dat het beroep in zoverre niet-ontvankelijk is.

Een andere vraag is of in het kader van een dergelijke beroepsprocedure ook beroepsgronden kunnen worden aangevoerd tegen

niet-herziene onderdelen van een exploitatieplan. Hierover heeft de Afdeling bij uitspraak van 8 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3645, overwogen dat in een geval van een herziening van een exploitatieplan, die betrekking heeft op structurele onderdelen, ook beroep kan worden ingesteld tegen onderdelen van een herzien exploitatieplan die niet zijn herzien. In een dergelijk geval ligt het evenwel op de weg van degene die van mening is dat de betrokken onderdelen van het exploitatieplan voor een herziening in aanmerking komen, aannemelijk te maken dat sprake is van een zodanige wijziging van feiten en omstandigheden ten opzichte van het eerder vastgestelde exploitatieplan dat de raad daarin aanleiding had moeten zien ook die onderdelen te herzien. Gelet hierop bestaat ook in zoverre geen aanleiding de raad te volgen in zijn standpunt dat het beroep van GA1 en BPN deels niet-ontvankelijk moet worden verklaard.

Tot slot bestaat evenmin aanleiding voor een niet-ontvankelijkverklaring van een deel van het beroep in verband met de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling van 23 juli 2014. Daartoe is van belang dat het bestreden besluit geen besluit is na vernietiging van een eerder besluit door de bestuursrechter, doch een besluit op grond van artikel 6.15, eerste lid, van de Wro dat is vastgesteld na toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Procedure

7. GA1 en BPN hebben in hun beroepschrift en nadere stukken naar voren gebracht dat zij het betreuren dat de procedures voor verschillende besluiten niet op elkaar zijn afgestemd. Zij hebben daarnaast aangegeven dat de raad de uitgifteprijs had moeten baseren op de feitelijke invulling van de gronden van BPN in het exploitatiegebied. Voorts hebben zij verschillende bezwaren aangevoerd ten aanzien van de artikelen 2, 3 en 4 van de exploitatieplanregels. Zij hebben ter zitting evenwel aangegeven dat dit verzuchtingen zijn en geen beroepsgronden, zodat deze geen verdere bespreking behoeven.

8. GA1 en BPN hebben hun beroepsgrond dat uit de raming van de kosten voor milieukundig onderzoek ten onrechte niet is af te leiden wat de kosten zijn voor het onderzoek naar grondwater, ter zitting ingetrokken. Ook hun beroepsgrond dat de kosten voor onderzoek naar niet gesprongen explosieven niet verhaalbaar zijn op grond van artikel 6.2.4., sub a, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), hebben zij ter zitting ingetrokken. Ook deze aspecten behoeven derhalve geen nadere bespreking.

Exploitatieopzet

9. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 1 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839, is de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro een rekenkundig model, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro opleggen van een exploitatiebijdrage door middel van een voorwaarde verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen. De kosten en opbrengsten die in de

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

Rente- en kostenstijgingspercentage

10. GA1 en BPN stellen dat het in de exploitatieopzet gehanteerde rentepercentage van 4,25 niet marktconform is. Dat de rente zou zijn gebaseerd op bestendig gemeentelijk beleid achten zij onvoldoende ter verzekering van de marktconformiteit ervan. Daarbij stellen zij, onder verwijzing naar verschillende gemeentelijke stukken waaronder het Coalitieakkoord 2014-2018, dat de gemeente Barneveld bovendien reeds heeft besloten tot een substantiële wijziging van het rentepercentage voor gemeentelijke grondexploitaties. Verder stellen zij dat het gehanteerde rentepercentage niet alleen geldt voor het exploitatiegebied, maar ook voor gebiedsontwikkelingen, die andere meer risicovolle projecten betreffen, waarvoor het hanteren van een hoger rentepercentage wel is gerechtvaardigd. De raad had dan ook moeten nagaan hoeveel rente zou moeten worden betaald als projectrente voor de ontwikkeling van dit exploitatiegebied. Volgens hen moet een rentepercentage van 2,75 à 2,25 worden gehanteerd teneinde een aansluiting met de actuele marktrente te hebben.

GA1 en BPN stellen daarnaast dat gelet op de inflatieverwachting, de dalende apparaatskosten en de lage olieprijsen een kostenstijging van 2% **over alle kosten niet is te verantwoorden. Zij wijzen in dit verband op cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: het CBS) en op de kostenstijging van DWA-riolering van 3% in 5 jaar.**

10.1. De raad stelt dat de rente jaarlijks wordt bepaald. Het betreft volgens de raad een rentepercentage voor langjarige leningen van de gemeente met een looptijd van 10 jaar en een risico-profiel dat aansluit bij een gebiedsontwikkeling. Volgens de raad is het rentepercentage gebaseerd op bestendig gemeentelijk beleid, vastgelegd in de gemeentelijke rentenotitie van 8 mei 2014, en sluit de rente aan bij de systematiek die de gemeente hanteert voor een totaalfinanciering. De raad stelt dat een rente van 1,5 tot 2% niet een marktconforme rente is die de gemeente als ontwikkelaar verschuldigd zou zijn.

Ten aanzien van de kostenstijging stelt de raad dat door toepassing hiervan rekening wordt gehouden met de jaarlijkse inflatie en prijsstijgingen zodat de ramingen van de kosten en opbrengsten voldoende actueel zijn. Het

percentage is gebaseerd op de kostprijsindex van de grond-, weg- en waterbouwsector die is samengesteld door het CBS voor de periode januari 2010 tot januari 2014.

10.2. In het exploitatieplan is vermeld dat de rentevoet is gesteld op 4,25% en dat de jaarlijkse kostenstijging 2% bedraagt. In de toelichting van het exploitatieplan is vermeld dat de rekentechnische uitgangspunten, waaronder de rentevoet en de kostenstijging, zijn gebaseerd op thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en aansluiten bij vigerend gemeentelijk beleid. In het vorige exploitatieplan bedroeg de rentevoet 4,5% en de jaarlijkse kostenstijging 2%.

10.3. GA1 en BPN hebben niet aannemelijk gemaakt dat toepassing van een rente van 4,25% niet marktconform is of om andere reden als onzorgvuldig moet worden beschouwd. Daarbij acht de Afdeling van belang dat de raad er geen blijk van heeft gegeven onzorgvuldig te handelen door het rentepercentage conform bestendig gemeentelijk beleid te laten aansluiten op de rente die de gemeente betaalt voor langjarige leningen met een looptijd van 10 jaar en voor gebiedsontwikkelingen met een vergelijkbaar risicoprofiel. Ter zitting heeft de raad hieromtrent nog toegelicht dat GA1 en BPN terecht stellen dat het te hanteren rentepercentage zal dalen, maar dat dit pas aan de orde zal komen bij de volgende herziening van het exploitatieplan. Dat is voor de thans aan de orde zijnde herziening, die als peildatum 1 januari 2014 heeft, evenwel nog niet het geval. GA1 en BPN hebben dit niet overtuigend weersproken. Het betoog faalt.

10.4. De jaarlijkse kostenstijging van 2% is niet herzien ten opzichte van het vorige exploitatieplan. Volgens de raad bestaat hiertoe voor deze herziening ook geen aanleiding. Zoals hiervoor is overwogen onder 6.2, ligt het in een dergelijk geval op de weg van degene die van mening is dat de betrokken onderdelen van het exploitatieplan voor een herziening in aanmerking komen, aannemelijk te maken dat sprake is van een zodanige wijziging van feiten en omstandigheden ten opzichte van het vastgestelde vorige exploitatieplan dat daarin voor de raad een aanleiding had moeten zijn gelegen de desbetreffende planonderdelen te herzien (vergelijk de hiervoor vermelde uitspraak van de Afdeling van 8 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3645). GA1 en BPN hebben dergelijke feiten en omstandigheden niet naar voren gebracht. De ter zitting meermaals door hen naar voren gebrachte omstandigheid dat de kosten voor de zogenoemde verkeerskundige slinger percentueel anders zijn dan in het vorige exploitatieplan, kwalificeert niet als zodanig, reeds omdat deze omstandigheid geen directe relatie met, noch relevantie heeft voor het te hanteren kostenstijgingspercentage. Het betoog faalt.

Inbrengwaarde

11. GA1 en BPN kunnen zich niet verenigen met de raming van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied. Hiertoe stellen zij dat de geraamde inbrengwaarden met 22,2% zijn gedaald terwijl de gehanteerde uitgifteprijs met 17,6% zijn gedaald. Zij achten dit niet

verenigbaar met elkaar en menen dan ook dat de inbrengwaarden onvoldoende zorgvuldig zijn geraamd.

11.1. De raad stelt dat de inbrengwaarden zijn gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke deskundige. De raad verwijst naar het taxatierapport "Taxatie inbrengwaarde Harselaar Driehoek" van Meander Grondverwerving en Advies van 9 mei 2014. Dit rapport is volgens de raad zorgvuldig tot stand gekomen.

11.2. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, sub 1, van de Wro bevat een exploitatieplan een exploitatieopzet bestaande uit voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden.

Ingevolge het vijfde lid, wordt, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden 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.

Ingevolge artikel 40b, eerste lid, van de onteigeningswet wordt de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, vergoed.

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.

11.3. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3700, dient aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van inbrengwaarden van percelen in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen. GA1 en BPN hebben niet bestreden dat de taxateurs in dienst bij Meander Grondverwerving en Advies kunnen worden aangemerkt als onafhankelijke en deskundige taxateurs. Derhalve mocht de raad in beginsel van het door hen opgestelde taxatierapport uitgaan. Dit is anders voor zover GA1 en BPN aannemelijk zouden maken dat het door deze taxateurs opgestelde taxatierapport naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen worden gelegd (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 31 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY1740. In hetgeen GA1 en BPN hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor een dergelijk oordeel. Daartoe is van belang dat de raming van de inbrengwaarden een ander aspect van het exploitatieplan betreft dan de raming van de uitgiftepreizen. De inbrengwaarden betreffen zowel kosten in de exploitatieopzet als aftrekposten bij de berekening van de exploitatiebijdrage in de zin van artikel 6.19, sub a, van de Wro. De uitgiftepreizen betreffen de opbrengsten van de ontwikkeling van het exploitatiegebied en zijn relevant voor de

kostentoerekening als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, sub 6, van de Wro. De raming van de inbrengwaarde is gebaseerd op de verkeerswaarden van de gronden naar de peildatum 1 maart 2014, terwijl de uitgifteprijs zien op de uitgaven van gronden, verspreid over een periode van ongeveer 10 jaar, zij het dat de geraamde uitgifteprijs netto contant worden gemaakt naar de peildatum 1 maart 2014. Vanwege deze verschillen heeft een daling van de geraamde inbrengwaarden van 22,2% derhalve niet tot eenzelfde procentuele daling te leiden van de uitgifteprijs. Het betoog faalt.

Kosten bovenwijkse voorzieningen

12. Op grond van 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. Uit de stukken en hetgeen is toegelicht ter zitting leidt de Afdeling het volgende af ten aanzien van de systematiek van kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen in de zin van voornoemd artikel.

In de exploitatieopzet zijn kosten opgenomen voor verschillende bovenwijkse voorzieningen. Deze bovenwijkse voorzieningen zijn gebaseerd op de Structuurvisie Kernen 2022 en geïnventariseerd en nader onderbouwd in de Nota Bovenwijkse Investerings 2014 (hierna: NBI 2014). De NBI 2014 is een dynamisch beleidsdocument van de raad, dat een overzicht bevat van bovenwijkse investeringen en van ontwikkelingslocaties in de gemeente Barneveld. De NBI 2014 is vastgesteld op 12 november 2013 en zal in beginsel jaarlijks worden geactualiseerd en zoveel eerder als dit noodzakelijk wordt geacht. De veranderingen kunnen betrekking hebben op substantiële wijzigingen in het programma van de bovenwijkse investeringen, maar ook op minder ingrijpende wijzigingen zoals het vervangen van kostenramingen door gerealiseerde kosten, een actualisatie van de gehanteerde rente, aanpassingen van de uitvoeringstermijnen en de te hanteren kostenindexeringen. In de NBI 2014 is per bovenwijkse investering, die bestaat uit bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen, aangegeven welke ontwikkelingslocaties hiervan profijt hebben, aan welke ontwikkelingslocaties de investering kan worden toegerekend en hoe de evenredigheid is bepaald. Naast toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid is volgens de NBI 2014 voor het verhaal van de kosten op de diverse ontwikkelingslocaties vereist dat er een ruimtelijk beleid is op grond van de Wro – dat wil zeggen dat de ontwikkelingslocaties die reeds planologisch zijn geregeld zonder vaststelling van een exploitatieplan zijn uitgesloten van kostenverhaal – en dat de ontwikkelingslocatie voorziet in een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Dit sluit aan op artikel 6.12, eerste lid, van de Wro. Ontwikkelingslocaties die niet voldoen aan de criteria worden gerekend tot het bestaand gebied. De overige ontwikkelingslocaties delen in de kosten van de NBI 2014. Ten behoeve van een evenredige verdeling van de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen, in het bijzonder bestaande uit wegen en kruispunten, heeft de raad op basis van het verkeersmodel een

verkeersprognose laten opstellen door Goudappel Coffeng. Deze verkeersprognose is onderdeel van de NBI 2014 en geeft inzicht in de (relatieve) verdeling van de herkomst van de verkeersproductie op de nieuwe wegvakken. De herkomst van de verkeersproductie is uitgedrukt in percentages, welke percentages zijn gebruikt voor de verdeling van de kosten. Deze verdeling van kosten op grond van de herkomst van het verkeer wordt in de NBI 2014 geduid als stap 1. Ter zitting heeft de raad verklaard dat indien het verkeersmodel waarop de verkeersprognose is gebaseerd, wordt geactualiseerd - hetgeen periodiek gebeurt - en zulks tot een wijziging van de verkeersprognose leidt, dit ook zal doorwerken in de NBI 2014, in die zin dat als de percentages in de verkeersprognose wijzigen de percentuele toerekening van de kosten in de NBI 2014 ook wijzigt. In stap 2 is een nadere onderverdeling van de kosten gebaseerd op de onderlinge verhouding van het bruto-oppervlak van de te ontwikkelen gronden. De reden hiervan is dat de verkeersprognose van Goudappel Coffeng uitgaat van grotere ontwikkelingslocaties in oppervlakte dan in de verschillende planologische besluiten in oppervlakte is aangehouden. De toerekening per ontwikkelingslocatie dient ertoe om dit verschil in oppervlakten te corrigeren, en wordt bepaald op basis van de relatieve oppervlakte van de ontwikkelingslocatie ten opzichte van het deelgebied waartoe de betreffende ontwikkelingslocatie behoort.

Voor het kostenverhaal van de kruispunten die als bovenwijkse voorziening kunnen worden aangemerkt, is een andere verdeling van kosten aangehouden dan voor de andere bovenwijkse voorzieningen. Hiervoor zijn niet de 2 hiervoor omschreven stappen leidend geweest, maar is een verdeling toegepast van 50% voor de ontwikkelingslocaties en 50% voor bestaand stedelijk gebied.

De kosten voor de bovenwijkse voorzieningen zijn geraamd door verschillende kostenposten, onder andere op basis van gemeentelijke ervaringscijfers, te begroten en vervolgens te totaliseren. De opbouw van de kosten is inzichtelijk gemaakt in het excelrekenbestand BoVo, dat onderdeel is van de NBI 2014. In dit excelrekenbestand zijn per bovenwijkse voorziening - of onderdeel daarvan - de kosten van kunstwerken, bouw- en woonrijp maken, de inbrengwaarde en de rentelast weergegeven. De kosten zijn onderverdeeld in hoeveelheid, de kosten/verwervingsprijs en de eventuele plankosten. Wat betreft de gehanteerde eenheidsprijzen voor de bovenwijkse voorzieningen, niet zijnde de kruispunten, is voorts het volgende van belang. De kosten bestaan uit voorziene kosten, dit zijn directe kosten en indirecte kosten, en uit onvoorziene kosten, namelijk onzekerheidsreserves. Het percentage van 15 voor 'nader te detailleren' kosten heeft te maken met de overschrijdingskans van de gemiddelde kostprijs ten opzichte van de daadwerkelijk gerealiseerde kostprijs. Indien een bedrag zou worden gereserveerd dat aansluit bij de kostprijs, dan bestaat een kans van 50% dat het gereserveerde bedrag te laag is. Dit percentage acht de raad te hoog en om die reden is de kostenraming verhoogd, zodat er slechts een kans van maximaal 15% is dat het gereserveerde bedrag lager is dan de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Voor zogenoemde niet-eenvoudige objecten wordt daarnaast rekening gehouden met verschillende onzekerheden en daarom wordt een percentage van de voorziene directe kosten daarvan bovenop de raming van die kosten gerekend. Met het verder

uitwerken van de ontwikkeling zullen de voorziene kosten wijzigen en zal het percentage van de onzekerheidsreserve afnemen. De ramingen van de kosten voor de kruispunten zijn gebaseerd op memo's van Arcadis van 13 mei 2011 en 17 mei 2011.

13. GA1 en BPN kunnen zich niet verenigen met de raming van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Hiertoe voeren zij in de eerste plaats aan dat de kosten voor bovenwijkse voorzieningen zodanig zijn gestegen dat dit de reikwijdte van de herziening te buiten gaat en in strijd moet worden geacht met de rechtszekerheid. Dit geldt te meer nu deze stijging voortkomt uit een verandering van de methode van ramen, hetgeen niet verenigbaar moet worden geacht met de aard van een herzieningsplan. GA1 en BPN stellen daarnaast dat het kostenverhaal onrechtvaardige verschillen vertoont ten opzichte van het kostenverhaal voor het gebied Harselaar Zuid fase 1A.

13.1. De raad betwist dat er een onrechtvaardig verschil is in kostenverhaal tussen het voorliggende exploitatiegebied en dat van Harselaar Zuid fase 1A. De raad licht toe dat voor beide gebieden dezelfde uitgangspunten en systematiek zijn toegepast. Het verschil is, zo stelt de raad, dat voor Harselaar Zuid fase 1A een hogere exploitatiebijdrage geldt per m² dan voor Harselaar-Driehoek. De raad licht toe dat de gewichtsfactor voor Harselaar Zuid fase 1A is bepaald op 2, en voor Harselaar-Driehoek op 1. Hierdoor is het aantal gewogen eenheden in Harselaar-Driehoek lager en de bijdrage per gewogen eenheid hoger. Dit betekent echter niet, zo stelt de raad, dat het kostenverhaal hoger is. Volgens de raad bedraagt de gemiddelde exploitatiebijdrage voor Harselaar-Driehoek € 124,98 per m² en voor Harselaar-Zuid fase 1A € 139,72 per m². Bovendien zijn de kosten voor bovenwijkse voorzieningen die op de grondeigenaren van Harselaar Zuid fase 1A worden verhaald, hoger dan die voor de grondeigenaren van Harselaar-Driehoek, namelijk € 31,00 per m²-uitgeefbare grond ten opzichte van € 18,00 per m²-uitgeefbare grond, aldus de raad.

13.2. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wro volgt dat bij de herziening van een exploitatieplan alle meevallers en tegenvallers worden verwerkt (kamerstukken I 2007/08, 30 218 G, p. 7). Gelet hierop en nu de tekst van artikel 6.15 van de Wro evenmin aanleiding geeft dat artikel zo uit te leggen dat de herzieningsplicht naar aard en omvang is beperkt, volgt de Afdeling GA1 en BPN niet in hun betoog. Voor zover GA1 en BPN daarnaast stellen dat de herziening van het exploitatieplan is vastgesteld in strijd met het gelijkheidsbeginsel, vanwege onrechtvaardige verschillen met het exploitatieplan voor Harselaar-Zuid fase 1A, overweegt de Afdeling als volgt. Zoals hiervoor onder 12 is uiteengezet heeft de raad de NBI 2014 vastgesteld teneinde het verhaal van kosten evenredig over de verschillende ontwikkelingslocaties binnen de gemeente te verdelen. Hiermee heeft de raad een integrale beoordeling en uniforme aanpak van het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen beoogd. In dit licht bezien geeft hetgeen is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het herzieningsplan is vastgesteld in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Daarbij betreft de Afdeling ook dat een verschil in gewichtsfactor tussen de twee gebieden niet betekent dat er een onrechtvaardig verschil in kostenverhaal optreedt. Dit verschil is te herleiden tot een verschil in opbrengstpotentie van gronden in

de betrokken gebieden, hetgeen samenhangt met situatie specifieke omstandigheden en niet afdoet aan het algemene systeem van kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen zoals dat is neergelegd in de NBI 2014. Het betoog faalt.

14. GA1 en BPN voeren voorts aan dat in de raming van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen is uitgegaan van de peildatum 1 januari 2014, terwijl de investeringen op dat moment nog niet hadden plaatsgevonden. Een dergelijke benadering leidt ertoe dat al betaald moet worden voor voorzieningen die nog niet zijn gerealiseerd en waarvan ook niet zeker is of deze zullen worden gerealiseerd, aldus GA1 en BPN. Volgens hen hadden de kosten voor bovenwijkse voorzieningen pas mogen worden toegerekend op het moment dat deze daadwerkelijk zijn gemaakt, aangezien slechts dan in de berekening de juiste cash-flow wordt weergegeven en er ook slechts dan een integraal controleerbare berekening ontstaat.

14.1. De raad stelt dat een kenmerk van kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen is dat de betreffende investeringen daartoe niet steeds in de pas lopen met de ontwikkeling van het betrokken exploitatiegebied. Volgens de raad kan de betreffende investering gefaseerd in de tijd plaatsvinden, namelijk vóór, tijdens of na de ontwikkeling van het betrokken exploitatiegebied.

14.2. Zoals hiervoor is overwogen onder 9 kunnen de kosten en opbrengsten in een exploitatieopzet ramingen betreffen per peildatum, welke kunnen afwijken van de nadien daadwerkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten. Bij herzieningen van het exploitatieplan kunnen deze ramingen worden uitgewerkt, gedetailleerd, aangepast of gewijzigd. Bij een eerste herziening van een exploitatieplan kunnen daarin opgenomen kosten nog steeds ramingen betreffen. Reeds gelet hierop kunnen GA1 en BPN niet worden gevolgd in hun betoog. Voorts geeft hetgeen zij hebben aangevoerd geen aanleiding voor de conclusie dat de gehanteerde peildatum onzorgvuldig is gekozen. Het betoog faalt.

15. GA1 en BPN stellen verder dat de door de raad gestelde verkeersstromen en –intensiteiten onjuist zijn berekend, ten gevolge waarvan de toedeling van kosten voor bovenwijkse voorzieningen onzorgvuldig is. Het door de raad gehanteerde verkeersmodel prognosejaar 2022 ref+ bevat volgens GA1 en BPN zodanig veel onjuistheden, dat de raad zich hierop niet heeft mogen baseren. In dit verband voeren zij onder meer aan dat de raad uitgaat van verkeerde cijfers ten aanzien van de bevolkingsgroei, het aantal nieuwbouwwoningen in de gemeente en het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente. GA1 en BPN stellen daarnaast dat de nieuw te ontwikkelen woningbouwgebieden ten onrechte niet delen in de kosten voor de aan te leggen infrastructuur, terwijl ook deze gebieden verkeer genereren. Voor andere ontwikkellocaties is bovendien onduidelijk hoeveel verkeer is toe te rekenen aan die gebieden en dientengevolge welk kostendeel op die gebieden moet worden verhaald. GA1 en BPN stellen in dit verband dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Barneveld inzichtelijk had moeten worden gemaakt welk verkeer aan welk gebied is toe te rekenen. Dit had bovendien naar wegvak moeten worden gespecificeerd, aldus GA1 en BPN.

Verder stellen zij dat de gehanteerde verkeerstellingen en de verkeersmatrix onvoldoende zijn onderbouwd. Voor hun overige bezwaren verwijzen zij naar memo's van bureau Maris van onder meer 10 december 2015.

15.1. De raad stelt dat het verkeersmodel is gebaseerd op algemeen gebruikelijke uitgangspunten voor verkeersmodellen, feitelijke gegevens, kalibratie op basis van verkeerstellingen uit 2009, de algemene mobiliteitsgroei, de plaatselijke omstandigheden en ervaringen, en dat wordt uitgegaan van vaststaande ontwikkelingen en een realistische invulling van gebieden voor de prognosejaren. Het verkeersmodel is, zo licht de raad toe, aan de hand van verschillende fases opgebouwd en vervolgens geanalyseerd en getoetst aan de hand van telcijfers en voor zover nodig gekalibreerd. Hiermee is een specifiek voor Barneveld zo betrouwbaar mogelijk verkeersmodel gecreëerd, aldus de raad. De raad stelt dat dit verkeersmodel vervolgens is gebruikt voor het prognosejaar 2022, met twee scenario's, namelijk prognosemodel 2022 ref en prognosemodel 2022 ref +. Laatstgenoemd scenario is gebruikt voor het opstellen van de verkeersprognose ten behoeve van de NBI 2014. Volgens de raad zijn de verkeerstellingen gebaseerd op ongeveer 300 telpunten. De H/B-matrices zijn volgens de raad softwarematige brondocumenten. De raad licht toe dat van elke modelvariant zes H/B-matrices in het verkeersmodel zijn geïntegreerd. Dit geldt voor zowel personenauto's als vrachtauto's in de ochtendspits, avondspits en de rest van de dag. Het verkeersmodel werkt met ruim 2.000 zones. Bij dit aantal zones bevat elke afzonderlijke H/B-matrix minimaal 4.000.000 waarden. De H/B-matrix is, naar de raad stelt, op zichzelf ook een model. Over dit model beschikt de raad niet en dit is volgens hem ook niet nodig voor de beoordeling van de toerekening van kosten van bovenwijkse voorzieningen. De raad betwist voorts dat onvoldoende rekening is gehouden met andere ontwikkelingen binnen de gemeente Barneveld bij de toerekening van kosten van bovenwijkse voorzieningen. Naar de raad stelt is een en ander verdisconteerd in het verkeersmodel.

15.2. Zoals hiervoor onder 12 uiteen is gezet vormt de verkeersprognose de onderbouwing van de percentuele toerekening van de kosten van bovenwijkse voorzieningen aan de verschillende ontwikkelingslocaties. Dit betekent dat thans alleen de vraag voorligt of de raad zich in zoverre heeft mogen baseren op de verkeersprognose en het daaraan ten grondslag liggend verkeersmodel. Hetgeen GA1 en BPN hebben aangevoerd over de onjuiste of onzorgvuldig gekozen inputfactoren van het verkeersmodel, waaronder hun stellingen over de verkeerde cijfers ten aanzien van de bevolkingsgroei, het aantal nieuwbouwwoningen en het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente, geven geen aanleiding deze vraag ontkennend te beantwoorden. Daartoe is van belang dat ook al zouden de algemene verkeersaantallen die hierop zijn gebaseerd, onjuist zijn, dit nog niet betekent dat de gehanteerde percentuele toerekening aan de verschillende ontwikkelingslocaties ook onjuist is. Voor de percentuele toerekening zijn immers niet zo zeer de algemene verkeersaantallen doorslaggevend, maar zijn de verkeersstromen en verkeersaantallen, afkomstig van de onderscheiden ontwikkelingslocaties van belang. Die geven immers inzicht in de relatieve verdeling van de herkomst van het verkeer. GA1 en BPN hebben niet aannemelijk gemaakt dat de

verkeersprognose in zoverre gebreken of anderszins leemten in kennis vertoont. Daarvoor acht de Afdeling voorts van belang dat, anders dan GA1 en BPN stellen, nieuwe woningbouwgebieden ook zijn meegenomen in de verkeersprognose. De raad licht hieromtrent toe dat in de scenario's prognosemodel 2022 ref en prognosemodel 2022 ref+, ook andere ontwikkelingen zijn meegenomen dan Harselaar Zuid fase 1A en Harselaar-Driehoek. Omdat in deze scenario's rekening is gehouden met alle te ontwikkelen gebieden binnen de gemeente Barneveld waarvoor planologische besluitvorming heeft plaatsgevonden, wordt in de verkeerstoerekening aan de verschillende gebieden, oftewel bij het bepalen van de herkomst van het verkeer en de hierop gebaseerde percentages, ook rekening gehouden met deze ontwikkelingen. GA1 en BPN hebben dit niet voldoende weersproken. Nu in de verkeersprognose in de vorm van de twee scenario's rekening is gehouden met alle te ontwikkelen gebieden, kunnen GA1 en BPN niet gevolgd worden in hun betoog dat de woningbouwgebieden ten onrechte niet zijn meegenomen in het verhaal van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen. Daarbij overweegt de Afdeling dat de raad ter zitting heeft verklaard dat op alle ontwikkelingslocaties op eenzelfde manier kosten worden verhaald, namelijk zoals omschreven in de NBI 2014.

In dit licht bezien valt voorts niet in te zien dat een nadere specificering van de verkeersstromen naar wegvakken zoals GA1 en BPN voorstaan, van de raad mocht worden verlangd. Hierbij betreft de Afdeling dat GA1 en BPN niet aannemelijk hebben gemaakt dat een dergelijke specificering tot relevante percentuele verschillen zal kunnen leiden.

Ook ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de verkeerstellingen met 300 telpunten onzorgvuldig hebben plaatsgevonden, in die zin dat op basis van deze tellingen geen inschatting kan worden gemaakt van de toekomstige verkeersaantallen per ontwikkelingslocatie.

Ten aanzien van de verkeersmatrix acht de Afdeling het volgende van belang. De verkeersmatrix is, naar de raad heeft toegelicht, een brondocument dat ten grondslag ligt aan het verkeersmodel en softwarematig wordt aangemaakt aan de hand van de verschillende inputfactoren. Zoals hiervoor is overwogen raken deze inputfactoren niet aan de percentuele toerekening van het verkeer aan de onderscheidene ontwikkelingslocaties en behoeven de beroepsgronden hierover dan ook geen afzonderlijke bespreking. De Afdeling ziet geen aanleiding anders te oordelen ten aanzien van de verkeersmatrix en volgt GA1 en BPN ook niet in hun stelling dat deze onvoldoende is onderbouwd.

Voor de overige uitvoerige bezwaren van GA1 en BPN ten aanzien van het verkeersmodel geldt dat deze puntsgewijs zijn weerlegd in het verweerschrift en de nadere memories van de raad. De Afdeling ziet mede gelet op het voorgaande niet in dat deze weerlegging onjuist is. Voor zover deze bezwaren derhalve al relevant zouden zijn voor de percentuele toerekening van het verkeer aan de verschillende ontwikkelingslocaties en de hierop gebaseerde percentuele kostentoerekening, geven deze bezwaren derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet mocht uitgaan van de verkeersprognose en dat de herziening in zoverre niet kon worden vastgesteld. Het betoog faalt.

16. GA1 en BPN stellen verder over de evenredigheid van het kostenverhaal voor de verschillende bovenwijkse voorzieningen dat de verdeling van kosten had dienen te geschieden op basis van uit het aantal arbeidsplaatsen per netto-oppervlakte berekende verkeersbewegingen. Dit zou volgens hen onevenwichtigheid in bruto/netto verhoudingen uitsluiten en daardoor de enige juiste methodiek zijn.

16.1. De raad stelt dat de correctie van de verkeersstromen naar oppervlakte plaatsvindt teneinde de kosten nader te specificeren. Indien deze correctie niet plaatsvindt naar oppervlakte dient deze voor Harselaar-Driehoek volgens de raad in het geheel achterwege te worden gelaten, aangezien de verkeersprognose bij de NBI 2014 uitsluitend ziet op Harselaar-Driehoek Oost en dus niet op Harselaar-Driehoek West. Een verkleining van het gebied naar bruto m² uitgeefbaar bedrijventerrein, zoals hiervoor onder 12 omschreven als stap 2, is volgens de raad in dit geval derhalve niet nodig. De raad verwijst naar de notitie "Toerekening kosten wegen Harselaar" van Goudappel Coffeng van 1 februari 2016 (hierna: de notitie van Goudappel Coffeng van 1 februari 2016).

16.2. In de notitie van Goudappel Coffeng van 1 februari 2016 is vermeld dat voor de beantwoording van de vraag welk percentage verkeer is toe te rekenen aan Harselaar Driehoek-oost en welk percentage aan Harselaar Driehoek-west, relevant is dat de verkeersprognose bij de NBI 2014 uitsluitend betrekking heeft op het gebied Harselaar Driehoek-oost. Het verkeer dat is toe te rekenen aan Harselaar Driehoek-west is niet berekend in de verkeersprognose bij de NBI 2014 en maakt ook geen onderdeel uit van de berekeningen van Harselaar-Driehoek. Harselaar Driehoek-west maakt, zo volgt uit de notitie van 1 februari 2016, onderdeel uit van het overige restverkeer. In de notitie worden voorts de resultaten weergegeven van een nieuwe selected-gebied berekening, zoals deze ook in de verkeersprognose is vevat, waarin de verkeersstromen zijn aangegeven en aan welke gebieden deze zijn toe te rekenen. Volgens de notitie zijn de resultaten gelijk aan die van de verkeersprognose bij de NBI 2014, met dien verstande dat in deze notitie ter aanvulling op de verkeersprognose bij de NBI 2014, de verkeerspercentages zijn opgenomen die zijn toe te rekenen aan Harselaar Driehoek-west.

16.3. Uit de NBI 2014 volgt, zoals hiervoor onder 12 uiteengezet, dat de verkeersprognose als uitgangspunt is genomen voor de percentuele toerekening van de kosten. Omdat de gebiedsbegrenzing in de verkeersprognose zou afwijken van die in de ruimtelijke besluitvorming voor de verschillende ontwikkelingslocaties, waaronder het exploitatiegebied, is het percentage van de verkeersprognose nader uitgesplitst aan de hand van de bruto m² aan bedrijventerrein in het ruimtelijk besluit ten opzichte van de bruto m² aan bedrijventerrein zoals dit is gehanteerd voor het gehele gebied in de verkeersprognose. Deze werkwijze heeft de raad geduid als de tweede stap in de toerekening van de kosten van bovenwijkse voorzieningen. De Afdeling begrijpt de raad aldus dat in dit geval de nadere uitsplitsing van de verkeersstromen naar bruto m² bedrijventerrein, aangeduid als stap 2, niet nodig is. Dit wordt bevestigd door de notitie van Goudappel Coffeng van 1 februari 2016 waarin hetzelfde verkeerspercentage is genoemd voor het

exploitatiegebied als in de verkeersprognose bij de NBI 2014, terwijl in die notitie de herkomst van het verkeer van Harselaar Driehoek-west wel uitdrukkelijk is betrokken. Voor zover GA1 en BPN stellen dat de raad zich niet op de notitie van Goudappel Coffeng van 1 februari 2016 mocht baseren overweegt de Afdeling dat geen aanleiding bestaat hier anders over te oordelen dan ten aanzien van de verkeersprognose. Hierbij betreft de Afdeling dat beide verkeersonderzoeken zijn gebaseerd op het gemeentelijk verkeersmodel en daarin wordt uitgegaan van hetzelfde scenario. De Afdeling verwijst naar hetgeen zij hieromtrent heeft overwogen onder 15.2. Gelet op het voorgaande kan de raad derhalve in zijn standpunt worden gevolgd, hetgeen betekent dat de raad een nadere uitsplitsing op basis van uit het aantal arbeidsplaatsen per netto-oppervlakte berekende verkeersbewegingen, zoals GA1 en BPN voorstaan, achterwege mocht laten. Het betoog faalt.

17. GA1 en BPN stellen voorts dat de economische uitvoerbaarheid van de bovenwijkse voorzieningen in de NBI 2014 niet vaststaat aangezien de gemeente niet de financiële middelen heeft voor de bijdrage die zij hieraan moet leveren.

17.1. De Afdeling begrijpt het betoog van GA1 en BPN aldus dat zij stellen dat de financiële middelen bij de gemeente ontbreken om de kosten van de bovenwijkse voorzieningen te dragen die in de NBI 2014 worden toegerekend aan het bestaande gebied. Hieromtrent heeft de raad ter zitting gesteld dat er voldoende financiële middelen zijn in de vorm van algemene reserves en het zogenoemde ontwikkelingsfonds kernen. De raad heeft toegelicht dat jaarlijks ruimte wordt gereserveerd in de begroting, teneinde de financiering van bedoelde kosten over de komende jaren te spreiden. Zo worden de kosten voor bijvoorbeeld de spoorwegovergang over een periode van 40 jaar afgeschreven. Voor andere werken in de NBI 2014 wordt grotendeels een periode van 20 jaar aangehouden. De betrokken financieringslast bedraagt, zo heeft de raad gesteld, € 3 miljoen. Deze financieringslast is op een totale begroting van € 110 miljoen volgens de raad door de gemeente op te brengen. Daartoe in de gelegenheid gesteld hebben GA1 en BPN de motivering van de raad niet overtuigend tegengesproken. De enkele stelling dat deze motivering niet kenbaar is, is hiertoe onvoldoende. Naar het oordeel van de Afdeling bestaat dan ook geen aanleiding aan te nemen dat de motivering het besluit niet kan dragen, noch aanleiding te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van de in de NBI 2014 opgenomen bovenwijkse voorzieningen. Het betoog faalt.

18. GA1 en BPN stellen ten aanzien van de raming van de kosten voor de Verlengde Mercuriusweg, zoals opgenomen onder J.100 van de exploitatieopzet, dat deze kosten niet hadden mogen worden opgenomen in het exploitatieplan, nu dit een bestaande weg betreft. Voor zover deze kosten al hadden mogen worden opgenomen, hadden deze, zo stellen GA1 en BPN, moeten worden gebaseerd op de daadwerkelijk gemaakte kosten. GA1 en BPN verwijzen in dit verband naar de subsidiebeschikking van 25 maart 2009 en stellen tevens dat deze subsidie ten onrechte niet in de raming van de kosten is verwerkt. Verder stellen zij dat de kosten onvoldoende zijn gespecificeerd. Zo missen zij een specificering van de kosten voor het grondwerk, de drainage, de fundering, de wegverharding en

de verlichting. Ook de verwervingskosten en rentelast verdienen nadere specificering, aldus GA1 en BPN.

18.1. De raad stelt dat voor de aanleg van de Verlengde Mercuriusweg subsidie is verkregen, namelijk een bedrag van € 155.328,00, dat is toegekend bij besluit van 25 maart 2009 vanuit het Europees Fonds voor regionale ontwikkeling. De raad licht toe dat bij dit besluit een accountantsverklaring is gevoegd, waarin de subsidiabele kosten en de niet-subsidiabele kosten zijn aangegeven. Hieruit kunnen de werkelijke kosten verbonden aan de aanleg van de Verlengde Mercuriusweg worden afgeleid. Bij de volgende herziening van het exploitatieplan zal, zo stelt de raad, deze subsidiebeschikking worden meegenomen. De in de exploitatieopzet opgenomen kostenpost dient volgens de raad met het toegekende subsidiebedrag te worden verlaagd en te worden gebaseerd op de werkelijk gemaakte kosten.

18.2. Voor zover GA1 en BPN met juistheid stellen dat de Verlengde Mercuriusweg is aangelegd vòòr de eerste vaststelling van het exploitatieplan op 1 maart 2011, betekent dit niet dat de daaraan verbonden kosten reeds daarom niet mochten worden opgenomen. Hiervoor is bepalend, gelet op artikel 6.13, zesde lid, van de Wro, of het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, profijt heeft van de aanleg van de Verlengde Mercuriusweg en of de kosten hiervan kunnen worden toegerekend. In dit verband is van belang dat de Verlengde Mercuriusweg tezamen met de verkeerskundige slinger de hoofdontsluiting vormt van het voorziene bedrijventerrein en de directe aansluiting op de rijksweg A1. Over de noodzaak voor de aanleg hiervan heeft de Afdeling reeds in haar uitspraak van 27 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY7349, geoordeeld dat deze genoegzaam vaststaat. De Afdeling ziet thans geen aanleiding hier anders over te oordelen. In dit licht bezien geeft hetgeen is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de Verlengde Mercuriusweg niet profijtelijk is voor het exploitatiegebied, noch dat de hieraan verbonden aanlegkosten niet aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Het betoog faalt.

18.3. Ten aanzien van de raming van de kosten voor de aanleg van de Verlengde Mercuriusweg, overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft eerst na de zitting van 12 oktober 2015 de Afdeling geïnformeerd over het feit dat subsidie is verleend voor de aanleg van de Verlengde Mercuriusweg. Nu deze subsidie is toegekend bij besluit van 25 maart 2009 en derhalve vòòr de vaststelling van de herziening van het exploitatieplan, had de raad deze toekenning moeten betrekken in zijn besluitvorming. Door dit achterwege te laten, heeft de raad in strijd gehandeld met bij de voorbereiding van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. De herziening van het exploitatieplan is in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het betoog slaagt. Voor zover GA1 en BPN voorts stellen dat de kosten onvoldoende zijn gespecificeerd, faalt dit betoog reeds omdat zij niet aannemelijk hebben gemaakt dat een verdere specificering onder meer ten aanzien van de rentelast en verwervingskosten vanuit oogpunt van rechtsbescherming noodzakelijk is.

19. GA1 en BPN stellen ten aanzien van de raming van de kosten voor de verkeerskundige slinger, wegvak 3 - in de exploitatieopzet opgenomen onder J.105 - dat deze kosten niet op hen mogen worden verhaald, nu zij hiervan geen profijt hebben. Daarnaast stellen zij dat de kosten onvoldoende zijn gespecificeerd. Zo missen zij een specificering van de kosten voor het grondwerk, de drainage, de fundering, de wegverharding en de verlichting. Verder stellen zij dat de onzekerheidstoelagen te hoog zijn en dat de plankosten ten onrechte zijn berekend over de totale kosten, inclusief de onzekerheidstoelagen.

19.1. Zoals hiervoor is overwogen onder 18.2 heeft de Afdeling reeds in haar uitspraak van 27 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY7349, overwogen dat de noodzaak voor de aanleg van de verkeerskundige slinger genoegzaam vaststaat. Thans bestaat geen aanleiding hier anders over te oordelen. Hierbij betreft de Afdeling dat de enkele stelling van GA1 en BPN dat zij geen gebruik zullen maken van de verkeerskundige slinger, wat daar ook van zij, niet betekent dat de kosten hiervoor niet toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 18 mei 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ4922, zien de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid op de toedeling van kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen aan het exploitatiegebied als geheel. Dit betekent derhalve dat het toekomstige gebruik van het betreffende werk door individuele grondeigenaren in zoverre niet doorslaggevend is. GA1 en BPN worden dan ook niet gevolgd in hun standpunt dat de kosten niet konden worden toegerekend omdat het exploitatiegebied geen profijt zou hebben van de verkeerskundige slinger.

In het excelrekenbestand BoVo, zoals hiervoor besproken onder 12, zijn de kosten voor de verkeerskundige slinger gespecificeerd en zijn de gehanteerde opslagpercentages onderbouwd. GA1 en BPN hebben niet aannemelijk gemaakt dat deze specificering onvoldoende inzicht verschaft in de opbouw van de geraamde kosten met het oog op het kunnen bieden van adequate rechtsbescherming. De enkele stelling dat zij in hun belangen worden geraakt doordat een verdere specificering ontbreekt is hiertoe onvoldoende. Daarbij betreft de Afdeling ook dat GA1 en BPN niet hebben aangegeven wat deze kostenpost dan wel zou moeten inhouden, noch precies hebben aangegeven waarom de gehanteerde uitgangspunten, zoals tevens uiteengezet onder 12, voor de raming van deze kostenpost uit een oogpunt van zorgvuldigheid onvoldoende is. Ook hebben GA1 en BPN niet aannemelijk gemaakt dat de plankosten onzorgvuldig zijn geraamd doordat deze niet zonder de opslagpercentages zijn berekend. Het betoog faalt.

20. GA1 en BPN kunnen zich voorts niet verenigen met de kostenraming van de spoorwegovergang, wegvak 4a en het kruispunt, zoals opgenomen onder J.110 van de exploitatieopzet. Zij voeren aan dat de spoorwegovergang al is gerealiseerd en dat daarom de kosten hiervan niet hadden mogen worden verhaald. Voor zover kostenverhaal al mogelijk zou zijn, zijn de kosten volgens hen onvoldoende gespecificeerd. Verder stellen zij dat de plankosten onjuist zijn berekend en dat ook de kosten voor de rotonde en de wegaanleg onvoldoende zijn gespecificeerd. Deze kosten zijn bovendien inclusief verschillende onzekerheidstoelagen, welke toeslagen

volgens hen te hoog zijn. Ook zijn de plankosten hiervoor te hoog. Ten aanzien van de wegaanleg stellen GA1 en BPN voorts dat de verwervingskosten hadden moeten worden onderbouwd met een taxatierapport.

20.1. De raad stelt enerzijds dat hoewel de spoorwegovergang al is gerealiseerd vóór de eerste besluitvorming over Harselaar-Driehoek, deze mede noodzakelijk was in verband met de uitbreiding van het bedrijventerrein Harselaar, waarvan Harselaar-Driehoek onderdeel is. De raad wijst onder meer op de Structuurvisie Kompas naar 2015 van 15 april 2003 en de Ontwikkelingsschets Bedrijventerrein Harselaar-Zuid van mei 1992. De raad stelt anderzijds dat uit de ruimtelijke besluitvorming voor de spoorwegovergang niet zo zeer blijkt dat de spoorwegovergang is aangepast in verband met de uitbreiding van het bedrijventerrein, maar in verband met de veiligheid hiervan. Om die reden kan, zo stelt de raad, getwijfeld worden aan het causaal verband en daarmee de toerekenbaarheid van de kosten voor het werk aan het exploitatiegebied.

20.2. De spoorwegovergang is aangelegd in het kader van de verlegging van de Oostvenerweg ten noorden en ten zuiden van het spoor. Blijkens de ruimtelijke besluitvorming hierover van het college van 26 februari 2004 en 10 augustus 2004 is de verlegging van deze weg nodig voor de ontsluiting van een nieuwe bedrijfshal en zal deze tevens fungeren als nieuwe verbinding aansluitend op de verkeersstructuur van Harselaar-Oost als verbeterd alternatief voor (vracht)verkeer op de Wencopperweg. Daarnaast is in de ruimtelijke besluitvorming vermeld dat de verlegging van de weg nodig is in verband met de realisering van het bedrijventerrein Harselaar-Zuid. Ook indien de realisering van dit bedrijventerrein evenwel niet doorgaat, zo is in het besluit van 26 februari 2004 vermeld, is de verlegging nodig in verband met de nieuwe bedrijfshal. In het besluit van 10 augustus 2004 is vermeld dat het verleggen van de weg noodzakelijk is in verband met afspraken met ProRail over het verbeteren van de spoorwegovergang met het oog op de veiligheid.

Gelet op het voorgaande zou de spoorwegovergang ook zijn aangelegd zonder de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Dit betekent dat de kosten voor de spoorwegovergang niet toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied, zodat de kostenpost J.110 in zoverre is vastgesteld in strijd met artikel 6.13, zesde lid, van de Wro. Het betoog slaagt.

20.3. Volledigheidshalve overweegt de Afdeling ten aanzien van de kosten voor de rotonde en de wegaanleg dat deze zijn gespecificeerd in het excelrekenbestand BoVo, zoals hiervoor besproken onder 12. Niet valt in te zien dat deze specificering onvoldoende inzicht verschaft in de opbouw van de geraamde kosten teneinde adequate rechtsbescherming te kunnen bieden. De enkele stelling dat GA1 en BPN in hun belangen worden geraakt doordat een verdere specificering ontbreekt is hiertoe onvoldoende. De Afdeling verwijst naar hetgeen zij hierover heeft overwogen onder 19.1. Verder hebben GA1 en BPN niet aannemelijk gemaakt dat de opslagpercentages, zoals besproken onder 12, voor deze kostenpost niet mochten worden gehanteerd, noch dat de plankosten onjuist zijn berekend. Gelet op het voorgaande is de Afdeling derhalve van oordeel dat de raming van de kosten

voor de rotonde en de wegaanleg zorgvuldig heeft plaatsgevonden. Daarbij betreft zij dat GA1 en BPN niet hebben onderbouwd waarom in dit geval uit een oogpunt van zorgvuldigheid als eis zou moeten worden gesteld dat de verwervingsprijs is gebaseerd op een taxatierapport. Hierbij acht de Afdeling van belang dat de kosten van verwerving van de betreffende gronden uiteindelijk zullen zijn gebaseerd op de terzake daadwerkelijk gemaakte verwervingskosten. Het betoog faalt.

21. GA1 en BPN betwisten voorts dat de kosten van de aanleg van de Wesselseweg – Scherpenzeelseweg (rondweg oost), zoals opgenomen onder J.130 van de exploitatieopzet, zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied, nu de realisering hiervan is voorzien na de looptermijn van het exploitatieplan. Dit leidt er volgens hen ook toe dat geen rekening kan worden gehouden met de werkelijk gedane uitgaven, zodat dit niet op juiste wijze doorwerkt in de eindafrekening. Dit staat op gespannen voet met de Wro, aangezien hierin geen tweede afrekenmoment is bepaald, aldus GA1 en BPN. GA1 en BPN betwisten dat het exploitatiegebied profijt heeft van de aanleg van de Wesselseweg – Scherpenzeelseweg, aangezien de verkeerscirculatie van het voorziene bedrijventerrein zich zal concentreren richting de A1.

21.1. De raad stelt, onder verwijzing naar het milieueffectrapport bij het bestemmingsplan, dat de kosten voor de aanleg van de Wesselseweg – Scherpenzeelseweg zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied, nu door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harselaar-Driehoek het verkeer zal toenemen en de aanleg van de weg daardoor noodzakelijk wordt. Volgens de raad blijkt ook uit het meest recente verkeersmodel dat 70% van het zuidelijk georiënteerde verkeer gebruik zal maken van deze weg. De weg wordt dan ook mede aangelegd voor het exploitatiegebied, aldus de raad. De raad licht voorts toe dat uit het verkeersmodel volgt dat ongeveer 3,7% van de totale verkeersstromen op de wegvakken ten zuiden van Harselaar-Zuid fase 1A is toe te rekenen aan Harselaar-Driehoek. Verder volgt hieruit dat ongeveer 2/3 van het verkeer van Harselaar-Driehoek zich vanuit of richting de A1 verplaatst en ongeveer 1/3 richting het zuiden. Van dit zuidelijk georiënteerde verkeer zal ongeveer 70% gebruik maken van de oostelijke rondweg richting het zuiden, dat wil zeggen 389 motorvoertuigen per werkdagemaal, aldus de raad. De raad verwijst naar de NBI 2014.

21.2. Ingevolge artikel 6.20, eerste lid, van de Wro stellen burgemeester en wethouders binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen een afrekening van dat exploitatieplan vast.

Ingevolge het tweede lid worden bij de afrekening de betaalde exploitatiebijdragen, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren, bedoeld in artikel 6.18, tweede en derde lid, die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Ingevolge het derde lid betaalt de gemeente, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, binnen een maand na vaststelling van de

afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Ingevolge het vierde lid wordt, indien ten minste negentig procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, op verzoek van degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld en gevolg gegeven aan het derde lid.

Ingevolge het vijfde lid kan tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage beroep worden ingesteld.

21.3. Volgens de exploitatieopzet is de startdatum van de grondexploitatie 1 januari 2011 en de verwachte einddatum ervan 1 januari 2021. In de toelichting van de exploitatieopzet is vermeld dat de aanleg van de Wesselseweg – Scherpenzeelseweg is voorzien in de periode vanaf het jaar 2025. GA1 en BPN stellen derhalve met juistheid dat de uitvoering van deze bovenwijkse voorziening is voorzien na de verwachte einddatum van de grondexploitatie van het exploitatieplan. Anders dan zij betogen kan evenwel uit artikel 6.13, zesde lid, van de Wro in samenhang gezien met artikel 6.20 van de Wro, noch uit enig ander artikel in afdeling 6.4 van de Wro worden afgeleid dat in een dergelijk geval de kosten van deze voorziening niet zouden kunnen worden opgenomen in een exploitatieopzet. Daartoe is van belang dat in artikel 6.20 van de Wro is bepaald dat de afrekening van een exploitatieplan pas plaatsvindt binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen. Dit artikel moet aldus worden begrepen dat, behoudens in de situatie als bedoeld in het vierde lid daarvan, de afrekening plaatsvindt op het moment dat alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd waarvan de daaraan verbonden kosten worden omgeslagen door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro verbinden van een voorschrift aan een omgevingsvergunning voor bouwen, strekkende tot betaling van een exploitatiebijdrage. De Afdeling ziet hiervoor aanknopingspunten in de geschiedenis van de totstandkoming van de Wro waarin is vermeld dat het in beginsel niet bij een systeem van kostenverhaal past om meer gemeentelijke kosten te verhalen dan er werkelijk worden gemaakt en dat derhalve dient te worden afgerekend op basis van werkelijk gemaakte kosten (Kamerstukken II 2004/05, 30 218, nr. 2, p.4). Nu bovendien in bedoeld artikellid gesproken wordt over in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, en niet over in het exploitatiegebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen ziet de Afdeling geen aanleiding onderscheid te maken tussen kosten van enerzijds binnen het exploitatiegebied uit te voeren voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen en anderzijds buiten het exploitatiegebied uit te voeren voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen. Gelet op het voorgaande bestaat in zoverre voor de raad derhalve geen beletsel om kosten van de aanleg van de Wesselseweg – Scherpenzeelseweg als verhaalbare kosten op te nemen in de exploitatieopzet.

Anders dan GA1 en BPN hebben aangevoerd, leidt dit er niet toe dat de eindafrekening niet op basis van de daadwerkelijk gerealiseerde kosten kan worden opgesteld. De eindafrekening zal volgens de planning van de aanleg van de weg echter eerst geruime tijd na de verwachte einddatum van de grondexploitatie van het exploitatieplan kunnen worden opgesteld. Gelet op het aandeel van de kosten van de aanleg van de weg in het totaal aan verhaalbare kosten, kan naar verwachting een verzoek als bedoeld in artikel 6.20, vierde lid, van de Wro, worden gedaan vóórdat de weg is aangelegd. In dat geval zal het in de afrekening begrepen deel van de kosten van de aanleg van de weg geheel of ten dele uit geraamde kosten bestaan. Dit ligt echter in dat artikellid besloten, nu een verzoek tot afrekening kan worden gedaan als ten minste 90% van de begrote kosten is gerealiseerd.

De raad heeft ter zitting toegezegd dat als in de afrekening als bedoeld in artikel 6.20, vierde lid, van de Wro geheel of ten dele begrote kosten voor de aanleg van de weg zijn opgenomen, een tweede afrekening zal worden opgesteld nadat de weg is aangelegd en de daarvoor daadwerkelijk gerealiseerde kosten bekend zijn, mits de daadwerkelijk gerealiseerde kosten dan lager zijn dan de in de afrekening opgenomen begrote kosten, waarbij mutatis mutandis ook een drempel van 5% in acht zal worden genomen en rente zal worden vergoed als bedoeld in artikel 6.20, derde lid, van de Wro. Eenzelfde tweede afrekening zal worden opgesteld op het moment waarop redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de Wesselseweg – Scherpenzeelseweg niet zal worden aangelegd.

21.4. Een andere vraag is of het exploitatiegebied profijt heeft van de aanleg van de weg, of de kosten daaraan toerekenbaar zijn en of deze naar evenredigheid zijn opgenomen, als bedoeld in artikel 6.13, zesde lid, van de Wro.

Het criterium toerekenbaarheid houdt in dat tussen de werken, werkzaamheden of maatregelen en de in het exploitatieplan (en annexe planologische maatregel) voorziene ontwikkeling(en) een causaal verband moet bestaan. Nu de kosten van de aanleg van de weg blijkens het milieueffectrapport voor het bestemmingsplan "Harselaar-Driehoek" en de verkeersprognose mede zullen worden gemaakt ten behoeve van het exploitatiegebied, en waarbij ook van belang is dat het exploitatiegebied een onderdeel is van een veel omvangrijkere uitbreiding van het bedrijventerrein Harselaar, en de weg ook van nut is voor dit gebied, kunnen deze kosten aan het exploitatiegebied worden toegerekend en is de aanleg van de weg hiervoor ook profijtelijk.

Het criterium evenredigheid houdt in dat indien meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, de kosten naar rato dienen te worden verdeeld. Naarmate een locatie minder profijt heeft van de voorziening, draagt deze minder bij aan de kosten. Uit de verkeersprognose bij de NBI 2014 volgt dat 3,7% van de totale verkeersstromen op de wegvakken ten zuiden van Harselaar-Zuid fase 1A is toe te rekenen aan Harselaar-Driehoek. Op basis hiervan is de kostenraming bepaald. GA1 en BPN hebben, in aanmerking genomen hetgeen hierover is overwogen onder 15.2, een en ander niet overtuigend weersproken. Gelet op het voorgaande heeft de raad kosten voor de aanleg van de weg als verhaalbare kosten in de exploitatieopzet van het plan kunnen opnemen. Het betoog faalt.

21.5. Voor zover GA1 en BPN stellen dat de kosten voor de Wesselseweg – Scherpenzeelseweg onvoldoende zijn gespecificeerd en onderbouwd, alsmede dat bij de raming van de kosten ten onrechte rekening is gehouden met forse onzekerheidstoelagen en de plankosten ten onrechte zijn berekend over de totale kosten, geeft dit geen aanleiding anders te oordelen dan ten aanzien van de kostenpost met nummer J.105. De Afdeling verwijst dan ook naar haar oordeel hierover onder 19.1. Het betoog faalt.

22. GA1 en BPN stellen dat de ramingen van de kosten voor wegvakken, zoals opgenomen onder J.115, J.120, J.125, J.130, J.135 en J.140 van de exploitatieopzet, onvoldoende zijn gespecificeerd en onderbouwd. Ook is bij de raming van de kosten ten onrechte rekening gehouden met forse onzekerheidstoelagen en zijn de plankosten ten onrechte berekend over de totale kosten, aldus GA1 en BPN.

22.1. De Afdeling ziet in hetgeen GA1 en BPN in dit verband hebben aangevoerd geen aanleiding ten aanzien van de ramingen van deze kostenposten anders te oordelen dan ten aanzien van de kostenpost met nummer J.105. De Afdeling verwijst dan ook naar haar oordeel hierover onder 19.1. Het betoog faalt.

23. GA1 en BPN stellen ten aanzien van de raming van de kosten voor het kruispunt A1 Noord, het kruispunt A1 Zuid, het kruispunt Energieweg en het kruispunt Baron van Nagellstraat/Stationsweg, zoals respectievelijk opgenomen onder J.145, J.150, J.155 en J.160 van de exploitatieopzet, dat deze kosten onvoldoende zijn gespecificeerd en onderbouwd. Ook is ten onrechte rekening gehouden met een onzekerheidstoelag en zijn de plankosten ten onrechte berekend over de totaalkosten. Informatie over verwervingskosten is volgens GA1 en BPN ten onrechte niet inzichtelijk gemaakt. Verder stellen zij dat de ramingen van deze kosten afwijken ten opzichte van de memo's van Arcadis hierover.

23.1. Het Arcadismemo van 13 mei 2011 heeft betrekking op het kruispunt Rijksweg A1/Baron van Nagellstraat. Dit kruispunt is in de exploitatieopzet opgenomen onder J.145 en daarin aangeduid als het kruispunt A1 Noord. Daarnaast is de kostenraming van kruispunt A1-Zuid – opgenomen onder J.150 in de exploitatieopzet - gebaseerd op dit Arcadismemo. Deze kostenramingen zijn opgezet volgens de CROW-publicatie 137 "Handreiking voor kostenmanagement en kostenramen" (hierna: CROW-publicatie 137). Dit betekent, zo volgt uit het Arcadismemo, onder meer dat de raming een bedrijfseconomische grondslag heeft, dat wil zeggen dat de raming van de kostprijs uitgaat van een redelijke winst plus een dekking voor de aanvaarde risico's voor de aannemende partijen, waarin marktwerking niet is meegenomen. In het Arcadismemo is voorts onder meer vermeld dat de projectkosten gemiddeld zijn geraamd op € 1,8 miljoen inclusief BTW, met een bandbreedte van € 1,5 miljoen tot € 2,1 miljoen. Hierin is een risicoreservering van € 0,3 miljoen inclusief BTW opgenomen, hetgeen een toeslag is van ongeveer 22% op de voorziene kosten. Er is namelijk een kans van 50% dat de gemiddelde waarde wordt overschreden. In verband hiermee wordt een onzekerheidsreservering aanbevolen van € 0,3 miljoen inclusief BTW, waardoor het totale budget op € 1,8 miljoen

inclusief BTW uitkomt, met een overschrijdingskans van 15%, aldus het Arcadismemo van 13 mei 2011.

23.2. Het Arcadismemo van 17 mei 2011 heeft betrekking op het kruispunt Baron van Nagellstraat ten noorden van de spoor kruising. Dit kruispunt is in de exploitatieopzet opgenomen onder J.155 en vermeld als het kruispunt Energieweg. Daarnaast heeft het Arcadismemo van 17 mei 2011 betrekking op het kruispunt Stationsweg ten zuiden van de spoor kruising, welk kruispunt in de exploitatieopzet is opgenomen onder J.160 en is vermeld als kruispunt Baron van Nagellstraat.

De conclusie van het Arcadismemo van 17 mei 2011 is dat de projectkosten voor het kruispunt Energieweg (J.155) gemiddeld zijn geraamd op € 3,7 miljoen exclusief BTW (4,3 miljoen inclusief BTW), met een bandbreedte van € 2,8 miljoen tot € 4,7 miljoen. Hierin is € 0,5 miljoen exclusief BTW voor risicoreservering opgenomen, hetgeen een toeslag van 15% op de voorziene kosten betreft. Er is namelijk een kans van 50% dat de gemiddelde waarde wordt overschreden. Om die reden wordt in het Arcadismemo van 17 mei 2011 geadviseerd een onzekerheidsreserve op te nemen van € 1 miljoen exclusief BTW, waardoor het totale budget op € 4,7 miljoen exclusief BTW komt. De geaccepteerde kans van overschrijding van het budget is 15%.

De projectkosten voor het kruispunt Baron van Nagellstraat (J.160) zijn gemiddeld geraamd op € 1,6 miljoen exclusief BTW (1,8 miljoen inclusief BTW) met een bandbreedte van € 1,2 miljoen tot € 1,9 miljoen. Hierin is € 0,2 miljoen inclusief BTW voor risicoreservering opgenomen, hetgeen een toeslag is van ongeveer 15% op de voorziene kosten. Er is namelijk een kans van 50% dat de gemiddelde waarde wordt overschreden. Om die reden wordt in het Arcadismemo van 17 mei 2011 geadviseerd een onzekerheidsreserve op te nemen van ongeveer € 0,3 miljoen exclusief BTW, waardoor het totale budget op € 1,9 miljoen exclusief BTW uitkomt. De geaccepteerde kans van overschrijding van het budget is 15%, aldus het Arcadismemo van 17 mei 2011.

23.3. In hetgeen is aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op bovengenoemde memo's van Arcadis heeft mogen baseren. In zoverre valt niet in te zien dat de kosten voor de kruispunten onvoldoende zijn gespecificeerd en onderbouwd. Daarbij betreft de Afdeling dat GA1 en BPN niet naar voren hebben gebracht waarom een verdere specificering met het oog op het kunnen bieden van adequate rechtsbescherming geboden is. De Afdeling verwijst naar hetgeen zij heeft overwogen onder 19.1. Voorts biedt hetgeen is aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de memo's van Arcadis niet op een zorgvuldige wijze zijn verwerkt in het exploitatieplan, aangezien de bedragen – in aanmerking genomen de peildatum van het exploitatieplan – niet wezenlijk van elkaar verschillen.

24. GA1 en BPN stellen verder dat de raming van de kosten voor de rotonde Wesselseweg, zoals opgenomen onder J.165 van de exploitatieopzet, onvoldoende is gespecificeerd en onderbouwd. Ook zijn de toegepaste onzekerheidsmarges te hoog en zijn de plankosten ten onrechte berekend over de totale kosten. Verder heeft de raad volgens hen

onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de verwervingskosten zijn en is de gehanteerde eenheidsprijs van € 304,00 per m² te hoog gelet op de kengetallen van de Nederlandse grond-, weg- en waterbouw (hierna: GWW) die uitgaan van € 135,00 tot € 150,00 per m². Zij betwisten dat een turborotonde moet worden aangelegd. Volgens hen moet de verkeersrotonde sober en doelmatig worden aangelegd.

24.1. De raad stelt, onder verwijzing naar het Planeconomisch Prijzenboek 2014 van RoyalHaskoningDHV (hierna: het Planeconomisch Prijzenboek), dat de door GA1 en BPN genoemde eenheidsprijs van € 150,00 per m² geldt voor een normale rotonde met een diameter van ongeveer 35 meter en een oppervlakte van 1.000-1.100 m², die in één keer kan worden gerealiseerd in een uitleglocatie zonder dat daarvoor overige werkzaamheden moeten worden verricht. De rotonde aan de Wesselseweg wordt evenwel gerealiseerd ter plaatse van een bestaande provinciale weg die kruist met de beoogde ontsluitingsweg van het bedrijventerrein Harselaar, waardoor de kosten hoger zijn, aldus de raad. De raad noemt verder onder meer als verschillen dat in dit geval een turborotonde wordt gerealiseerd met gescheiden rijstroken, met middengeleiders en voorzien van geleiderails, de rotonde een diameter van 50 tot 60 meter heeft en een oppervlakte van 2.000 – 3.000 m² en dat sprake is van een bestaande situatie ten gevolge waarvan allerlei bijkomende kosten worden gemaakt zoals de kosten voor het tijdelijk omleiden van het verkeer en het gefaseerd moeten uitvoeren van de aanleg. Dit vereist naar het oordeel van de raad een wijze van aanleg die in kwantitatieve en kwalitatieve zin sterk afwijkt van een reguliere rotonde, reden waarom de gehanteerde eenheidsprijs hoger is.

24.2. Ten aanzien van de stelling van GA1 en BPN dat de kosten onvoldoende zijn gespecificeerd en dat ten onrechte opslagpercentages zijn toegepast, verwijst de Afdeling naar hetgeen zij hierover heeft overwogen onder 19.1. Hetgeen is aangevoerd geeft geen aanleiding hierover anders te oordelen ten aanzien van de raming van deze kostenpost. Ook niet wat betreft de door hen gestelde onduidelijkheid over de verwervingskosten. Voorts heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling voldoende onderbouwd waarom voor de raming van deze kostenpost niet is uitgegaan van een eenheidsprijs van € 150,00 per m², maar van € 304,00 per m². GA1 en BPN hebben deze motivering niet overtuigend weersproken. De enkele stelling dat de rotonde sober en doelmatig moet worden uitgevoerd is hiertoe onvoldoende. Het betoog faalt.

Overige kostenposten algemeen

25. Uit het exploitatieplan en de toelichting hierop van de raad, leidt de Afdeling het volgende af over de systematiek van het ramen van de in de exploitatieopzet opgenomen kosten.

Voor verschillende ramingen van de in de exploitatieopzet opgenomen kosten is rekening gehouden met gemiddeld 36% aan bijkomende kosten in de vorm van opslagpercentages. Deze bijkomende kosten bestaan voor 15% uit nader te detailleren kosten en voor 21% uit een aannemersopslag. Deze percentages zijn overgenomen uit het

Planeconomisch Prijzenboek. Het doel van het Planeconomisch Prijzenboek is om op een eenvoudige en snelle manier de in een plan aanwezige kostensoorten, waaronder elementen en subelementen, te verzamelen en deze in de exploitatie te verwerken. Alle prijzen zijn tot stand gekomen via het standaardkostenbestand van RoyalHaskoningDHV, dat periodiek wordt aangepast zodat altijd een recent kostenbestand als referentie beschikbaar is, en de in het prijzenboek opgenomen prijzen aldus actueel zijn. Het prijsniveau is, zo volgt uit het Planeconomisch Prijzenboek, gebaseerd op prijzen voor de regio midden Nederland. De opstelling is gebaseerd op CROW-publicatie 137. In het Planeconomisch Prijzenboek is 15% vermeld voor nader te detailleren kosten en 21% voor aannemersopslag. Deze percentages zijn volgens het Planeconomisch Prijzenboek gebruikelijk bij een stabiele marktsituatie. Ten aanzien van deze percentages is voorts het volgende van belang.

De opslag van 15% voor nader te detailleren kosten hangt in het bijzonder samen met onzekerheden bij het bepalen van de aan te houden eenheidsprijs. Dit heeft te maken met de fase van planontwikkeling waarin het merendeel van de kosten wordt geraamd. In de fase waarin de exploitatie zich ten tijde van de vaststelling van de herziening bevond, was slechts de structuur van de functies in planologisch opzicht - zoals opgenomen in het bestemmingsplan - bekend. Dit is nog de fase voorafgaand aan het beschikbaar komen van een civieltechnisch schetsontwerp. De raming van de kosten, als opgenomen in het exploitatieplan, is gerelateerd aan het stadium, waarin het planproces zich bevindt. Dat proces vangt in grote lijnen aan met een schetsontwerp en eindigt met een bestek. In dat kader wordt de kostenraming steeds meer uitgewerkt en gedetailleerd. De 21% voor aannemersopslag bestaat uit 2% eenmalige kosten, 6% uitvoeringskosten, 8% algemene kosten en 5% winst en risico. Dat percentage van 21 is voor bepaalde werken en werkzaamheden bijgesteld indien de gemeente de nodige ervaring heeft met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden of het betreffende werk. Voorts is bij verschillende ramingen in aanvulling op de percentages uit het Planeconomisch Prijzenboek rekening gehouden met andere onvoorziene kosten van 10 tot 15%, namelijk in de gevallen waarin de uitvoering van de betreffende werken en werkzaamheden ook nog met andere onzekerheden met betrekking tot de hoeveelheid en de omvang ervan is omgeven. Naarmate de ontwikkeling van het exploitatiegebied vordert en steeds concreter vorm krijgt, zullen de kosten steeds specifiekere kunnen worden geraamd en zullen de aan te houden opslagpercentages kunnen worden bijgesteld en zo mogelijk kunnen vervallen, hetgeen bij volgende herzieningen van het exploitatieplan zal worden betrokken. Bovendien zal uiteindelijk ook worden afgerekend op basis van de daadwerkelijk gerealiseerde kosten als bedoeld in artikel 6.20 van de Wro.

Kosten grondwerk

26. GA1 en BPN kunnen zich niet verenigen met de raming van de kosten voor grondwerk. Volgens hen is hiervoor onvoldoende rekening gehouden met het feit dat het maaiveld van het exploitatiegebied hoger ligt dan dat van het exploitatiegebied "Harselaar-Zuid fase 1A". Ook staat de onderbouwing van deze kostenpost volgens GA1 en BPN op gespannen voet met het RAAP-rapport "Plangebied De Driehoek" van 4 mei 2005 (hierna: het

RAAP-rapport) en het rapport van Witteveen + Bos.

Ten aanzien van de gehanteerde eenheidsprijs stellen zij dat deze voor 15% uit nader te detailleren kosten bestaat en voor 10% uit onvoorziene kosten, hetgeen volgens hen in strijd moet worden geacht met artikel 6.2.4 van het Bro, waarin een limitatieve opsomming van de te verhalen kosten is opgenomen. Daarnaast is de eenheidsprijs gebaseerd op 21% aannemersopslag. Dit percentage achten zij te hoog gelet op het percentage van 15 dat hiervoor is aangehouden bij de raming van sloopkosten.

26.1. De raad stelt dat de hogere ligging van het exploitatiegebied niet betekent dat reeds daarom de kosten op onzorgvuldige wijze zijn geraamd. Volgens de raad staat vast dat er grondverzet nodig is en dat de agrarische bovengrond moet worden afgegraven omdat deze niet geschikt is voor de beoogde bedrijventerreinfunctie. Met het vaststellen van een zogenoemde grondbalans, waarbij verdere afspraken worden gemaakt over het peil en meer bekend is over de grondsoort (klei, zand, venige grond, humusgehalte), de milieuhygiënische bodemkwaliteit en de afzetmogelijkheden zal de kostenpost verder worden uitgewerkt. Met de herziening is hiertoe volgens de raad een eerste aanzet gegeven. De raad licht toe dat de geraamde kosten betrekking hebben op het afgraven van gronden, het afvoeren van de afgegraven grond, het egaliseren van de gronden en het aanvullen dan wel ophogen van de afgegraven gronden met ongeveer 20 centimeter. Deze kosten zijn bij elkaar opgeteld, zo licht de raad verder toe, en gedeeld door het totaal aan kubieke meters uitgeefbaar gebied, teneinde te komen tot een normatief bedrag per m² uitgeefbaar terrein. De eenheidsprijzen en opslagen zijn volgens de raad gebaseerd op het Planeconomisch Prijzenboek en daarnaast op ervaringscijfers, gecorrigeerd naar de omstandigheden van dit geval. De raad stelt dat voor deze raming is gewerkt met de opslag onvoorziën omdat er nog veel onzekerheid bestaat over de hoeveelheid en de omvang van het betreffende werk.

26.2. In de toelichting bij de exploitatieopzet is vermeld dat de kostenpost voor grondwerken verder is gedifferentieerd in de herziening door het voortschrijdend inzicht dat de gemeente heeft opgedaan in de periode na 2011. De werkzaamheden die onder deze kostenpost vallen zijn: ontgraven en afvoeren bovenlaag van 0,5 meter tot 1 meter minus maaiveld tot op de harde laag. Dit geldt voor de gehele locatie. Voorts bestaat de kostenpost uit het afvlakken van de gehele locatie en het aanvullen tot peil van 20% van het gebied. Volgens de toelichting is de totaalsom aan m² gedeeld door het totaal uitgeefbaar gebied van 198.036 m² teneinde te komen tot een normatief bedrag per m²-uitgeefbaar terrein. De overige werken en werkzaamheden waar grondverzet mee is gemoeid, zoals de aanleg van wegen, watergangen en wadi's, zijn volgens de toelichting opgenomen in de daarbij behorende eenheidsprijzen.

26.3. Gelet op de hiervoor gegeven motivering van de raad ten aanzien van de noodzaak voor grondwerk, ziet de Afdeling niet in dat deze noodzaak zou ontbreken of dat in zoverre anderszins sprake is van een gebrekkige onderbouwing, noch dat onvoldoende rekening is gehouden met eventuele verschillen met het gebied Harselaar-Zuid fase 1A of de door GA1 en BPN

genoemde rapporten. Ten aanzien van dit laatste aspect acht de Afdeling van belang dat de raad heeft toegelicht dat het rapport van Witteveen + Bos geen groundbalans bevat, maar beschrijft dat er grond overblijft en dat het terrein verlaagd moet worden, hetgeen – naar de raad onweersproken stelt – ook de benadering is geweest bij het ramen van deze kostenpost.

De Afdeling begrijpt de raad voorts aldus dat deze kostenpost is geraamd zoals hiervoor uiteengezet onder 25. In aanmerking genomen de uitleg van de raad, in het bijzonder wat betreft de fase van planontwikkeling en de onzekerheden die er bij de vaststelling van de herziening nog waren voor deze kostenpost onder andere met betrekking tot het precieze bouwpeil, de milieukundige bodemkwaliteit en de specifieke grondsoort, hebben GA1 en BPN niet aannemelijk gemaakt dat de raad niet in redelijkheid een opslag van 10% voor onvoorziene kosten heeft mogen hanteren voor deze kostenpost. Artikel 6.2.4 van het Bro staat hier ook niet aan in de weg. De Afdeling verwijst in dit verband naar haar uitspraak van 16 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2752, waarin zij heeft overwogen dat gelet op de onzekerheid over de invulling van de uitvoering de raad in redelijkheid een percentage van 20 van de geraamde kosten bovenop deze kosten had kunnen hanteren. Daarbij nam de Afdeling in aanmerking dat bij de jaarlijkse herziening deze post zal worden aangepast naar aanleiding van de actuele gegevens en de daadwerkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten. Dat is in dit geval niet anders. Mede gelet daarop ziet de Afdeling in dit geval geen aanleiding anders te oordelen ten aanzien van het opslagpercentage van 10 voor onvoorziene kosten, het percentage van 15 voor nader te detailleren kosten en de toegepaste aannemersopslag van 21%. Daarbij betreft de Afdeling dat het percentage voor nader te detailleren kosten en de aannemersopslag zijn gebaseerd op het Planeconomisch Prijzenboek. Dat deze aannemersopslag voor de raming van deze kostenpost te hoog is, hebben GA1 en BPN niet aannemelijk gemaakt. Het betoog faalt.

Kosten verwijderen bosplantsoen

27. GA1 en BPN stellen dat de raming van kosten voor het verwijderen van bosplantsoen onvoldoende is onderbouwd. Zij stellen in de eerste plaats dat onduidelijk is hoeveel bosplantsoen moet worden verwijderd. De door de raad gebruikte luchtfoto maakt dit volgens hen niet inzichtelijk. Daarnaast stellen zij dat de eenheidsprijs onzorgvuldig is vastgesteld, aangezien deze voor 15% bestaat uit nader te detailleren kosten – hetgeen volgens hen in strijd is met artikel 6.2.4 van het Bro – en voor 21% aan aannemersopslag, welk percentage te hoog is gelet op het percentage van 15 dat hiervoor wordt gerekend bij de raming van sloopkosten.

27.1. Aan de hand van de te realiseren bestemming op grond van het bestemmingsplan is op een luchtfoto per te verwijderen onderdeel van het bosplantsoen aangegeven om welke oppervlakte in vierkante meters het gaat. In totaal komt dit, zo stelt de raad, neer op 27.900 m². In aanmerking genomen de fase van planontwikkeling, in het bijzonder de onduidelijkheid omtrent de precieze inrichting van het plangebied in deze fase waarin een schetsontwerp voor het gebied nog niet voor handen is, acht de Afdeling deze werkwijze aanvaardbaar en ziet zij niet in dat deze kostenpost in

zoverre onvoldoende is onderbouwd. Dit geldt te meer nu in een overleg op 24 september 2008, waarbij ook een vertegenwoordiger van GA1 en BPN aanwezig was, een en ander is toegelicht, waarbij bovendien is aangegeven hoe deze kostenpost zich verhoudt tot de raming van de kosten voor groencompensatie. Onder verwijzing naar hetgeen hiervoor is overwogen over de opslagpercentages nader te detailleren en de aannemersopslag, zoals onder 26.3, overweegt de Afdeling dat gelet op de hiervoor genoemde onduidelijkheden in verband met de fase van planontwikkeling, voorts geen reden bestaat aan te nemen dat de raad onzorgvuldig heeft gehandeld door te ramen met inachtneming van de opslagpercentages van 15 voor nader te detailleren en 21 voor aannemersopslag. Het betoog faalt.

Kosten groencompensatie

28. GA1 en BPN betogen voorts dat de noodzaak voor groencompensatie onvoldoende is onderbouwd en dat de raming van de kosten hiervoor onzorgvuldig tot stand is gekomen. Hiertoe voeren zij aan dat de raad ten onrechte niet inzichtelijk heeft gemaakt welk deel van het te verwijderen bos voor compensatie in aanmerking komt. Ook is volgens hen onvoldoende gemotiveerd waarom de compensatie niet binnen het exploitatiegebied kan plaatsvinden. Zij wijzen op een alternatieve locatie die bij hen in eigendom is waar zij de compensatie zelf kunnen realiseren. Over de onzorgvuldigheid van de kostenraming stellen zij specifiek dat de kosten niet marktconform zijn. Volgens hen had moeten worden uitgegaan van een eenheidsprijs van € 7,00 per m² in plaats van € 30,00 per m². Zij stellen verder dat geen opslagpercentages hadden mogen worden toegepast. Tot slot brengen zij naar voren dat sprake is van een ongelijke behandeling gelet op de hoogte van deze kostenpost in relatie tot de hoogte hiervan in het exploitatieplan "Harselaar Zuid fase 1A".

28.1. De raad stelt dat van de totale oppervlakte aan te verwijderen bos van 27.900 m², een deel van 14.025 m² op grond van de Boswet dient te worden gecompenseerd. Dit is volgens de raad aan GA1 en BPN toegelicht in voormeld overleg van 24 september 2008. Voor de hoeveelheid te compenseren groen is, naar de raad stelt, de Boswet maar ook het provinciale beleid van belang. De raad licht toe dat op basis hiervan is uitgegaan van een compensatiefactor van 140%, hetgeen neerkomt op een totale oppervlakte van 20.000 m² aan te compenseren bosplantsoen. De raad licht voorts toe dat die 40% extra compensatie geldt in verband met mitigatie vanwege de hersteltijd van de betreffende bomen. De compensatie zal volgens de raad plaatsvinden in de Esvelderbeekzone en niet binnen het exploitatiegebied, omdat groencompensatie binnen het exploitatiegebied te veel ruimte in beslag zou nemen, hetgeen ten koste gaat van de ontwikkeling van het bedrijventerrein aldaar. Over de kosten stelt de raad dat deze niet alleen bestaan uit aanplantkosten, maar voornamelijk ook uit verwervingskosten. Dat ook verwervingskosten in de raming mogen worden betrokken blijkt volgens de raad uit de uitspraak van de Afdeling over het vorige exploitatieplan van 27 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY7349. Verder bestaan de kosten uit plankosten en zijn de opslagpercentages gebaseerd op het Planeconomisch Prijzenboek en de CROW-publicatie 117,

aldus de raad. De raad licht toe dat de kostenpost van € 600.000 de som is van het totaal van 20.000 m² te compenseren bosplantsoen vermenigvuldigd met € 30,00 per m². De eenheidsprijs van € 30,00 per m² betreft, zo stelt de raad, de som van verwervingskosten ad € 18,60 per m², grondwerk, grondverbetering en aanplant ad € 8,80 per m² en plankosten ad € 2,64 per m². De eenheidsprijs is in de eerste herziening bijgesteld van € 77,00 per m² naar € 30,00 per m² in verband met lagere werkelijke kosten voor de verwerving van de gronden. Hiervoor is, zo licht de raad toe, het totaal aan gerealiseerde verwervingskosten voor de ruimtelijke ontwikkeling Esvelderbeekzone gedeeld door het totaal oppervlak van deze ruimtelijke ontwikkeling. Door toepassing van een vergelijkbare rekenmethodiek op de kosten voor grondwerk, grondverbetering en aanplant en daarnaast op de plankosten, zijn ook deze kosten in de eerste herziening van het exploitatieplan lager dan in het vorige exploitatieplan, aldus de raad. De raad stelt tot slot dat de kosten voor groencompensatie in dit plan verschillen van de kosten in het exploitatieplan "Harselaar-Zuid fase 1A", aangezien in dat geval de groencompensatie plaatsvindt binnen het exploitatiegebied.

28.2. GA1 en BPN hebben niet aannemelijk gemaakt dat de raad zich voor de noodzaak van compensatiegroen niet heeft mogen baseren op de Boswet en het provinciaal beleid. De enkele weerspreking van de noodzaak daartoe is onvoldoende. Ook de stelling dat de hoeveelheid compensatiegroen onvoldoende inzichtelijk is gemaakt, kan de Afdeling - gelet op het hiervoor weergegeven standpunt van de raad wat betreft de aan te houden compensatiefactor - niet volgen. In zoverre ziet de Afdeling geen aanleiding te twijfelen aan de noodzaak voor compensatiegroen. Ten aanzien van de locatie van compensatiegroen alsmede de door GA1 en BPN voorgestelde alternatieve locatie, verwijst de Afdeling naar haar uitspraak van 27 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY7349, ten aanzien van het vorige exploitatieplan. Hierin heeft de Afdeling overwogen dat de locatie voor compensatiegroen buiten het exploitatiegebied ligt en hierover geen regels in het exploitatieplan zijn opgenomen, zodat de locatie in die procedure geen beoordeling behoeft. De Afdeling ziet geen aanleiding hier thans anders over te oordelen. Dat de kosten vanwege de gekozen compensatielocatie te hoog zijn of dat deze anderszins onzorgvuldig zijn geraamd hebben GA1 en BPN evenmin aannemelijk gemaakt. De enkele stelling dat de eenheidsprijs niet marktconform is en dat in plaats daarvan had moeten worden uitgegaan van een prijs van € 7,00 per m², is hiertoe onvoldoende. Gelet op de fase van planontwikkeling en de hiermee samenhangende onzekerheden hebben GA1 en BPN niet aannemelijk gemaakt dat de raad niet in redelijkheid voor deze kostenraming gebruik heeft kunnen maken van opslagpercentages. Tot slot ziet de Afdeling niet in dat sprake is van een ongelijke behandeling, reeds omdat deze situatie niet vergelijkbaar is met die van Harselaar-Zuid fase 1A, omdat ter plaatse van laatstgenoemde locatie de groencompensatie binnen het exploitatiegebied plaatsvindt. Het betoog faalt.

Sloopkosten

29. GA1 en BPN voeren verder aan dat de raming voor sloopkosten onvoldoende is onderbouwd, nu de te slopen onderdelen niet zijn uitgesplitst

naar de daarvoor gehanteerde eenheidsprijzen. Daarnaast stellen zij dat de indexatie van 5 jaar niet klopt en de bijkomende kosten van 27% niet mogen worden doorberekend in de raming van de sloopkosten. De bijkomende kosten bestaan volgens hen voor 7% uit voorbereiding en begeleiding, terwijl deze kosten ook al in de raming van de plankosten zijn vertaald. De overige 20% bestaat volgens GA1 en BPN uit onvoorziene kosten, hetgeen in strijd moet worden geacht met artikel 6.2.4 van het Bro, waarin een limitatieve opsomming van de te verhalen kosten is opgenomen.

29.1. De raad stelt allereerst dat de eenheidsprijs van € 172.000,00 en de hoeveelheid te slopen vierkante meters niet zijn gewijzigd ten opzichte van het vorige exploitatieplan. Volgens de raad zijn deze kosten slechts contant gemaakt naar de peildatum 1 januari 2014 aan de hand van de ongewijzigd gebleven kostenindexering van 2% over de jaren 2009-2013. Dit komt neer op een indexering van 5 jaar gelet op de prijspeildatum van de in het vorige plan gehanteerde eenheidsprijs van 1 januari 2009.

29.2. Vaststaat dat de kostenpost voor sloop met het bestreden besluit slechts is herzien in verband met een indexatie. Niet valt in te zien dat dit onjuist heeft plaatsgevonden gelet op de prijspeildatum van 1 januari 2009 van het vorige plan in relatie tot de prijspeildatum van 1 januari 2014 van dit plan, hetgeen – anders dan GA1 en BPN stellen – neerkomt op een indexatie over een periode van 5 jaar. Voor het overige is de raming van deze kostenpost niet herzien. Volgens de raad bestond hier ook geen aanleiding toe. Gelet op hetgeen hiervoor onder 6.2 is overwogen betekent dit dat het op de weg van GA1 en BPN ligt om een zodanige wijziging van feiten en omstandigheden ten opzichte van het vastgestelde vorige plan naar voren te brengen dat daarin voor de raad een aanleiding had moeten zijn gelegen de desbetreffende planonderdelen te herzien. Desgevraagd hebben GA1 en BPN slechts gesteld dat zij niet over voldoende informatie beschikken om over de juistheid en zorgvuldigheid van deze raming een en ander naar voren te kunnen brengen. Hiermee hebben GA1 en BPN niet aangetoond dat sinds de vaststelling van het vorige exploitatieplan er een relevante wijziging van feiten en omstandigheden heeft plaatsgevonden die van invloed had moeten zijn op de raming van de sloopkosten in dit exploitatieplan. Het betoog faalt.

Kosten archeologisch onderzoek

30. GA1 en BPN stellen voorts dat de raming van de kosten voor archeologisch onderzoek onvoldoende is onderbouwd, in aanmerking genomen de kostenstijging van € 172.000,00. Volgens hen kunnen de kosten niet worden herleid tot het proefsleuvenonderzoek uit 2005.

30.1. De raad stelt dat hij zich mocht baseren op het proefsleuvenonderzoek uit 2005, het zogenoemde RAAP-rapport, wat betreft de noodzaak voor archeologisch onderzoek. Uit het RAAP-rapport volgt volgens de raad dat er drie behoudenswaardige vindplaatsen zijn in het exploitatiegebied ter grootte van ongeveer 6 hectare. Aan dit deel van het exploitatiegebied is ook in het geldende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming toegekend, aldus de raad. De raad stelt daarnaast dat de kosten voor archeologisch onderzoek afhankelijk zijn van de vraagstelling in

het programma van eisen, de aard van de verwachte archeologische resten en de marktprijzen, en variëren van € 40.000 tot € 100.000 per hectare. De raad stelt verder dat ten tijde van de vaststelling van de herziening van het exploitatieplan te weinig bekend was om op voorhand eventuele besparingen in de kostenraming mee te nemen.

30.2. In de exploitatieopzet is een eenheidsprijs van € 80.000,00 per hectare opgenomen voor archeologisch onderzoek en een totaal bedrag van € 480.000,00. In het vorige exploitatieplan was een eenheidsprijs opgenomen van € 154.000,00 per hectare en een totaalprijs van € 308.000,00.

30.3. Hoewel GA1 en BPN terecht stellen dat over de kosten van archeologisch onderzoek niets is vermeld in het RAAP-rapport, kan uit dit rapport, zo heeft de raad toegelicht, de noodzaak voor archeologisch onderzoek worden afgeleid, aangezien hieruit volgt dat er drie behoudenswaardige vindplaatsen zijn in het exploitatiegebied ter grootte van ongeveer 6 hectare en die ook in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd. GA1 en BPN hebben de uitkomsten van dit onderzoek niet met feiten en omstandigheden bestreden, zodat geen aanleiding bestaat te twifelen aan de inhoud noch de zorgvuldige totstandkoming hiervan. De raad heeft zich hier derhalve op mogen baseren. De Afdeling begrijpt de raming van deze kostenpost voorts aldus dat de raad heeft gerekend met een eenheidsprijs van € 80.000,00 per hectare. Deze eenheidsprijs is gebaseerd op ervaring die de raad heeft opgedaan in het gebied Harselaar-Zuid fase 1A en betreft een middeling van de kosten voor archeologische begeleiding ad € 60.000,00 per hectare en voor opgravingen ad € 100.000,00 per hectare. De Afdeling komt dit niet onredelijk voor. Hierbij betreft zij dat, naar de raad onweersproken stelt, afstemming heeft plaatsgevonden met de regioarcheoloog. Gelet op het voorgaande bestaat derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de noodzaak van de kosten onvoldoende is onderbouwd of dat de raming onzorgvuldig tot stand is gekomen. Het betoog faalt.

Kosten onderzoek niet gesprongen explosieven

31. GA1 en BPN stellen dat de kosten voor niet gesprongen explosieven onvoldoende zijn onderbouwd nu niet met stukken inzichtelijk is gemaakt op basis waarvan onderzoek nodig is en waarop de gehanteerde bedragen zijn gebaseerd. In het bijzonder achten zij het percentage voor de aannemersopslag te hoog.

31.1. De raad stelt ten aanzien van deze kostenpost, die is toegevoegd ten opzichte van het vorige exploitatieplan, dat omwille van de veiligheid onderzoek noodzakelijk is. De raad verwijst in dit verband naar vooronderzoek naar explosieven door de Koninklijke Landmacht van 16 mei 2006. Ook voor de raming van de kosten is bij dit vooronderzoek aangesloten.

31.2. Het komt de Afdeling redelijk voor dat gelet op het bombardement in de Tweede Wereldoorlog van de spoorlijn Amersfoort – Deventer ter hoogte van het bedrijventerrein Harselaar, zoals de raad heeft toegelicht, de

verwachting bestaat dat er blindgangers aanwezig zijn, zodat hiernaar onderzoek moet worden gedaan. Een en ander heeft de raad gebaseerd op voornoemd vooronderzoek van de Koninklijke Landmacht, dat betrekking heeft op gronden in de directe nabijheid van het exploitatiegebied. GA1 en BPN hebben een en ander niet overtuigend weersproken. De enkele stelling dat een kleiner onderzoeksgebied noodzakelijk is, is hiertoe onvoldoende. Gelet hierop kan de Afdeling GA1 en BPN niet volgen in hun betoog dat de kosten voor onderzoek naar niet gesprongen explosieven niet in het exploitatieplan mochten worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de enkele stelling dat de *terzake* gehanteerde eenheidsprijs en de aannemersopslag te hoog zijn. Het betoog faalt.

Kosten verwijderen asfaltverharding

32. GA1 en BPN stellen dat de gehanteerde eenheidsprijs bij de raming van de kosten voor het verwijderen van asfaltverharding te hoog is. Volgens hen bestaat de eenheidsprijs voor 15% uit onvoorziene kosten, hetgeen volgens hen in strijd moet worden geacht met artikel 6.2.4 van het Bro. Daarnaast is de eenheidsprijs gebaseerd op 21% aannemersopslag. Dit percentage achten zij te hoog gelet op het percentage van 15 dat hiervoor is aangehouden bij de raming van sloopkosten.

32.1. De raad stelt dat de eenheidsprijs is gebaseerd op de verwijdering van teerhoudend asfalt, marktconform is en een landelijk gemiddelde betreft. Er is volgens de raad aansluiting gezocht bij het Planeconomisch Prijzenboek. De raad licht voorts toe dat de eenheidsprijs is verlaagd ten opzichte van het vorige exploitatieplan in verband met de verlaging van acceptatiekosten voor teerhoudend asfalt in vergelijking met 2011.

32.2. Hetgeen GA1 en BPN hebben aangevoerd geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad voor de raming van deze kostenpost niet heeft kunnen aansluiten bij het Planeconomisch Prijzenboek. Daartoe zijn van belang de fase van planontwikkeling en de hiermee samenhangende onzekerheden wat betreft het exacte oppervlak, de samenstelling en de dikte van het wegdek, en het nog ontbreken van een veldinventarisatie waarbij asfaltmonsters worden genomen en geanalyseerd. De Afdeling verwijst naar hetgeen hiervoor is overwogen onder bijvoorbeeld 26.3. Er bestaat geen aanleiding hier voor de raming van deze kostenpost anders over te oordelen. Het betoog faalt.

Kosten nutsvoorzieningen en verplaatsen trafo

33. GA1 en BPN achten de raming van de kosten voor nutsvoorzieningen onvoldoende onderbouwd, onder meer omdat geen overleg heeft plaatsgevonden met nutsbedrijven en omdat de raad zich niet op de hoogte heeft gesteld van de plaatselijke terreinomstandigheden. Ook betwisten zij dat de raming van de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen noodzakelijk is gelet op de fasering voor uitgifte van de gronden. Volgens hen is een dergelijke fasering van gronduitgifte voor nutsbedrijven een aanvaardbare termijn om voorinvesteringen te doen zonder dat er sprake is van een af te dwingen medefinanciering of voorfinanciering

door een overheid. Daarnaast stellen zij dat het exploitatiegebied niet in één keer bouwrijp behoeft te worden gemaakt waardoor de kosten lager zullen zijn. Ook de financieringslasten zullen lager zijn in verband met een lage rentestand. Zij stellen verder dat voor zover er al kosten zouden worden opgenomen in verband met voorfinanciering alleen de rentelast mag worden meegenomen. Tot slot stellen zij dat de kosten voor de verplaatsing van de trafo onvoldoende zijn onderbouwd.

33.1. De raad stelt dat voor de raming van de kosten voor nutsvoorzieningen gebruik is gemaakt van een normbedrag van € 5,00 per m², gebaseerd op ervaringen van de gemeente. De raad heeft deze kosten in het exploitatieplan opgenomen, zodat de grondeigenaar die als eerste tot ontwikkeling van de gronden in het exploitatiegebied overgaat, deze niet volledig hoeft te dragen en daardoor mogelijk financieringsproblemen ervaart. Dat de aanlegkosten voor rekening van het nutsbedrijf komen door het verdisconteren hiervan in hun verbruikstarieven, acht de raad niet op voorhand aannemelijk nu dit afhangt van de specifieke bedrijven die zich zullen vestigen in het exploitatiegebied. De raad weerspreekt dan ook dat in zoverre sprake is van voorfinanciering in de door GA1 en BPN bedoelde zin. De raad stelt verder dat de rente voor deze kostenpost niet anders is dan die is aangehouden voor de overige kostenposten en derhalve 4,25% bedraagt.

33.2. In de toelichting bij de exploitatieopzet is vermeld dat onduidelijk is of de kosten voor nutsvoorzieningen worden vergoed door de energieleverancier. Indien dit het geval is, zullen de kosten volgens de toelichting komen te vervallen, en zal dat in een volgende herziening van het exploitatieplan worden meegenomen.

33.3. GA1 en BPN hebben niet met feiten en omstandigheden overtuigend naar voren gebracht dat deze kosten niet konden worden opgenomen omdat deze kosten zullen worden gedragen door het nutsbedrijf en vervolgens zullen worden doorberekend in de verbruikstarieven. Van de raad kan bovendien in deze fase van planontwikkeling niet worden verlangd dat uitvoerig overleg wordt gevoerd met het nutsbedrijf teneinde inzichtelijk te maken of de kosten door het nutsbedrijf zullen worden gedragen, reeds omdat voor een dergelijk overleg - naar de raad onweersproken heeft gesteld - vereist is dat een concrete invulling van het exploitatiegebied vaststaat. Dat is in deze fase van planontwikkeling nog niet het geval. Om diezelfde reden heeft de raad geen aanleiding hoeven zien de plaatselijke terreinomstandigheden op te nemen. Dat komt pas aan de orde als de invulling van het exploitatiegebied voldoende concreet is. Artikel 6.2.4 van het Bro maakt het bovendien mogelijk deze kosten te verhalen. Dat de kosten lager zullen uitvallen in verband met het gefaseerd bouwrijp maken van het exploitatiegebied, hebben GA1 en BPN niet onderbouwd. Ook hebben zij niet aannemelijk gemaakt dat van een ander rentepercentage had moeten worden uitgegaan dan het percentage dat is aangehouden in het exploitatieplan. Ten aanzien van de gehanteerde eenheidsprijs overweegt de Afdeling dat deze is gebaseerd op gemeentelijke ervaring. Ter zitting heeft de raad hieromtrent toegelicht dat is gekeken naar de kosten hiervoor bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Puurveen, in welke verband is

uitgegaan van een eenheidsprijs van € 4,03. Aangezien het onderhavige exploitatiegebied groter is, er daarom een extra trafo nodig is en er bovendien hogere milieucategorieën gelden, is de prijs gecorrigeerd en vastgesteld op € 5,00. De Afdeling acht dit redelijk, in aanmerking genomen het geringe verschil tussen de twee eenheidsprijzen. Gelet op het voorgaande heeft de raad deze kostenpost naar het oordeel van de Afdeling dan ook noodzakelijk kunnen achten. Voorts is deze zorgvuldig geraamd. Het betoog faalt in zoverre.

33.4. Vaststaat dat de kosten voor het verplaatsen van de trafo, kostenpost G.130 in de exploitatieopzet, niet zijn gewijzigd ten opzichte van het vorige exploitatieplan. Volgens de raad bestond hier ook geen aanleiding toe. Gelet op hetgeen hiervoor onder 6.2 is overwogen betekent dit dat het op de weg van GA1 en BPN ligt om een zodanige wijziging van feiten en omstandigheden ten opzichte van het vastgestelde vorige plan naar voren te brengen dat daarin voor de raad een aanleiding had moeten zijn gelegen de desbetreffende planonderdelen te herzien. GA1 en BPN hebben dergelijke feiten en omstandigheden niet naar voren gebracht, zodat het betoog reeds daarom faalt.

Kosten DWA-riolering en HWA-riolering

34. GA1 en BPN achten de raming van de kosten voor de riolering onvoldoende onderbouwd. Zo is volgens hen onder meer niet duidelijk of de kosten dubbel worden gerekend aangezien er ook kosten zijn opgenomen voor de aanleg van de verkeerskundige slinger, waarmee de rioleringskosten samenhangen. GA1 en BPN stellen daarnaast dat wordt gerekend met de prijs voor een diameter van 400 millimeter terwijl volgens hen een kleinere diameter voldoende is. Zij achten dit niet marktconform en wijzen in dit verband op hetgeen is vermeld in het rapport van Witteveen + Bos. Ten aanzien van de eenheidsprijs stellen GA1 en BPN dat deze voor 15% nog nader moet worden gedetailleerd, hetgeen volgens hen neerkomt op een doorberekening van onvoorziene kosten. Zij achten dit in strijd met artikel 6.2.4 van het Bro. Zij stellen verder dat de eenheidsprijs voor 21% bestaat uit aannemersopslag. Dit percentage achten zij te hoog gelet op het percentage van 15 dat hiervoor is aangehouden bij de raming van sloopkosten. Tot slot is de 10% voor onvoorziene kosten eveneens in strijd met artikel 6.2.4 van het Bro, aldus GA1 en BPN.

34.1. De raad stelt dat deze kostenpost betrekking heeft op de riolering ter plaatse van de interne ontsluitingswegen en de verkeerskundige slinger zoals deze zijn opgenomen binnen het bestemmingsplangebied "Harselaar-Driehoek". De raad stelt dat deze werken en werkzaamheden niet zijn beschouwd als bovenwijkse voorziening omdat deze specifiek bedoeld zijn voor de afvoer van afval- en hemelwater afkomstig uit het exploitatiegebied. Volgens de raad zijn in de ramingen van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen geen kosten meegenomen voor de aanleg van riolering, zodat geen sprake is van een dubbeltelling. De lengte van de DWA- en RWA-riolering is afgestemd op de lengte van de rijbaan, namelijk 2.400 meter. De raad stelt daarnaast dat is uitgegaan van de prijs voor een betonbuis van 400 millimeter met bemaling op basis van de kennis en

ervaring op het moment van vaststelling van de herziening. De raad licht verder toe dat bemaling noodzakelijk is om het werk droog te kunnen uitvoeren. De precieze wijze waarop bemalen moet worden, zal nader worden bepaald, aldus de raad. De eenheidsprijs is volgens de raad gebaseerd op het Planecomisch Prijzenboek.

34.2. Gelet op de hiervoor weergegeven motivering van de raad, hebben GA1 en BPN niet aannemelijk gemaakt dat de kosten van de aanleg van de DWA- en RWA-riolering onvoldoende zorgvuldig zijn geraamd. Daarbij is van belang dat niet is gebleken dat deze kosten dubbel worden gerekend. Ook is van belang dat GA1 en BPN niet hebben onderbouwd waarom het gebruik van een 400 millimeter betonbuis en bemaling, onjuist of dusdanig onredelijk is dat hier in deze fase van planontwikkeling niet vanuit mocht worden gegaan. Hierbij betreft de Afdeling dat, naar de raad ter zitting onweersproken heeft gesteld, weliswaar is uitgegaan van een voorzichtige schatting wat betreft de diameter van de buis, maar dat de eenheidsprijs aan de lage kant is gelet op de marges hiervoor zoals vermeld in het Planeconomisch Prijzenboek. Nu de eenheidsprijs hiervoor overeenkomt met het Planeconomisch Prijzenboek, valt voorts niet in te zien dat deze niet marktconform is. GA1 en BPN hebben ook geen andere eenheidsprijs gemotiveerd naar voren gebracht. Dat de werkwijze in strijd zou zijn met het rapport van Witteveen + Bos acht de Afdeling onvoldoende onderbouwd en inzichtelijk gemaakt. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad onweersproken heeft gesteld dat uit dit rapport niet kan worden afgeleid dat een diameter van 250 millimeter moet worden gebruikt voor de riolering. Ten aanzien van de opslagpercentages overweegt de Afdeling, onder verwijzing naar hetgeen zij hiervoor onder 26.3 heeft overwogen, verder als volgt. Gelet op de fase van planontwikkeling en in aanmerking genomen de onzekerheden die er bij de vaststelling van de herziening waren ten aanzien van bijvoorbeeld de grondsoort waarin en de diepte tot waarop gewerkt moet worden, hebben GA1 en BPN niet aannemelijk gemaakt dat de raad - onder verwijzing naar het Planeconomisch Prijzenboek - in redelijkheid niet een opslagpercentage van 15 voor nader te detailleren en van 10 voor onvoorziene kosten heeft kunnen hanteren. Daarbij is van belang dat zowel onzeker is wat de daadwerkelijke kosten per m² zullen zijn als de precieze omvang van de uit te voeren werken en werkzaamheden. Ditzelfde geldt voor de aannemersopslag die is gehanteerd. Het betoog faalt.

Kosten wijkontsluiting en verkeersaansluiting

35. GA1 en BPN voeren aan dat de kosten voor de wijkontsluiting onvoldoende zijn onderbouwd, nu deze kosten niet zijn uitgesplitst. Volgens hen is bovendien sprake van een dubbeltelling in de toerekening van kosten voor de wijkontsluiting. De kosten voor de verkeersaansluiting achten GA1 en BPN om dezelfde redenen onvoldoende onderbouwd.

35.1. De raad stelt dat de kosten voor de wijkontsluiting op dezelfde wijze zijn berekend als in het vorige exploitatieplan, met dien verstande dat de eenheidsprijs is verhoogd omdat de gefaseerde wijze waarop de weg zal worden aangelegd, afwijkt van hetgeen aanvankelijk was aangenomen. De raad licht toe dat in verband daarmee in de eenheidsprijs extra kosten zijn

opgenomen voor een bouwweg. Deze kosten kunnen bij nader inzien evenwel achterwege worden gelaten aangezien de definitieve ligging van de bouwweg bekend is en ter plaatse een bouwweg kan worden gerealiseerd. De raad stelt dat dit tot een lagere eenheidsprijs leidt en dat dit verwerkt zal worden in de eerstvolgende herziening. Ten aanzien van de verkeersaansluiting stelt de raad dat de kosten voor de twee verkeersaansluitingen niet zijn gebaseerd op het Planeconomisch Prijzenboek, maar op gemeentelijke ervaringscijfers. Deze ervaringscijfers zijn aangevuld met de gebruikelijke aannemersopslag op grond van het Planeconomisch Prijzenboek, aldus de raad.

35.2. Nu de raad zich ten aanzien van de kosten in het exploitatieplan voor de wijkontsluiting, opgenomen onder G.314 van de exploitatieopzet, in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan, terwijl hij zich niet beroept op gewijzigde omstandigheden, moet worden geoordeeld dat de raming van deze kostenpost niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

35.3. Vaststaat dat de raming van de verkeersaansluiting niet is gewijzigd ten opzichte van het vorige exploitatieplan, anders dan door indexering. Volgens de raad bestond hier ook geen aanleiding toe. Gelet op hetgeen hiervoor onder 6.2 is overwogen betekent dit dat het op de weg van GA1 en BPN ligt om een zodanige wijziging van feiten en omstandigheden ten opzichte van het vorige plan naar voren te brengen dat daarin voor de raad een aanleiding had moeten zijn gelegen de desbetreffende planonderdelen te herzien. GA1 en BPN hebben dergelijke feiten en omstandigheden niet naar voren gebracht, zodat het betoog reeds daarom faalt.

Kosten Wadi's en IT riool

36. GA1 en BPN betwisten de noodzaak voor bemaling en achten de kosten hiervoor in elk geval niet marktconform. Daarnaast stellen zij ten aanzien van de gehanteerde eenheidsprijs dat deze voor 15% nog nader moet worden gedetailleerd, hetgeen volgens hen neerkomt op een doorberekening van onvoorziene kosten. Zij achten dit in strijd met artikel 6.2.4 van het Bro. Zij stellen verder dat de eenheidsprijs voor 21% bestaat uit aannemersopslag. Dit percentage achten zij te hoog gelet op het percentage van 15 dat hiervoor is aangehouden bij de raming van sloopkosten.

36.1. De raad stelt dat de maatregelen en het grondgebruik in nauw overleg met het waterschap tot stand zijn gekomen en voortvloeien uit een waterhuishoudkundige studie, namelijk de Waterstructuurvisie bij het bestemmingsplan "Harselaar-Driehoek". De raad licht toe dat beoogd wordt een duurzaam watersysteem te creëren waarbij verdroging en wateroverlast worden tegengegaan en dat geen intensief onderhoud verlangt. De raad stelt verder dat de eenheidsprijs is gebaseerd op het Planeconomisch Prijzenboek en dat het een gemiddelde kostprijs voor de GWW betreft.

36.2. In de toelichting bij de exploitatieopzet is vermeld dat ten zuiden van en parallel aan de A1 wadi's worden gerealiseerd. De wadi's zijn

voorzieningen om overtollig hemelwater, dat relatief schoon is, te bergen in een landschappelijke laagte (wadi) en daarbij gebruikmakend van een infiltratietransport-riool (IT riool) in de ondergrond. Dit is volgens de toelichting vereist teneinde wateroverlast en verdroging te voorkomen.

36.3. De enkele betwisting van de noodzaak voor bemaling, kan niet tot de conclusie leiden dat de kosten voor Wadi's en IT riool niet mochten worden opgenomen in het exploitatieplan. Ook hebben GA1 en BPN niet aannemelijk gemaakt dat deze kosten onzorgvuldig zijn geraamd. De enkele stelling dat de gehanteerde eenheidsprijzen niet marktconform zijn is hiertoe onvoldoende. Ook ten aanzien van deze kosten hebben GA1 en BPN niet aannemelijk gemaakt, gelet op de fase van planontwikkeling en de hiermee verband houdende onzekerheden, dat de raad niet in redelijkheid een opslagpercentage van 15 voor nader te detailleren en een opslagpercentage van 21 voor aannemerskosten heeft kunnen aangehouden. Deze opslagpercentages zijn gebaseerd op het Planeconomisch Prijzenboek en daarmee op zorgvuldige wijze onderbouwd. Het betoog faalt.

Kosten watergangen, groenzone sierplantsoen, bomen in groen en verharding

37. GA1 en BPN voeren ten aanzien van de gehanteerde eenheidsprijs voor de ramingen van de kosten voor watergangen, de groenzone sierplantsoen, de bomen in groen en verharding aan dat deze voor 15% nog nader moet worden gedetailleerd, hetgeen volgens hen neerkomt op een doorberekening van onvoorzienne kosten. Zij achten dit in strijd met artikel 6.2.4 van het Bro. Zij stellen verder dat de eenheidsprijs voor 21% bestaat uit aannemersopslag. Dit percentage achten zij te hoog gelet op het percentage van 15 dat hiervoor is aangehouden bij de raming van sloopkosten.

37.1. De raad stelt dat de kosten zijn gebaseerd op het Planeconomisch Prijzenboek en een gemiddelde betreft voor de GWW. De raad licht toe dat de kosten voor de watergangen zijn gedaald in verband met de aangepaste lengte van de watergang. Volgens de raad zal de watergang zich beperken tot het gedeelte parallel aan de verkeerskundige slinger.

37.2. Zoals hiervoor ten aanzien van verschillende beroepsgronden tegen ramingen in de exploitatieopzet is overwogen, acht de Afdeling het gelet op de fase van planontwikkeling en de hiermee verband houdende onzekerheden, niet onredelijk dat in de ramingen rekening is gehouden met opslagpercentages. Nu deze percentages bovendien zijn gebaseerd op het Planeconomisch Prijzenboek en de CROW-publicatie 137, ziet de Afdeling in hetgeen is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de ramingen van de kosten voor watergangen, groenzone sierplantsoen, bomen in groen en verharding onzorgvuldig zijn dan wel in strijd moet worden geacht met artikel 6.2.4 van het Bro. Het betoog faalt.

Kosten brandkranen

38. GA1 en BPN stellen dat de onderbouwing van de raming van de kosten voor brandkranen in het exploitatieplan onvoldoende is. Zij menen dat hiervoor een nadere detaillering had moeten worden gegeven.

38.1. De raad stelt dat de kostenraming met de herziening is aangepast ten opzichte van het vorige exploitatieplan, hetgeen te maken heeft met voortschrijdend inzicht. De raad stelt verder dat de eenheidsprijs voor brandkranen is gebaseerd op het Planeconomisch Prijzenboek. De eenheidsprijs voor een brandkraan gekoppeld aan een deepwell is gebaseerd op gemeentelijke ervaringscijfers, aldus de raad.

38.2. De Afdeling begrijpt de motivering van de raad aldus dat inmiddels bekend is dat een onderscheid wordt gemaakt tussen een primair bluswatersysteem, bestaande uit aansluitpunten, hart op hart 80 meter, aangesloten op het waterleidingnet, en een secundair bluswatersysteem bestaande uit deepwells, hart op hart 320 meter, die grondwater aanvoeren. Het secundaire systeem wordt, zo begrijpt de Afdeling de raad, ingezet als het primaire systeem uitvalt of als er extra water nodig is. Met de verdichting van het aantal bluswater-aansluitpunten kunnen de deepwells minder diep en robuust worden uitgevoerd, hetgeen tot een kostenreductie heeft geleid die is verwerkt in de herziening van het exploitatieplan. Ter zitting heeft de raad nader toegelicht dat voor het voorziene bedrijventerrein een verhoogd brandveiligheidsrisico geldt vanwege de toegestane hoge milieucategorieën. Om die reden heeft de brandweer geadviseerd met twee systemen te werken, zodat als de waterdruk zou wegvallen een andere manier van blussen voorhanden is. Gelet op deze motivering van de raad, specifiek de aangevoerde noodzaak voor twee systemen, valt niet in te zien dat deze kostenpost een deugdelijk onderbouwing noch zorgvuldige voorbereiding ontbeert. GA1 en BPN hebben ook niet onderbouwd welke aspecten zij missen in de motivering en uiteenzetting van de raming van deze kostenpost. Het betoog faalt reeds daarom.

Plankosten

39. GA1 en BPN betogen dat de raming van de plankosten is gebaseerd op een te hoog aantal uren voor onder andere planeconomie en projectmanagement, te hoge kosten voor voorzieningen – zoals hiervoor reeds naar voren gebracht -, een te hoog uurtarief, een te lange doorlooptijd – in aanmerking genomen de fasering en doorlooptijd voor de uitgifte van gronden – en te hoge eenheidsprijzen. Ook is volgens GA1 en BPN onduidelijk wat de raad beschouwt als met opslagen te belasten kosten bouw- en woonrijp maken.

39.1. De raad stelt dat de raming van de plankosten is gebaseerd op de ministeriële ontwerperegeling waar de plankostenscan deel van uitmaakt. In deze plankostenscan zijn forfaitaire bedragen bepaald die reproduceerbaar zijn en willekeurig uitsluiten en bovendien de plankosten maximeren, aldus de raad. De raad stelt daarnaast dat de ingevoerde bedragen voor de

plankostenscan zijn gebaseerd op de exploitatieopzet en derhalve een zorgvuldige basis hebben. Het aantal uren en het uurloon waarmee gerekend is, zijn gebaseerd op de bijlagen bij de ministeriële ontwerperegeling. De raad licht toe dat de looptijd is aangepast in verband met het latere moment van aanvang van ontwikkeling, onder andere vanwege de lopende juridische procedures.

39.2. Ingevolge artikel 6.2.4 van het Bro worden, voor zover van belang, tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de Wro, gerekend de ramingen van:

- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijke apparaat in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen werken, maatregelen en werkzaamheden.

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

De plankostenscan is gebaseerd op de ontwerp-ministeriële regeling Regeling plankosten exploitatieplan die op 18 januari 2010 is gepubliceerd. De raad heeft zich hierbij aangesloten.

39.3. Vaststaat dat de raad de plankostenscan als uitgangspunt heeft gehanteerd bij de raming van de plankosten. De plankostenscan is gebaseerd op de ontwerp-ministeriële regeling 'Regeling plankosten exploitatieplan een stap dichterbij', welke op 18 januari 2010 als concepttekst is gepubliceerd. In de toelichting van de ontwerperegeling is als doelstelling aangegeven de plankosten, dat wil zeggen de kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onder g tot i, van het Bro, te maximeren met het oog op de rechtszekerheid van grondeigenaren en teneinde gemeenten administratief werk en nacalculatie te besparen. Daartoe is een systeem opgesteld waarin is getracht alle gemeentelijke plankosten op te nemen en waarin per gemeentelijke activiteit of product, zoals projectmanagement, grondverwerving of het opstellen van een stedenbouwkundig plan, rekening wordt gehouden met relevante factoren die van invloed zijn en de complexiteit representeren. Er wordt rekening gehouden met de aard, type en complexiteit van het project. Een deel van de plankosten wordt bepaald op grond van percentages zoals vermeld in artikel 2 van de regeling. Het gaat bijvoorbeeld om de kosten van voorbereiding en toezicht op het bouwrijp maken en de aanleg van nutsvoorzieningen. De overige plankosten worden bepaald aan de hand van

het stappenplan in artikel 3 van de regeling. Dit betekent dat het aantal van toepassing zijnde producten wordt bepaald, zoals het opstellen van het programma van eisen, en dat vervolgens een prijs per het betreffende product wordt bepaald. Deze prijs kan vaststaan of worden bepaald door het toepasselijke aantal uren te vermenigvuldigen met het toepasselijke uurtarief. De bedragen per product worden vermenigvuldigd met het aantal producten. Het bedrag dat hier uitkomt wordt vervolgens gecorrigeerd met het percentage van het gemiddelde van de van toepassing zijnde invloedsfactoren als genoemd in bijlage 3 van de regeling. Tot slot wordt het bedrag gecorrigeerd met het percentage van de toepassing zijnde complexiteitsfactor. Voor de berekening is, zo volgt uit de toelichting van de regeling, een excelbestand beschikbaar gesteld. Over de looptijd is voorts in de toelichting vermeld dat deze eerder start dan het moment van vaststelling van een exploitatieplan. Bij een eenvoudig project ligt dat moment gemiddeld twee jaar daarvoor en bij een ingewikkelder project ligt de start gemiddeld drie tot vier jaar voor het moment van vaststelling.

39.4. Gelet op de omstandigheid dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan de plankostenscan slechts in ontwerp was vastgesteld, was de raad niet gehouden dit ontwerp toe te passen. In hetgeen GA1 en BPN hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de plankostenscan niet als uitgangspunt heeft kunnen hanteren bij de raming van de plankosten. Daartoe is van belang dat de raad heeft aangegeven dat de in de plankostenscan opgenomen bedragen niet ongebruikelijk zijn. GA1 en BPN hebben ook niet aannemelijk gemaakt dat het gebruik van de plankostenscan tot wezenlijk andere uitkomsten leidt dan in geval de betreffende kosten op een andere wijze zouden zijn geraamd. De enkele stelling dat het aantal uren en uurtarieven te hoog is, is hiervoor onvoldoende. De Afdeling verwijst in dit verband naar haar uitspraak van 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:454, waarin zij overweegt dat het enkel opvoeren van een ander bedrag onvoldoende is voor een gerechtvaardigde betwisting van de toepassing van de plankostenscan. Ook de stelling dat de kostenramingen die voor de toepassing van de plankostenscan zijn gebruikt, te hoog zijn, kan niet tot de conclusie leiden dat de raming van de plankosten in strijd is met de zorgvuldigheid. De Afdeling verwijst naar hetgeen zij hierover heeft overwogen ten aanzien van die beroepsgronden. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 13 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ1283, kunnen op grond van de plankostenscan kosten afhankelijk van de aard, het type en de complexiteit van het project tot vier jaar voor de vaststelling van het plan bij de exploitatie worden betrokken. In dit licht bezien en in aanmerking genomen de toelichting van de raad op de verwachte start- en einddatum van het exploitatieplan, valt ook in zoverre niet in te zien dat de plankosten onzorgvuldig zijn geraamd.

Ten aanzien van hetgeen GA1 en BPN over zelfrealisatie hebben aangevoerd, overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft mede gelet op het systeem van afdeling 6.4 van de Wro dat uitgaat van de fictie dat – kort gesteld – de gemeente alle gronden in het exploitatiegebied verwerft, de gemeente deze gronden bouwrijp maakt en de gemeente de in dat kader aangelegde bouwkavels verkoopt, geen rekening ermee hoeven te houden

dat projectmanagement en de plankosten deels voor eigen rekening zullen komen van de grondeigenaren. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad in geval van zelfrealisatie door de betreffende grondeigenaren voor de daarvoor in aanmerking komende producten en activiteiten de plankostenscan ook toe zal passen en de dan op grond van artikel 3 van de ontwerpregeling geraamde plankosten in mindering zal brengen op de terzake verschuldigde exploitatiebijdrage. Tot slot acht de Afdeling van belang dat de raad heeft toegezegd dat het exploitatieplan niet alleen jaarlijks zal worden herzien, maar dat het exploitatieplan, indien nodig, op het betreffende onderdeel ook zal worden herzien als er nieuwe inzichten zijn ten aanzien van de plankostenscan en dat de plankosten ook zullen worden herzien in het geval de hiervoor relevante kosten zoals de kosten voor het bouw- en woonrijp maken veranderen. Gelet op het voorgaande geeft hetgeen is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de plankosten niet met de vereiste zorgvuldigheid zijn geraamd. Het betoog faalt.

Uitgifteprijs

40. GA1 en BPN stellen dat de uitgifteprijs is gebaseerd op een onjuist peilmoment. Volgens hen gaat de raad uit van een gemiddelde uitgiftedatum in 2018. Zij achten dit niet juist aangezien dit niet overeenkomt met de werkelijke gefaseerde uitgifte van de gronden en van de verdeling van de uitgiftes in volume en tijd. Ook wordt hiermee geen correcte weergave gegeven van de cash-flow. Zij stellen dat de raad had moeten aangeven in welke jaren welke uitgifte van welke percelen en categorieën voor welke particuliere eigenaren daadwerkelijk wordt voorzien. Daarnaast stellen zij dat uit de gemiddelde uitgiftedatum volgt dat de uitgifte van gronden in de jaren 2016-2020 gefaseerd plaatsvindt en neerkomt op een netto uitgifte van gronden van ongeveer 4,95 hectare per jaar. Dit is volgens GA1 en BPN gezien de gemiddelde uitgiftes per jaar van de afgelopen jaren in de gemeente Barneveld en de structurele en conjuncturele veranderingen in de economie niet realistisch.

40.1. De raad stelt dat hij de uitgifte van gronden heeft ingeschat op halverwege de looptijd, omdat eerst na het realiseren van de hoofdontsluiting de grondeigenaren de gronden kunnen ontwikkelen. Het door de raad gekozen uitgiftemoment doet recht aan de onzekerheid rondom het proces van gebiedsontwikkeling en het concrete uitgiftemoment.

40.2. De Afdeling begrijpt het voorgaande aldus dat de raad is uitgegaan van een gemiddelde gronduitgiftedatum in verband met de in artikel 4 van de exploitatieplanregels neergelegde koppeling en vanwege de onzekerheid omtrent de daadwerkelijke gronduitgiftedatum. De Afdeling acht deze werkwijze niet onzorgvuldig en overweegt voorts dat thans niet aan de orde kan komen in hoeverre er voldoende behoefte is aan uitgifte van kavels op een bedrijventerrein als het onderhavige. Dit betreft een aspect dat samenhangt met het bestemmingsplan en niet met het door middel van het exploitatieplan te plegen kostenverhaal. Dit is slechts anders voor zover GA1 en BPN gemotiveerd zouden betogen dat de uitgifteprijsen te hoog zijn geraamd omdat onvoldoende rekening is gehouden met de dalende behoefte

aan kavels op een bedrijventerrein. Een dergelijk betoog is niet naar voren gebracht. Het betoog faalt.

41. GA1 en BPN wijzen erop dat de begrenzing van de verschillende uitgiftecategorieën is gewijzigd in het exploitatieplan. Zij achten dit onjuist gelet op het feit dat het bestemmingsplan niet is herzien.

41.1. De raad stelt dat de begrenzing van de verschillende uitgiftecategorieën enigszins is gewijzigd ten opzichte van het vorige exploitatieplan.

41.2. Uit de geschiedenis van totstandkoming van de Wro volgt dat bij de vaststelling van een herziening van het exploitatieplan de uitgiftecategorieën kunnen worden aangepast. Indien het bestemmingsplan evenwel niet tevens wordt herzien, dient de aanpassing van het exploitatieplan te passen binnen het kader van het geldende bestemmingsplan (Kamerstukken I 2007/08, 30 218, D, p. 15). GA1 en BPN hebben niet onderbouwd dat de aanpassing van de uitgiftecategorieën niet past binnen het geldende bestemmingsplan, zodat het betoog reeds daarom faalt.

Bestuurlijke lus

42. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de onder 18.3, 20.2 en 35.2 geconstateerde gebreken in het bestreden besluit binnen 26 weken na de verzending van deze tussenuitspraak te herstellen.

De raad dient daartoe opnieuw met in achtneming van hetgeen is overwogen in 18.3, 20.2 en 35.2 de betreffende kostenposten te ramen naar eisen van zorgvuldigheid als bedoeld onder 9.

De raad dient de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst van de uitvoering van voormelde opdracht mede te delen en de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. De raad behoeft afdeling 3.4 van de Awb niet toe te passen.

Proceskosten

43. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Barneveld op
- om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met
inachtneming van hetgeen daarin onder 18.3, 20.2 en 35.2 is overwogen
een nieuw besluit te nemen, en
- de Afdeling de uitkomst mede te delen en het gewijzigde besluit op de
wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, voorzitter, en mr. J. Hoekstra
en mr. B.P.M. van Ravels, leden, in tegenwoordigheid van
mr. L.A. van Heusden, griffier.

w.g. Kranenburg
voorzitter

w.g. Van Heusden
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 juni 2016

647.

Verzonden: 15 juni 2016