Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Raadsvergadering d.d. 25 november 2021

Voorstelnummer 87-2021
Agendanummer 8
Zaaknummer Z21096495
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Noordeinde 61 Volendam
Portefeuillehouder: Wethouder Rijkenberg

Aan de raad.

Gevraagde beslissing
Uw raad wordt voorgesteld:
- Het bestemmingsplan Noordeinde 61, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpNoordeinde61-vg01, met de ondergrond o_NL.IMRO.0385.bpNoordeinde61-vg01 en de bijbehorende toelichting, regels en bijlagen, vast te stellen;
- te besluiten de toegekende waarde, conform de Erfgoedverordening gemeente Edam-Volendam, van het pand Noordeinde 61 te verwijderen;
- te besluiten géén exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, vast te stellen;
- burgemeester en wethouders of (een) door hen aan te wijzen ambten(a)ar(en) te machtigen tot het zo nodig voeren van verweer voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samenvatting
Dit bestemmingsplan herstelt de rechten die bestonden op basis van het bestemmingsplan Oud Volendam uit 1998. De planologische wijziging uit 2012 (vaststelling BP Oude Kom Volendam 2012) heeft naar het oordeel van het planschadebureau Antea geleid tot schade, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen. Gekozen is om deze schade in natura te compenseren door het teruggeven van de bouwmogelijkheden. Met dit bestemmingsplan wordt toepassing gegeven aan het genoemde herstel van de planologische rechten ter plaatse van het perceel Noordeinde 61.

Onderbouwing en alternatieven
Verwezen wordt voor een uitgebreide onderbouwing naar de aanvullende toelichting van dit voorstel.

Financiële aspecten
Uit dit voorstel vloeien voor de gemeente geen directe financiële gevolgen voort. Voor zover hieruit aan de compensatie in natura voor de gemeente werkzaamheden zijn verbonden zijn de kosten hiervan verantwoord op het hiervoor in de begroting opgenomen reguliere budget voor bestemmingsplannen.
Wanneer compensatie in natura niet of gedeeltelijk kan worden toegepast kan aan verzoeker nog een aanvullende financiële vergoeding, vermeerderd met wettelijke rente, worden uitgekeerd. Dit bedrag zal door een onafhankelijke planschadeadviseur moeten worden getaxeerd.

Personele aspecten
Deze werkzaamheden worden binnen de reguliere formatie uitgevoerd.

©ev 2020

Risico's
Na vaststelling van het bestemmingsplan in uw raad kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend. Een ieder kan tegen het besluit beroep instellen.
Bij niet vaststellen van het bestemmingsplan moet de getaxeerde schade (of gedeelte) plus wettelijke rente worden voldaan.

Gevolgde procedure
Het ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 61 heeft vanaf 1 juli 2021 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in de Staatscourant van 30 juni 2021, op de website van de gemeente Edam-Volendam en in de lokale nieuwsbladen. Gedurende de ter inzage termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie
Gedurende de ter inzage termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Bijlagen
- Planschade advies Noordeinde 61 – Antea Group – 7 september 2020;
- Taxatierapport behorende bij planschade advies Noordeinde 61 – Antea Group – 7 september 2020.

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde
Bij de gemeente Edam-Volendam is op 9 januari 2019 een aanvraag om tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 Wro ingediend. In de aanvraag stelt aanvrager dat haar woning aan het Noordeinde 61 in waarde is gedaald als gevolg van het vaststelling van het bestemmingsplan 'Oude Kom Volendam 2012'. Op de behandeling van de ingediende aanvraag om tegemoetkoming in schade is de "Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade Edam-Volendam" van toepassing. Op 11 maart 2019 is door de gemeente opdracht verleend aan het onafhankelijke bureau Antea Group (hierna Antea) om advies uit te brengen inzake de aanvraag om tegemoetkoming in schade. Op 17 november 2020 heeft het college van B&W op dit verzoek een besluit genomen. In deze brief wordt toegelicht wat is besloten en welke vervolgstappen er worden genomen.

Besluit
Op 17 november 2020 heeft het college inzake dit planschadeverzoek het volgende besluit genomen:
1. *De aanvraag van verzoeker betreffende haar woning Noordeinde 61 in Volendam om een tegemoetkoming van planschade afdoen overeenkomstig het planschadeadvies van Antea-groep van 7 september 2020;*
2. *De schade, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen ten bedrage van € 155.000 vergoeden in natura zoals voorgesteld in onderliggend advies;*
3. *Aanvrager uitnodigen voor een gesprek over de vervolgstappen.*

Op vrijdag 7 januari 2021 is met de zoon van de bewoner het traject geëvalueerd en zijn de risico's en vervolgstappen doorgenomen.

©ev 2020

Planologische vergelijking
Antea heeft op 7 september 2020 het definitieve planschaderapport aangeleverd. Daarin gaan zij na in hoeverre de planologische wijziging aanvrager in een planologisch nadeliger positie heeft gebracht. Daarbij hebben zij onderscheid gemaakt tussen de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden. In dit geval heeft de aanvraag betrekking op directe planschade. Het gaat er om of de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het perceel Noordeinde 61 zijn beperkt.
Door middel van een vergelijking van de opeenvolgende planologische regimes worden de schadefactoren nader bekeken en afgewogen. De feitelijke situaties zijn niet van belang. Bepalend is de maximale invulling van het oude en het nieuwe planologische regime.
De planologische vergelijking heeft plaatsgevonden tussen het bestemmingsplan 'Oud Volendam' en de planologische situatie die is ontstaan ten gevolge van het bestemmingsplan 'Oude Kom Volendam 2012'.

<u>Korte samenvatting rapportage</u>
Antea is van mening dat door een forse afname van de bouwmogelijkheden in hoogte en in oppervlakte schade is ontstaan. Daarnaast is er een beperking van de bouwmogelijkheden door de aanduiding van het 'beeldbepalend bouwwerk'. Door deze wijzigingen in het vigerende bestemmingsplan is de aanvrager in een planologisch fors nadeligere positie komen te verkeren. Tussen het oude en nieuwe regime neemt de bouw- en goothoogte af met resp. 4 meter en 5 meter. Onder het oude regime was een woonoppervlak van 208 m² plus kapverdieping met stahoogte mogelijk en nu met het nieuwe regime blijft een woonoppervlak van nog maar 25 m² plus kapverdieping met enige stahoogte over. De schade, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen, is getaxeerd op een bedrag van € 155.000,--.

Risicoanalyse planschade 2012
Voor de haalbaarheid van het toentertijd vast te stellen bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 heeft de gemeente op 16 juli 2012 aan SAOZ gevraagd om een risico-analyse planschade uit te brengen.
Voor het pand Noordeinde 61 is daarbij door SAOZ een fout gemaakt die helaas niet is opgevallen. SAOZ is vergeten om de verkleinde oppervlakte (van 104 m² naar 25 m²) niet mee te nemen in de analyse. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een flinke schadepost voor de eigenaar van Noordeinde 61.
Naar aanleiding van voorliggende zaak is de rapportage van SAOZ nogmaals beoordeeld op eventuele fouten. Er zijn voor de rest geen andere fouten in de analyses gevonden.

Onderzoek compensatie in natura en het opstellen van een bestemmingsplan
Bij compensatie in natura is het van belang te bekijken of schadevergoeding in geld achterwege kan blijven. De schade kan in andere vorm gecompenseerd worden, waarmee de tegemoetkoming in schade 'anderszins verzekerd' wordt.

De compensatie in natura moet voldoende concreet zijn en dient voldoende aangepast te zijn naar de individuele omstandigheden van de benadeelde. Bij directe planschade zoals in het onderhavige geval kunnen de weggevallen bouwmogelijkheden worden hersteld.

In het postzegelbestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden die golden voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Oude Kom 2012' hersteld. Hiermee komt de toegekende waarde, conform de Erfgoedverordening gemeente Edam-Volendam, van het pand Noordeinde 61 te vervallen.

©ev 2020

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Het is uiteindelijk aan uw raad of dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Wordt dit bestemmingsplan niet vastgesteld of gedeeltelijk dan zal het schadebedrag geheel of na een nieuwe taxatie aan aanvrager worden uitgekeerd. Met de aanvrager is dit risico besproken. Aanvrager heeft aangegeven dat zij het risico snapt, maar ziet graag dat de schade in natura wordt gecompenseerd.

Edam-Volendam, d.d. 12 oktober 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.

©ev 2020