

Raadsavond	26 september 2022
Zaaknummer	10955
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Opsteller	Bart GF Schoonaert
Onderwerp	Herstelbesluit / Gewijzigd exploitatieplan "Braassemerland 2019"

Beslispunten

1. Instemmen met het herstelbesluit inzake het gewijzigde exploitatieplan "Braassemerland 2019" .

Wat willen we bereiken

De gemeente dient gehoor te geven aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door het vernietigde exploitatieplan te herstellen.

Wat gaan we daarvoor doen

- Bij besluit d.d. 27 mei 2019 heeft de raad van de gemeente Kaag en Braassem het exploitatieplan "Braassemerland 2019" vastgesteld.
- In haar uitspraak van 24 november 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het vaststellingsbesluit vernietigd en de raad opgedragen om binnen de 26 weken (dit is: vóór 24 mei 2022) een nieuw besluit te nemen.
- Na een inventarisatie van de mogelijke gevolgen is na ampel overleg op ambtelijk niveau besloten om geen compleet nieuw exploitatieplan te maken, maar om een herstelbesluit te nemen waartegen belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Daarmee wordt vermeden dat het project Braassemerland voor langere tijd (> 2 jaar) procedureel totaal op slot gaat.
- De raad dient het herstelbesluit met de gewijzigde inbrengwaarden vast te stellen.

Inleiding

Bij besluit d.d. 27 mei 2019 heeft de raad van de gemeente Kaag en Braassem het exploitatieplan "Braassemerland 2019" vastgesteld.

In haar uitspraak van 24 november 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het vaststellingsbesluit vernietigd en de raad opgedragen om binnen 26 weken (dit is uiterlijk op 24 mei 2022) een nieuw besluit te nemen. De kern van de vernietiging was de overweging dat een aantal vastgoedtransacties niet meegenomen was in het exploitatieplan bij de berekening van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied.. Alle andere beroepsgronden zijn door de Afdeling ongegrond verklaard.

Het gevolg van deze vernietiging is dat alle aanvragen voor een omgevingsvergunning binnen het exploitatiegebied moeten aangehouden worden tot het nieuwe of herstelde exploitatieplan onherroepelijk is en kan voor nieuwbouwplannen waarvoor nog geen anterieure overeenkomst bestaat geen kostenverhaal worden toegepast.

Na een inventarisatie van de mogelijke gevolgen en met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 01-01-2023 is besloten om geen nieuw ontwerpexploitatieplan ter visie te leggen, maar om een herstelbesluit te nemen waartegen belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het gewijzigde exploitatieplan zijn bovenvermelde ontbrekende transacties alsnog verwerkt en zijn de inbrengwaarden van de gronden aangepast. Daarmee wordt het risico vermeden dat het project Braassemerland voor een langere periode (> 2 jaar) procedureel helemaal op slot gaat.

Na vaststelling van het herstelbesluit door de raad kan alleen tegen de herstelde onderdelen (de gewijzigde inbrengwaarden) beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Onderbouwing

- Omdat het plan Braassemerland GEM sinds 2019 ingrijpend is veranderd qua fasering en woonprogramma, moet een nieuw ontwerpbesluit voor een geheel nieuw exploitatieplan vergezeld zijn van een nieuw planologisch kader (aangepaste bestemmingsplannen). Vanwege de daaraan verbonden bezwaar- en beroepsmogelijkheden is het risico dat het plan Braassemerland volledig stil komt te liggen enorm groot. Daarom is gekozen voor het voorleggen aan de raad van een herstelbesluit / aangepast exploitatieplan. Daarin worden alleen de in het vernietigde exploitatieplan ontbrekende vastgoedtransacties alsnog verwerkt en de inbrengwaarden aangepast.
- Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, voorzien per 01-01-2023, zal het kostenverhaal onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan.
- We zijn te laat met dit herstelplan. Heeft dat consequenties voor gemeente, projectorganisatie, inwoners/initiatiefnemers? Nee, voorlopig alleen theoretisch voor initiatiefnemers die binnen het exploitatiegebied een omgevingsvergunning zouden aanvragen. Die aanvraag zou aangehouden moeten worden tot het exploitatieplan hersteld is. Dergelijke aanvragen zijn er tot heden nog niet geweest. Alle initiatiefnemers (waaronder Braassemerland GEM) hebben een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten, waardoor het kostenverhaal voor die ontwikkelingen geregeld is.
- Waarom wordt dit herstelplan gerelateerd aan de Omgevingswet? Als de Omgevingswet er komt op 1 januari aanstaande (wat nog geen definitief gelopen race is) dan is het in ieder geval al handig om een exploitatieplan te hebben. Dat maakt dan automatisch een onderdeel uit van het Omgevingsplan. Dat is één van de redenen waarom we gekozen

hebben voor een herstelbesluit en geen totaal nieuw en duur exploitatieplan geschreven hebben (de andere reden was dat we in dat laatste geval ook de bestemmingsplannen in het gebied moesten herschrijven, waar bezwaar en beroep op mogelijk is, waardoor het project Braassemerland (fases 4, 5 en 11) voor jaren stil konden gaan liggen).

- Wat is de toegevoegde waarde van dit raadsbesluit? Stel dat de Omgevingswet er niet op 1 januari aanstaande komt, dan hebben we tenminste wél al een instrument om omgevingsvergunningen te verlenen in het exploitatiegebied en om het kostenverhaal daarbij toe te passen. Als de Omgevingswet er wél komt, zal er waarschijnlijk een soort overgangperiode of regeling komen waarin het exploitatieplan van pas komt om het kostenverhaal toe te passen.

Uitvoering

Kosten

Aan dit besluit zijn geen kosten verbonden, behalve de publicatie. De kosten voor het gewijzigde exploitatieplan zijn gedekt uit de grondexploitatie Braassemerland GEM.

Participatie en tijdlijn

Het herstelbesluit wordt direct door de raad genomen en gepubliceerd. Binnen zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het herstelbesluit wordt dus niet ter visie gelegd om zienswijzen in te dienen zoals gebruikelijk. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft ook niet verlangd dat het ontwerpbesluit weer ter visie moet voor zienswijzen. Het raadsbesluit zelf wordt niet naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verstuurd

Risico's

Zolang het herstelbesluit niet onherroepelijk is, moeten nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning binnen het exploitatiegebied worden aangehouden en kan voor nieuwbouwplannen waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is gemaakt geen kostenverhaal worden toegepast.

Regio

NVT

Duurzaamheid

NVT.

Evaluatie

NVT

Roelofarendsveen, 13 september 2022

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
R. van Zijl A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. Hersteld exploitatieplan Braassemerland
2. Bijlage 1_Addendum op LIOR 6
3. Bijlage 2_Inkoop- en aanbestedingenbeleid
4. Bijlage 3_Verordening doelgroepen Kaag en Braassem 2018
5. Bijlage 4_Exploitatieopzet update
6. Bijlage 5_Taxatie van inbrengwaarden 1642.2-MU1d1
7. Bijlage 6_CT kostenraming
8. Bijlage 7_taxatie inbreng hoofdinfra
9. Bijlage 8_Plankostenplan
10. Bijlage 9_planschade-risicoanalyse
11. Kaart 1_Exploitatiegebied
12. Kaart 2_Ruimtegebruik
13. Kaart 3_Eigendomssituatie
14. Kaart 4_Planfasen
15. Kaart 5_Woningbouwcategorieën