

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:4950
Datum uitspraak	15 oktober 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 10 oktober 2022 heeft de raad van de gemeente Kaag en Braassem het exploitatieplan "Braassemerland 2019" vastgesteld. Met het oog op de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwplannen en het verhaal van daarbij aan de orde komende exploitatiekosten is bij besluit van 27 mei 2019 eveneens het exploitatieplan vastgesteld. Het exploitatieplan heeft betrekking op een kleiner gebied dan het bestemmingsplan. Op 24 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2645, heeft de Afdeling uitspraak gedaan in de procedure over dat exploitatieplan, waarbij het tegen dat plan ingestelde beroep gegrond is verklaard. Hierbij is de raad opgedragen met inachtneming van wat in die uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen. Met het voorliggende besluit heeft de raad beoogd uitvoering te geven aan de opdracht uit de uitspraak van de Afdeling van 24 november 2021. Dit heeft de raad gedaan door de inbrengwaarden van de gronden van het plangebied opnieuw vast te stellen.

Volledige tekst

202300290/1/R3.

Datum uitspraak: 15 oktober 2025

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant] en anderen, allen wonend in Roelofarendsveen,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Kaag en Braassem,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 10 oktober 2022 heeft de raad het exploitatieplan "Braassemerland 2019" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 21 juli 2025, waar [appellant] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door mr. J.J. Turenhout, advocaat te Leiden, en ir. F.C.L.G. Schravemaker, als deskundige, zijn verschenen.

Overwegingen

Inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een exploitatieplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het exploitatieplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 14 februari 2019 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Bij besluit van 27 mei 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Braassemerland 2019" vastgesteld.

3. Met het oog op de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwplannen en het verhaal van daarbij aan de orde komende exploitatiekosten is bij besluit van 27 mei 2019 eveneens het exploitatieplan vastgesteld. Het exploitatieplan heeft betrekking op een kleiner gebied dan het bestemmingsplan. Op 24 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2645](#), heeft de Afdeling uitspraak gedaan in de procedure over dat exploitatieplan, waarbij het tegen dat plan ingestelde beroep gegrond is verklaard. Hierbij is de raad opgedragen met inachtneming van wat in die uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen.

4. Met het voorliggende besluit heeft de raad beoogd uitvoering te geven aan de opdracht uit de uitspraak van de Afdeling van 24 november 2021. Dit heeft de raad gedaan door de inbrengwaarden van de gronden van het plangebied opnieuw vast te stellen. De raad heeft zich hierbij gebaseerd op een nieuwe taxatie, die is opgenomen in het rapport "Markttechnische update | Inbrengwaarde Braassemerland 2018" van Gloudemans van 19 juli 2022 (hierna: het taxatierapport), dat als bijlage 5 bij het exploitatieplan is gevoegd.

Relevante regelgeving

5. Artikel 6.13 van de Wro luidt:

"1. Een exploitatieplan bevat:

[...];

c. een exploitatieopzet, bestaande uit:

1° 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;

[...]."

Beoordeling van het beroep

6. [appellant] en anderen betogen dat de raad de inbrengwaarde van hun percelen opnieuw te laag heeft ingeschat. De complexprijs van de taxatie met peildatum 7 augustus 2018 bedroeg volgens de taxateurs nog € 32,50 per m², de opnieuw ingeschatte complexprijs bedraagt nu € 70,00. Dit vinden [appellant] en anderen ongeloofwaardig.

[appellant] en anderen betogen daartoe onder meer dat door de gemeente en de taxateurs ten onrechte is uitgegaan van de veronderstelling dat ten aanzien van de door hen bedoelde transacties niet meer kan worden onteigend.

Verder hebben de taxateurs de overeenkomsten die aan de koop van deze gronden vooraf gingen niet van de gemeente ontvangen. Naast de koopsom zijn immers aanzienlijke bedragen vergoed dan wel is (door de gemeente) medewerking verleend aan woningbouwplannen van de verkoper. Deze waarde-componenten zijn door de taxateur ten onrechte niet in zijn waardeoordeel meegewogen.

[appellant] en anderen voeren verder aan dat de raad bij de herstelopdracht niet opnieuw dezelfde taxateur de opdracht tot hertaxatie heeft kunnen geven, omdat deze taxateur niet deskundig is.

6.1. De raad is bij de nieuwe vaststelling van de hoogte van de inbrengwaarde als onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan uitgegaan van het taxatierapport. Daarin wordt gekomen tot een complexwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied van € 70,00 per m². Hierbij is de datum van 27 mei 2019 aangehouden als peildatum. Bij de waardering van de onroerende zaak is in het taxatierapport toepassing gegeven aan de vergelijkingsmethode en ter toetsing van de uitkomsten daarvan de residuele waardebepalingsmethode.

In paragraaf 3.4 van het taxatierapport is vermeld dat, zoals de raad op de zitting bij de Afdeling op 29 april 2021 heeft toegelicht, de gemeente na de gehanteerde peildatum meerdere percelen heeft verworven. Omdat de gemeente de ontwikkeling van het bestemmingsplan en de opstalontwikkeling in eigen handen wilde houden, is, zo stelt de raad, bij de aankoop van deze percelen niet de marktwaarde, maar de waarde die de percelen voor de gemeente hebben, omdat zij de ontwikkeling in eigen hand wenst te houden (de reële waarde). De prijs die is betaald houdt rekening met de specifieke belangen van partijen. Feitelijk is er bij deze transacties dan ook teveel betaald omdat de verkopers wisten dat de gemeente deze gronden wilde kopen, maar geen mogelijkheid had tot onteigening. Dit zijn echter wel vier transacties waarbij substantieel meer is betaald dan in het verleden, namelijk gemiddeld € 97,00 per m², terwijl de inbrengwaarde met peildatum 7 augustus 2018 was geraamd op € 35,00 per m². Referenties van na de peildatum kunnen op basis van de taxatieleer niet worden meegenomen bij het bepalen van de waarde op een peildatum. In dit specifieke geval kunnen deze referenties echter wel worden gebruikt ter onderbouwing van het standpunt dat de transacties uit 2019 de markt hebben beïnvloed. Indien naar alle transacties wordt gekeken blijkt dat sinds 2019 gemiddeld € 91,00 per m² is betaald en het

gewogen gemiddelde € 82,58 per m2 bedraagt. Deze gegevens illustreren dat de markt in de periode tussen 7 augustus 2018 en 27 mei 2019 bekend raakte met een verhoogde wens van de gemeente om de gronden te verwerven, zodat aangenomen moet worden dat de markt in mei 2019 al bereid was aanzienlijk meer te betalen dan de eerder getaxeerde waarde van € 35,00 per m2.

Uit aanvullend onderzoek is een vijftal referenties van ruwe bouwgrond in de provincie Zuid-Holland naar voren gekomen. Deze transacties hebben een gemiddelde koopsom van afgerond € 119,00 per m2. Indien deze referenties worden vergeleken met het hier voorliggende plangebied, moet echter rekening worden gehouden met een belangrijk verschil. In Braassemmerland is de grond niet draagkrachtig en zijn er veel waterlopen, waardoor het plangebied moet worden opgehoogd, voorbelasting nodig is en veel kunstwerken nodig zijn om het gebied te ontsluiten. De kosten voor het bouwrijp maken liggen daarom veel hoger - afgerond op ongeveer € 105,00 per m2. Deze liggen dan ook ongeveer € 50,00 per m2 hoger dan men bij reguliere plannen zou verwachten. Indien voornoemde referenties hiervoor zouden worden gecorrigeerd resulteert dit in een waarde van afgerond € 70,00 per m2.

Op basis van een tweede benaderingswijze kan worden verondersteld dat de waarde tot medio 2018 op € 32,50 per m2 lag. Daarna heeft een aantal transacties plaatsgevonden waarbij € 97,00 per m2 is betaald. In deze transacties hebben meerdere aspecten meegespeeld waarom deze hogere prijzen zijn betaald. Deze prijzen zijn dan ook niet de waarde. Voor het bepalen van de marktwaarde kan dan ook enkel worden geconcludeerd dat deze ergens tussen de € 32,50 en de € 97,00 zou liggen. Indien van het gemiddelde van deze bedragen wordt uitgegaan bedraagt dit € 64,75 per m2, hetgeen naar de peildatum is afgerond tot € 70,00.

6.2. De raad heeft verder een aanvullende notitie van Gloudemans van 20 april 2023 overgelegd (hierna: de aanvullende notitie).

Deskundigheid

7. In wat is aangevoerd ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor de conclusie dat nu anders moet worden geoordeeld over de deskundigheid van de taxateurs van de raad dan in de uitspraak van de Afdeling van 24 november 2021. De Afdeling heeft daarin geoordeeld dat het aangevoerde geen aanknopingspunten biedt voor de conclusie dat de taxateurs ter zake niet deskundig zijn. Die aanknopingspunten ziet de Afdeling ook nu niet. Uit die uitspraak volgt ook niet dat het de raad niet zou zijn toegestaan om dezelfde taxateurs te gebruiken om het geconstateerde gebrek in de besluitvorming te herstellen. Overigens ziet de Afdeling ook niet dat het nu ingebrachte taxatierapport zodanige onjuistheden of gebreken in kennis vertoont, dat de taxateurs niet als ter zake deskundig kunnen worden aangemerkt.

Het betoog slaagt niet.

Inbrengwaarde

8. In wat [appellant] en anderen hebben aangevoerd over de inbrengwaarde ziet de Afdeling geen aanleiding voor de conclusie dat de raad niet is geslaagd in zijn poging om het in de uitspraak van 24 november 2021 geconstateerde gebrek te herstellen. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling toereikend gemotiveerd wat het prijsopdrijvend effect is geweest van de door [appellant] en anderen bedoelde transacties in de periode tussen 7 augustus 2018 en 27 mei 2019, en wat hiervan de gevolgen zijn voor de complexwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied. De enkele omstandigheid dat [appellant] en anderen het

ongeloofwaardig achten dat de complexwaarde van de gronden ten opzichte van het oorspronkelijke taxatierapport (slechts) is toegenomen van € 32,50 naar € 70,00 per m² biedt een onvoldoende aanknopingspunt voor de conclusie dat de nieuwe taxatie niet kan worden gevolgd.

Wat betreft het betoog dat bij de taxatie ten onrechte is uitgegaan van de veronderstelling dat voor de in de referentietransacties bedoelde gronden de gemeente niet meer kon overgaan tot onteigening, overweegt de Afdeling dat hierop is ingegaan in het taxatierapport en in de aanvullende notitie. Daarin is uiteengezet dat het door de gemeente niet opportuun werd geacht om een nieuwe onteigeningsprocedure te starten, waardoor relatief hoge prijzen zijn betaald voor de verwerving van de gronden. Dit heeft volgens Gloudemans het prijsopdrijvende effect van de complexprijs van de gronden in het exploitatieplangebied veroorzaakt. De Afdeling ziet in het aangevoerde niet waarom deze constatering door Gloudemans berust op een onjuiste interpretatie van de onderzochte referentietransacties, of waarom dit volgens [appellant] en anderen de conclusie rechtvaardigt dat in het taxatierapport een te lage complexprijs is gehanteerd.

Wat betreft het betoog dat de taxateurs de overeenkomsten die aan de koop van de door [appellant] en anderen bedoelde gronden vooraf gingen niet hebben ontvangen en er belangrijke waarde-componenten niet in het waardeoordeel zijn meegewogen, overweegt de Afdeling dat hierop is ingegaan in de aanvullende notitie. Hieruit volgt, kort gezegd, dat de door [appellant] en anderen bedoelde afspraken niet hebben geleid tot een meerwaarde die kan worden gekoppeld aan de waarde van de gronden in de referentietransacties (ook vanwege het kostenverhaal dat heeft plaatsgevonden). [appellant] en anderen hebben dit niet betwist. Voor het overige bestaat geen grond voor de conclusie dat in het taxatierapport relevante referentietransacties ten onrechte buiten beschouwing zijn gelaten. Ook de door [appellant] en anderen op de zitting genoemde transacties aan de Noorderhemweg en de Galgenkade zijn daarin betrokken. Gelet hierop bestaan onvoldoende aanknopingspunten voor de conclusie dat het taxatierapport in zoverre niet berust op een actuele en realistische taxatie van de complexwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied.

De betogen slagen niet.

Conclusie

9. Het beroep slaagt niet.

10. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. E.A. Minderhoud, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W. Sommer, griffier.

w.g. Minderhoud

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Sommer

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 oktober 2025

