



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

75 JAAR
VRJHEID

Gemeente Edam-Volendam
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
Onderwerp	Doorkiesnummer	D - 1925883	4 februari 2021
Raadsinformatiebrief:	Verniers, Menno	Bijlage(n)	
definitief planschadeadvies	(0299) 398 398	--	
Noordeinde 61			

Geachte heer, mevrouw,

Bij de gemeente Edam-Volendam is op 9 januari 2019 een aanvraag om tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 Wro ingekomen van de bewoner van Noordeinde 61. 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.*



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

75 JAAR
VRJHEID

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

Planologische vergelijking

Antea heeft op 7 september 2020 het definitieve planschaderapport aangeleverd (in te zien bij de griffie). 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 dus 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'.

Korte samenvatting rapportage

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 schade 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

Antea heeft op 7 september 2020 een memo Onderzoek compensatie in natura voor het perceel Noordeinde 61 aangeleverd. 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.



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

75 JAAR
VRJHEID

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.

Voor het perceel Noordeinde 61 kan de compensatie in natura daarom worden aangeboden. Dit kan door het opstellen en vaststellen van een postzegelbestemmingsplan. In het postzegelbestemmingsplan dienen de bouwmogelijkheden die golden voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Oude Kom 2012' te worden hersteld.

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.

Vervolgstappen

Op 20 januari 2021 is aan het adviesbureau ROMstad opdracht verleend voor het opstellen van een postzegelbestemmingsplan. De verwachting is dat dit bestemmingsplan nog voor dit jaar aan uw raad voor vaststelling wordt voorgelegd.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Vanwege de privacy gevoelige informatie kunt u de planschaderapportage inzien bij de griffie.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
de secretaris, de burgemeester,

H. van der Woude

L.J. Sievers