

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:2527
Datum uitspraak	4 juni 2025
Inhoudsindicatie	Bij tussenuitspraak van 3 juli 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2721, heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak de gebreken in het besluit van 14 oktober 2021 tot vaststelling van het exploitatieplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt" te herstellen. De Afdeling heeft in haar tussenuitspraak onder 18.12, 18.15 en 18.16 gebreken vastgesteld in het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan. Zij heeft de motivering ondeugdelijk geacht op de volgende drie punten: - op de raming van de inbrengwaarde van het perceel N3736 en de daarop staande woning [locatie 1] is uitgegaan van een afslag van 40% (18.16); - enige waardevermeerdering in de periode van 1 juli 2020 tot 14 oktober 2021 is uitgesloten geacht (18.12); - een volledige schadeloosstelling voor het perceel N3737 zal niet hoger uitvallen dan de geraamde werkelijke waarde (18.15).

Volledige tekst

202107670/2/R4.

Datum uitspraak: 4 juni 2025

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend in Kerkdriel, gemeente Maasdriel,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Maasdriel,
verweerder.

Procesverloop

Bij tussenuitspraak van 3 juli 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2721, heeft de Afdeling de raad

opgedragen om binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak de gebreken in het besluit van 14 oktober 2021 tot vaststelling van het exploitatieplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt" te herstellen.

De raad heeft bij brief van 11 november 2024 het besluit van 14 oktober 2021 van een nadere motivering voorzien.

De Afdeling heeft [appellant A] en [appellant B] in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

[appellant B] heeft een reactie over de wijze waarop de gebreken zijn hersteld, naar voren gebracht.

De Afdeling heeft partijen een brief met vragen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 29 april 2025, waar deels via een digitale verbinding [appellant B], bijgestaan door mr. N. Crooijmans, advocaat in Deurne, [appellant A], vertegenwoordigd door mr. A.A.M. van Hoorn, advocaat in Eindhoven, en de raad, vertegenwoordigd door mr. C.F. van Helvoirt, advocaat in Arnhem, zijn verschenen. Ook is daar E. Noordam, taxateur, werkzaam bij Korenaar Advies V.O.F., gehoord.

Overwegingen

1. Zoals in de tussenuitspraak is overwogen, blijft op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing.

2. De Afdeling heeft in haar tussenuitspraak onder 18.12, 18.15 en 18.16 gebreken vastgesteld in het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan. Zij heeft de motivering ondeugdelijk geacht op de volgende drie punten:

- op de raming van de inbrengwaarde van het perceel N3736 en de daarop staande woning [locatie 1] is uitgegaan van een afslag van 40% (18.16);
- enige waardevermeerdering in de periode van 1 juli 2020 tot 14 oktober 2021 is uitgesloten geacht (18.12);
- een volledige schadeloosstelling voor het perceel N3737 zal niet hoger uitvallen dan de geraamde werkelijke waarde (18.15).

3. Gelet hierop, is het exploitatieplan zonder deugdelijke motivering (artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht; hierna: Awb) vastgesteld. Het beroep van [appellant A] en [appellant B], voor zover gericht tegen het besluit van 14 oktober 2021 tot vaststelling van het exploitatieplan, is gegrond. Dat besluit wordt vernietigd.

4. De raad heeft een nadere motivering gegeven voor zijn besluit tot vaststelling van het exploitatieplan. Daarvoor verwijst hij naar een notitie van Korenaar Advies van 18 oktober 2024 (hierna: de notitie) waarin op de hiervoor vermelde drie punten is ingegaan. De raad is van mening dat hij daarmee de gebreken in het besluit en het daaraan ten grondslag gelegde taxatierapport van Korenaar van 13 augustus 2020 (hierna: het taxatierapport) heeft hersteld. [appellant B] gaat in haar reactie in op de drie punten en concludeert dat de motivering van het besluit nog altijd niet deugdelijk is. Op de zitting is ook een door de raad ingebrachte schriftelijke notitie van Korenaar, waarin wordt gereageerd op de per brief door de Afdeling gestelde vragen, ter sprake gekomen.

5. De Afdeling zal aan de hand van wat door partijen is ingebracht, bezien of aanleiding bestaat de rechtsgevolgen van het bestreden besluit met toepassing van artikel 8:72, derde

lid, aanhef en onder a, van de Awb in stand te laten.

5.1. De Afdeling stelt onder verwijzing naar haar uitspraak van 22 maart 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:1131](#), voorop dat een bestuursorgaan volgens vaste jurisprudentie op het advies van een deskundige mag afgaan, nadat het is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Deze verplichting is neergelegd in artikel 3:9 van de Awb voor de wettelijke adviseur en volgt uit artikel 3:2 van de Awb voor andere adviseurs. Als een partij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht, mag het bestuursorgaan niet zonder nadere motivering op het advies afgaan. Zo nodig vraagt het orgaan de adviseur een reactie op wat over het advies is aangevoerd.

5.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 19 september 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3063](#), en haar uitspraak van 24 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2645](#), dient aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van inbrengwaarden in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen. [appellant A] en [appellant B] bestrijden niet dat de taxateur een onafhankelijke en deskundige taxateur is. De Afdeling zal beoordelen of zij concrete aanknopingspunten voor twijfel naar voren hebben gebracht dat het taxatierapport met de na de tussenuitspraak gegeven toelichting nog immer naar inhoud of wijze van totstandkoming zulke gebreken bevat dat de raad het niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen leggen. Hierbij is onder meer van belang dat het rapport met de aanvullingen consistent is en inzicht verschaft in de wijze waarop is getaxeerd en in de gegevens die daarbij zijn betrokken.

Het eerste punt

6. Onder 18.16 heeft de Afdeling onder meer overwogen:

Wat betreft de raming van [de] werkelijke waarde van het perceel [locatie 1] met woning stelt de Afdeling het volgende vast.

In de vergelijkingstransactie met het pand [locatie 2] staat een correctie van +6% voor de periode sept 2019 tot juli 2020 en in de vergelijkingstransactie met het pand [locatie 3] staat een indexverhoging van 168,6 in het derde kwartaal van 2021 naar 181,2 in het eerste kwartaal van 2023. Dit duidt op verhogingen. Daarnaast volgt uit cijfers van de NVM een waardeverhoging van 22%. Hoewel dit cijfer op wijkniveau voor allerlei segmenten geldt en daarnaast de door Van der Ven vier overgelegde verkoopbrochures weinig inzicht geven om één op één vergeleken te worden met de twee vergelijkingstransacties van de taxateur, duidt ook dit erop dat met een verhoging rekening moet worden gehouden. Daarbij komt dat de taxateur van Korenaar Advies op de zitting weliswaar heeft gesteld dat hij ook een vergelijking heeft gemaakt met de in de notitie van Van der Ven genoemde vier referentieobjecten en dat ook die niet leiden tot een andere waardering van het pand [locatie 1], maar die vergelijking is niet op schrift inzichtelijk gemaakt.

Verder heeft de taxateur in de vergelijkingstransactie met het perceel [locatie 3], in navolging van de vergelijkingstransactie met het perceel [locatie 2], een afslag van 40% gehanteerd voor de boerderij op het perceel [locatie 1] omdat het perceel Duitse Weistraat een woonbestemming heeft en het perceel [locatie 1] een agrarische bestemming. Voor het perceel [locatie 1] was minder zeker dat daar regulier zou kunnen worden gewoond. De Afdeling heeft hiermee echter onvoldoende inzicht gekregen waarom de toegepaste afslag van 40% reëel is. Daarbij overweegt zij dat de omzetting van de agrarische bestemming in

een woonbestemming voor de boerderij, gelet op de rondom gelegen percelen, geacht kan worden in de lijn van de verwachtingen te liggen. Daarbij kende het voorheen geldende bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid en een wijzigingsbevoegdheid om hier burgerbewoning toe te laten. Een gebruik voor burgerbewoning was dus in beginsel planologisch aanvaardbaar. Bij de beoordeling van de hoogte van de afslag is ook van belang dat slechts twee transacties in de vergelijking zijn betrokken. In dit licht bezien acht de Afdeling de hoogte van die afslag onvoldoende gemotiveerd.

Hier komt bij dat de taxateur de afslag van 40% heeft gehanteerd onder verwijzing naar een transactie met het perceel [locatie 2]. Daarbij lijkt zich evenwel een verschil in benadering voor te doen. Wat betreft de [locatie 3] is de afslag toegepast op de verkoopsom van € 631.500,00. Dezelfde afslag leidt bij de [locatie 2] tot een bedrag van € 75.000,00 op de kavel en is toegepast op, teruggerekend, een bedrag van € 187.500,00. Dat bedrag kan de Afdeling niet verklaren en in ieder geval niet de verkoopsom. Die was namelijk € 475.000,00.

6.1. [appellant B] stelt zich op het standpunt dat Korenaar in de notitie een doelredenering hanteert om een afslag van 40% vanwege de agrarische bestemming van het perceel [locatie 1] reëel te achten. Er worden door Korenaar andere uitgangspunten gebruikt, maar de uitkomst onder de streep blijft dezelfde.

6.2. De Afdeling stelt voorop dat met de reactie op de zitting door Korenaar een extra uitleg en verduidelijking zijn gegeven. Daarmee zijn de motivering van het taxatierapport en de notitie, die deel uitmaakte van de nadere motivering, verbeterd. Er resteert evenwel een aantal punten waarop geen bevredigende reactie is gegeven. De Afdeling beperkt zich hierna tot een bespreking van een aantal van die punten.

6.3. [appellant B] wijst er terecht op dat een opslag van 40% tot andere uitkomsten leidt dan een afslag van 40%. Een opslag over de door Korenaar gehanteerde grondwaarde van € 235,00 per m² komt uit op € 329,00. Om met een afslag van 40% uit te komen op € 235,00 zou moeten worden uitgegaan van ongeveer € 400,00. Omdat Korenaar evenwel heeft gerekend met een bedrag van € 329,00 heeft zij feitelijk een afslag van ongeveer 29% toegepast. De Afdeling heeft Korenaar gevraagd of het gebruik van de woorden opslag en afslag eenduidig is. Korenaar heeft bevestigend geantwoord en gezegd dat dit per situatie verschilt. Als het vertrekpunt de agrarische bestemming is, dan gaat het om een opslag, en als het vertrekpunt een woonbestemming is, dan gaat het om een afslag. Dit moge naar het oordeel van de Afdeling zo zijn, maar dat verklaart niet waarom in beide situaties 40% is gehanteerd. Dat leidt namelijk tot een groot verschil in uitkomst, zoals hiervoor is uiteengezet. Korenaar heeft dat verschil niet verklaard en een verschil tussen 29 en 40% is te groot om daar zonder meer aan voorbij te gaan. Dit betekent dat de taxatie niet consistent is opgemaakt.

Op de zitting is ingegaan op een aantal van de door Korenaar bij de vergelijkingstransacties gehanteerde uitgangspunten. In de waardering van de ondergrond van de woning [locatie 1] is in het taxatierapport uitgegaan van 500 m². In de notitie is voor deze woning in de vergelijking met de woningen [locatie 4] in Maren-Kessel en [locatie 5] in Alem uitgegaan van 750 m². Desgevraagd naar dit verschil geeft Korenaar enerzijds aan dat dit niet bewust is aangehouden en dat bij onderdelen verschillend kan worden gedacht over hoe de waardering en de referenties zijn te ontleden en anderzijds dat dit is gedaan om de objecten vergelijkbaar te maken. Korenaar is van mening dat de waardering van het gehele object [locatie 1] wel klopt. Hoewel dit laatste niet is uitgesloten, is hiermee naar het oordeel van de Afdeling niet inzichtelijk gemaakt waarom in de notitie voor [locatie 1] niet van de feitelijke oppervlakte van de ondergrond van de woning is uitgegaan. Door uit te gaan van een fictieve oppervlakte is

niet duidelijk of de gemaakte vergelijking en de uitkomsten daarvan reëel zijn. Daarmee is de taxatie onvoldoende inzichtelijk.

Volgens de notitie heeft in de vergelijking van het perceel [locatie 1] met het perceel [locatie 3] in Kerkdriel voor de grotere inhoud van de woning [locatie 3] een aftrek plaatsgevonden van 565 m³ tegen € 200,00 per m³, gelijk zoals is gedaan in het taxatierapport voor de woning [locatie 2] in Velddriel. De Afdeling heeft de raad erop gewezen dat in het taxatierapport voor de inhoud van de woning [locatie 2] geen correctie dienaangaande is doorgevoerd. In de beantwoording van dit punt heeft Korenaar erop gewezen dat niet duidelijk is of de kleinere inhoud van 480 m³ van de woning [locatie 2] tot een correctie moet leiden omdat bij boerderijen een deel van de vierkante meters minder functioneel is. Uit dit antwoord volgt waarom voor de woning [locatie 2] geen correctie is doorgevoerd voor de inhoud. Dat verhoudt zich echter niet tot de opmerking in de notitie waar bij de vergelijking met de woning [locatie 3] wordt verwezen naar de woning [locatie 2] en ook niet waarom is uitgegaan van € 200,00 per m³. Daarbij komt dat bij de waardering van de opstal [locatie 1] is uitgegaan van de volledige inhoud van 600 m³ tegen € 250,00 per m³, en dus niet van een deels minder functionele inhoud. Ook in dit opzicht acht de Afdeling de taxatie onvoldoende inzichtelijk.

Voor zover het betreft de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid voor een woonbestemming voor het perceel [locatie 1] overweegt Korenaar dat het onzeker is of de markt het aspect van een agrarische bestemming elimineert en ervan uitgaat dat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. De huidige eigenaar heeft, aldus Korenaar, er niet zelf voor gekozen een dergelijk verzoek te doen. Dit laatste is naar het oordeel van de Afdeling niet relevant voor de hier voorliggende vraag. Nog daargelaten dat Korenaar de mogelijkheid van de afwijkingsbevoegdheid buiten beschouwing heeft gelaten, heeft zij naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende verduidelijkt waarom de markt de al in het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2016" voorziene mogelijkheid van een omzetting in een woonbestemming in dit geval niet inprijst. Daarbij is voorts van belang, waar Korenaar ook niet nader op ingaat, dat het perceel met woning [locatie 1] grenst aan andere percelen met reguliere woningen, dat dat perceel in de verstedelijkte omgeving van Kerkdriel ligt zonder naastgelegen agrarische bedrijven en dat het agrarische gebruik ervan al is geëindigd met daarbij een amovering van de agrarische opstallen, zodat niet aannemelijk is dat een agrarisch gebruik ervan weer zal worden opgestart. Daarbij zijn de voorwaarden voor de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid in de artikelen 4.5.3 en 4.7.5 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2016" niet zodanig dat toepassing van die bevoegdheden bij voorbaat uitgesloten moet worden geacht. Gelet hierop, was de omzetting van het agrarische pand [locatie 1] in een burgerwoning niet onaannemelijk. Korenaar heeft niet duidelijk gemaakt waarom de markt de mogelijkheid van een dergelijke omzetting geheel zou uitsluiten.

Het tweede punt

7. Onder 18.12 heeft de Afdeling onder meer overwogen:

De peildatum in het taxatierapport is 1 juli 2020. Het exploitatieplan is vastgesteld op 14 oktober 2021. Dat betekent dat tussen de peildatum en het moment van vaststelling van het exploitatieplan 15 maanden en 13 dagen zijn gelegen. De raad heeft in het kader van de vaststelling van het exploitatieplan zonder een nadere beoordeling van de actualiteit van de getaxeerde inbrengwaarden, de inbrengwaarden naar de peildatum van 1 juli 2020 geraamd. In de hiervoor genoemde uitspraak van 24 juli 2019 heeft de Afdeling geoordeeld dat een termijn van dertien maanden te lang was. In dezelfde zin als in die uitspraak is gedaan,

overweegt de Afdeling dat ook in de voorliggende zaak wat betreft de waardering van het perceel met woonhuis aan de [locatie 1] onvoldoende onderzoek is gedaan en ondeugdelijk is gemotiveerd waarom een periode van meer dan vijftien maanden geen aanleiding is geweest om een hertaxatie of een actualisatie van de uitgevoerde taxatie te laten plaatsvinden en zo nodig de te ramen inbrengwaarden aan de uitkomsten daarvan aan te passen. Dat daar om enige reden beletselen voor waren, is niet gebleken.

7.1. Korenaar heeft in de notitie gesteld dat de waarde van het perceel met woning [locatie 1] met als peildatum 1 juli 2020 is vastgesteld op € 325.000,00. Dit is ten opzichte van het bedrag van € 178.000,00 dat is gehanteerd in de akte van verdeling van 3 juli 2019, een waardestijging van 82,58%. Volgens Korenaar is het perceel bij het bepalen van de inbrengwaarde gewaardeerd met een opwaartse afronding naar boven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de woning in een matige staat van onderhoud verkeert en niet voldoet aan de eisen van modern wooncomfort. Korenaar heeft een beschouwing gegeven over twee van de door A.J. van de Ven van Bureau Van Hoven & Oomen ingebrachte referentieobjecten. Op basis van alle informatie concludeert Korenaar dat het perceel met woning [locatie 1] ook per 14 oktober 2021 met een bedrag van € 325.000,00 correct is gewaardeerd.

7.2. [appellant B] betoogt dat de door Korenaar genoemde waardestijging van 82,58% niet relevant is voor de vraag of zich in de periode van 1 juli 2020 tot 14 oktober 2021 een waardestijging heeft voorgedaan. Op basis van de gegeven informatie is die waardestijging er volgens haar wel geweest. Met het referentieobject [locatie 3] in Kerkdriel kan niet worden aangetoond dat er geen waardestijging is geweest. Over het referentieobject [locatie 6] in Velddriel betoogt zij dat Korenaar ten onrechte heeft aangenomen dat dit geen vrijstaande woning is. Verder zijn uiteenlopende kengetallen in de vergelijking gehanteerd en is ten onrechte een opslag van 40% toegepast in plaats van een afslag.

7.3. De Afdeling overweegt met [appellant B] allereerst dat de waardestijging tussen het moment van erfelijke verdeling en 1 juli 2020 niet van belang is voor de vraag of tussen 1 juli 2020 en 14 oktober 2021 wel of niet een waardestijging heeft plaatsgevonden. Dat in de periode voorafgaand aan de raming van de inbrengwaarde een grote waardestijging heeft plaatsgevonden ten opzichte van het in de akte van de erfelijke verdeling gehanteerde bedrag, de inbrengwaarde met het oog daarop verhoudingsgewijs hoog is geraamd en een potentiële koper daarmee mogelijk bij het doen van een bod rekening zou hebben gehouden, maakt nog niet dat na de raming per 1 juli 2020 tot aan de vaststelling van het exploitatieplan iedere waardestijging is uitgebleven. De Afdeling stelt daarbij vast dat uit cijfers van de NVM volgt dat in de gemeente Maasdriel de prijzen voor woonobjecten in de jaren 2020-2022 jaarlijks met enkele procenten zijn gestegen. Hoewel dat reguliere woonobjecten zijn, valt niet in te zien dat een waardestijging voor een object als [locatie 1] in die periode geheel achterwege is gebleven. In de beantwoording van de door de Afdeling gestelde vragen bevestigt Korenaar dat aannemelijk is dat een waardestijging van ongeveer 6,4% zou hebben plaatsgevonden. Waarom dat vervolgens geheel buiten de waardering is gelaten, is de Afdeling niet duidelijk geworden. Zoals de Afdeling hierboven al heeft overwogen, is de enkele verwijzing naar de waardering in de erfelijke verdeling in 2019 daarvoor onvoldoende. Hierbij komt dat, zoals de Afdeling onder 6.3 heeft overwogen, het uitblijven van enige waardestijging niet deugdelijk is verklaard met de gedane vergelijkingstransacties. De raad heeft daarmee nog immer niet deugdelijk gemotiveerd dat het tijdsverloop niet tot een hogere inbrengwaarde van het perceel met woonhuis [locatie 1] heeft geleid. Op wat partijen op dit punt nog meer verdeeld houdt, gaat de Afdeling, voor zover zij dat niet onder 6 en volgende al heeft besproken, niet in, gelet op de hierna vermelde conclusie.

Conclusie

8. Uit wat de Afdeling onder 6.3 en 7.3 heeft overwogen, volgt dat de raad de gebreken in het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan met de notitie van Korenaar van 18 oktober 2024 en de extra toelichting op de zitting niet heeft hersteld. De Afdeling kan daarom de rechtsgevolgen van het bestreden besluit niet in stand laten. Er bestaat geen aanleiding meer in te gaan op de vraag of het door de Afdeling onder 18.15 van de tussenuitspraak geconstateerde derde gebrek dat ziet op perceel 3737, is hersteld. De Afdeling laat dit dan ook onbesproken.

8.1. De Afdeling ziet aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken op de landelijke voorziening.

8.2. In haar uitspraak van 3 juli 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:2721](#), heeft de Afdeling het beroep van [appellant A] en [appellant B] tegen het besluit van de raad van 14 oktober 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt" ongegrond verklaard. Dat betekent dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het bestemmingsplan maakt vanaf 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Maasdriel.

Door de vernietiging van het besluit van de raad van 14 oktober 2021 tot vaststelling van het exploitatieplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt" maakt dat plan geen onderdeel meer uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor de realisering van de in dat bestemmingsplan voorziene ruimtelijke ontwikkelingen bestaat daarmee in het bijzonder geen publiekrechtelijke regeling voor het wettelijk ook verplichte kostenverhaal. Omdat voor de realisering van die ontwikkelingen ook niet is voorzien in een privaatrechtelijk kostenverhaal met betrekking tot de daarvoor in aanmerking komende gronden in het plangebied van het bestemmingsplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt", zal de raad, gelet op het verplichte karakter van kostenverhaal, een nieuw besluit moeten nemen. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 27 maart 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:1174](#), zijn op dit nieuw te nemen besluit de Omgevingswet en de daarbij behorende omgevingsrechtelijke regels van toepassing. De Afdeling wijst er daarbij op dat onder de Omgevingswet het instrument 'exploitatieplan' niet langer bestaat. Datzelfde geldt voor de aanhoudingsverplichting, als opgenomen in artikel 3.5, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ervan uitgaande dat de raad bij het nemen van het nieuwe besluit voor een vorm van publiekrechtelijk kostenverhaal zal kiezen, zal hij in dat geval het omgevingsplan in het bijzonder met een regeling voor publiekrechtelijk kostenverhaal moeten aanvullen. Daarnaast kan de raad ervoor kiezen in het omgevingsplan ook regels op te nemen met betrekking tot niet-financiële aspecten, die ook een regeling hadden gevonden in het exploitatieplan. De Afdeling zal met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad dan ook een opdracht geven het omgevingsplan aan te vullen met een kostenverhaalsregeling als bedoeld in afdeling 13.6 van Omgevingswet voor het gebied waar het exploitatieplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt" op zag en zal hiervoor ook een termijn stellen. Om te voorkomen dat in de tussentijd omgevingsvergunningen moeten worden verleend voor bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet, gelezen in samenhang met artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, zonder dat daarvoor een op verhaalbare kostensoorten betrekking hebbende verschuldigde geldsom is betaald, zal de Afdeling met toepassing van artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb een voorlopige voorziening treffen in de vorm van een aanhoudingsverplichting voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor deze bouwactiviteiten, die uiterlijk na de te stellen

termijn komt te vervallen. Hierbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat het uitvoeringsverbod in artikel 13.12 van de Omgevingswet door het ontbreken van een publiekrechtelijke en privaatrechtelijke regeling voor kostenverhaal geen oplossing biedt voor de situatie die met het vernietigen van het exploitatieplan ontstaat. Zie hiervoor ook de Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van april 2022, pagina 71.

Proceskosten en griffierecht

9. De raad moet de proceskosten vergoeden. Hoewel [appellant A] en [appellant B] beiden door een gemachtigde zijn bijgestaan, is de hoogte van de proceskosten bepaald op basis van vertegenwoordiging door één gemachtigde omdat één beroepschrift is ingediend. De Afdeling gaat ervan uit dat zij samen procederen. Ook is er alleen eenmaal griffierecht betaald.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep voor zover dat zich richt tegen het besluit van de raad van de gemeente Maasdriel van 14 oktober 2021 tot vaststelling van het exploitatieplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt" gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Maasdriel van 14 oktober 2021 tot vaststelling van het exploitatieplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt";

III. draagt de raad van de gemeente Maasdriel op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt op de landelijke voorziening;

IV. draagt de raad van de gemeente Maasdriel op binnen een jaar na verzending van deze uitspraak het omgevingsplan van de gemeente Maasdriel aan te vullen met een kostenverhaalsregeling als bedoeld in afdeling 13.6 van de Omgevingswet voor het gebied waar het exploitatieplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt" op zag, en dat besluit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen;

V. treft de voorlopige voorziening dat de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet, gelezen in samenhang met artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, binnen het onder IV bedoelde gebied wordt aangehouden als er geen reden is om deze vergunning op andere gronden te weigeren;

VI. bepaalt dat:

a. de onder V getroffen voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van de onder IV bedoelde kostenverhaalsregeling, met dien verstande dat de voorlopige voorziening in ieder geval uiterlijk een jaar na verzending van deze uitspraak vervalt;

b. de onder IV gegeven opdracht en de onder V getroffen voorlopige voorziening vervallen, indien en zodra voor het gebied waar het exploitatieplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt" op zag, het verhaal van de kosten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet is verzekerd door daartoe strekkende kostenverhaalsovereenkomsten;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Maasdriel tot vergoeding van bij [appellant A] en [appellant B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot

een bedrag van € 3.628,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Maasdriel aan [appellant A] en [appellant B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. J.M.L. Niederer, leden, in tegenwoordigheid van mr. S. Bechinka, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen
voorzitter

w.g. Bechinka
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 4 juni 2025

371