



ons kenmerk 25.054022
Portefeuillehouder A.H. van de Waart
W.J.M. van Damme

Beleidsthema

Leefomgeving

De Raad

Doel raadsinformatiebrief

Informeren door college

Betreft Besluit op planschadeclaim Madame Curielaan

Datum

1. Inleiding

Op 5 februari 2024 is door Tiberius Vastgoed BV (hierna: Tiberius) een aanvraag gedaan voor een tegemoetkoming in planschade als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoornwijk-Broekpolder, eerste herziening'. Dit betrof een claim ter hoogte van € 23.250.000,-, bestaande uit een deel vermindering van de waarde van het onroerend goed en een fors deel inkomensschade, waarop de indiener aanspraak meende te kunnen maken.

2. Kern informatie

In reactie op deze planschadeclaim is de procedure zoals vastgelegd in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Rijswijk' doorlopen. Aan Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) is opdracht gegeven om over de aanvraag advies uit te brengen als externe, onafhankelijke adviseur. Op 16 december 2024 heeft SAOZ het conceptadvies aan partijen toegezonden en de mogelijkheid geboden om een zienswijze daarop te geven. Van die gelegenheid heeft zowel ons college als Tiberius gebruik gemaakt. Dat heeft geleid tot een definitief advies van SAOZ.

In dit definitieve advies van SAOZ wordt geadviseerd de tegemoetkoming in de planschade vast te stellen op nihil en de aanvraag van Tiberius derhalve af te wijzen. Tevens wordt geadviseerd om, in verband met de afwijzing van de aanvraag, het door Tiberius betaalde recht niet terug te storten en niet te besluiten tot vergoeding van kosten van juridische en deskundige bijstand.

Wij hebben vastgesteld dat het definitieve advies van SAOZ zorgvuldig tot stand is gekomen, de daarin opgenomen redenering begrijpelijk is en de door SAOZ getrokken conclusies daarop aansluiten. In het definitieve advies concludeert SAOZ dat:

- a) Er wel sprake is van een getaxeerde waardevermindering van het vastgoed, als gevolg van het genomen planologisch besluit door de gemeente. Van inkomensderving die voor tegemoetkoming vatbaar zou zijn is echter geen sprake;
- b) Er sprake is van actieve risicoaanvaarding, omdat op grond van de bij aankoop geldende provinciale Verordening Ruime 2014 door Tiberius rekening gehouden moest worden met de omstandigheid dat detailhandel zoals een supermarkt in een toekomstig bestemmingsplan niet langer toegelaten kon worden. Op grond van deze actieve risicoaanvaarding wordt de getaxeerde waardevermindering zoals benoemd onder a) niet als uit te keren planschade beoordeeld.

De conclusie van SAOZ is op grond hiervan dat de tegemoetkoming in de planschade moet worden vastgesteld op nihil en de aanvraag dient te worden afgewezen. Wij hebben het definitieve advies van SAOZ overgenomen, met dien verstande dat de hoogte van de getaxeerde waardevermindering zoals die volgt uit het definitieve advies niet ten volle wordt onderschreven, gelezen ook andere

taxaties die in deze procedure zijn uitgevoerd, die een lagere waardevermindering weergaven (onder meer advies van Thorbecke).

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

De aanvraag van Tiberius is op grond van bovenstaande door ons afgewezen. Tegen dit besluit kan door belanghebbenden (waaronder in ieder geval Tiberius) bezwaar worden gemaakt. De beslissing op bezwaar is vervolgens vatbaar voor beroep bij de rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):
Geen