

Naam: E.R. Jasper
Datum: 30 oktober 2018
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541153

Collegevoorstel

Onderwerp	Tegemoetkoming in planschade
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	
Hoofdpoging	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Oost Hofkamp-Paradijs' is een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend voor het perceel Bornsestraat 112B. Het verzoek is toegewezen, waartegen vervolgens bezwaar, beroep en hoger beroep is ingediend. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een nieuwe beslissing op het bezwaar te worden genomen. Het verzoek is opnieuw beoordeeld door de commissie voor tegemoetkoming in planschade.

Voorgesteld besluit

1. Het bezwaarschrift van 16 juli 2015 van Briedé Cassese Advocaten & Mediators, namens de erven van mevrouw C.Ph.L. ter Beek-Ypma, tegen het besluit van 9 juni 2015, met betrekking tot het verzoek om tegemoetkoming in planschade inzake het bestemmingsplan 'Oost Hofkamp Paradijs' in relatie tot het perceel Bornsestraat 112B, conform het advies van de commissie van advies voor bezwaarschriften van 11 november 2015, ongegrond te verklaren en een nieuwe beslissing op het bezwaar te nemen met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 juni 2018;
2. Het verzoek van Briedé Cassese Advocaten & Mediators, namens de erven van mevrouw C.Ph.L. ter Beek-Ypma, van 5 augustus 2014, om tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, met betrekking tot het bestemmingsplan 'Oost Hofkamp Paradijs' in relatie tot het perceel Bornsestraat 112B te Almelo, conform het nader planschadeadvies Bornsestraat 112b van 1 oktober 2018, toe te wijzen door de directe planschade in natura te compenseren, onder de volgende voorwaarden (conform de uitspraak van de Raad van State van 27 april 2005 en 18 juli 2012):
 - i. Zowel aanvrager als ook zijn eventuele rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel, wordt gedurende ten minste twee jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig besluit, de mogelijkheid gegeven om door middel van het indienen van een omgevingsvergunning de onder het vorige planologische regime bestaande, en in het nieuwe planologische regime vervallen, bouwmogelijkheden alsnog te realiseren;
 - ii. Na het (planologisch) herstellen van de betreffende bouwmogelijkheden en het afgeven van de in dat verband benodigde vergunningen wordt aanvrager, dan wel zijn rechtsopvolger, gedurende ten minste 3 jaar de gelegenheid geboden om van die vergunningen gebruik te maken;

- iii. Er worden geen leges of andere kosten in verband met het herstel van die vervallen mogelijkheid in rekening gebracht;
 - iv. Indien de compensatie in natura niet mogelijk zal blijken om redenen gelegen buiten de macht van aanvrager, dan wel zijn rechtsopvolger, alsnog zal worden overgegaan tot vergoeding/compensatie van de planschade in geld, vermeerderd met de wettelijke rente over het schadebedrag vanaf de dag van ontvangst van het verzoek om planschadevergoeding. De omvang van deze compensatie zal dan moeten worden vastgesteld na inschakeling van één of meer te zake kundige, onafhankelijke planschadeadviseur(s) c.q. taxateurs.
3. Het ontvangen drempelbedrag ad € 500,- te restitueren en de indiener van het bezwaarschrift van dit besluit op de hoogte te stellen.

Inleiding

Naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Oost Hofkamp-Paradijs' is een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend voor het perceel Bornsestraat 112B. Het verzoek is toegewezen, waartegen vervolgens bezwaar, beroep en hoger beroep is ingediend. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een nieuwe beslissing op het bezwaar te worden genomen. Het verzoek is opnieuw beoordeeld door de commissie voor tegemoetkoming in planschade.

Beoogd effect

Conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak een nieuw besluit te nemen op het verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Argumenten voor

1.1 Er dient een (nieuwe) beslissing op het bezwaarschrift te worden genomen

Naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Oost Hofkamp-Paradijs' is op 5 augustus 2014 een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend voor het perceel aan de Bornsestraat 112B. Het verzoek is beoordeeld door de adviescommissie voor planschade. Zij heeft geadviseerd het verzoek om tegemoetkoming in planschade toe te kennen. Uw college heeft conform besloten op 9 juni 2015. Hiertegen is bezwaar aangetekend. De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd het bezwaarschrift ongegrond te verklaren. Uw college heeft conform besloten op 1 december 2015.

Tegen de beslissing op bezwaar heeft de aanvrager beroep aangetekend. Hierop heeft de rechtbank geoordeeld dat een onjuiste planvergelijking heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft hier vervolgens hoger beroep tegen ingediend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 6 juni 2018 alsnog geoordeeld een onjuiste planvergelijking heeft plaatsgevonden door gebruik te maken van een vervallen bouwverordening. Hierdoor heeft zij de beslissing op bezwaar van 1 december 2015 vernietigd. Om deze reden moet een nieuwe beslissing op bezwaar worden genomen. De commissie voor tegemoetkoming in planschade heeft het verzoek opnieuw beoordeeld en in een nader planschadeadvies geadviseerd het verzoek toe te wijzen.

2.1 De commissie voor tegemoetkoming in planschade heeft een nader planschadeadvies uitgebracht

Op 6 juni 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan op het verzoek om tegemoetkoming in planschade met betrekking tot de Bornsestraat 112B uit 2014.

Hierin heeft zij aangegeven dat een onjuiste planvergelijking heeft plaatsgevonden tussen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Oost' uit 1965 en het bestemmingsplan 'Oost Hofkamp-Paradijs' uit 2009. Bij de planvergelijking is ten onrechte de 'bouwverordening 1932' betrokken. Zij heeft het college opgedragen een (tweede) beslissing op bezwaar te nemen door hier een nieuw planschadeadvies aan het besluit ten grondslag te leggen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 juni 2018 heeft de commissie voor tegemoetkoming in planschade, gevormd door Thorbecke, een nader advies uitgebracht op 1 oktober 2018. Het is een gedegen advies en er is geen reden om aan dit advies te twijfelen. Het advies is als bijlage opgenomen. In het advies wordt een onderscheid gemaakt in direct en indirect planologische nadeel.

Indirect planologisch nadeel

Hiermee worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden bedoeld die naast de percelen van de Bornsestraat 112b zijn gelegen. Hierover is geoordeeld dat er geen sprake is van een toename van bebouwingsmogelijkheden en dat de gebruiksmogelijkheden van het perceel ertoe hebben geleid dat er sprake is van een planologisch voordeligere situatie voor het perceel aan de Bornsestraat 112b. Hierdoor is geen sprake van indirect planologisch nadeel.

Direct planologisch nadeel

Hiermee worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden bedoeld voor het perceel van de aanvrager (Bornsestraat 112b). Hierover is geoordeeld dat er sprake is van een nadelige situatie door de afgenomen bouwmogelijkheden voor de hoofdbebouwing. Hierdoor is er sprake van direct planologisch nadeel.

De commissie voor planschade adviseert om de aanvraag toe te wijzen met betrekking tot de directe planschade.

2.2 Tegemoetkoming in planschade wordt in natura toegekend

Het is de gemeente vrij om directe planschade (beperkingen op het eigen perceel) toe te kennen in natura in plaats van geld. Dit heeft de Raad van State nogmaals in haar uitspraak van 6 juni 2018 bevestigd.

De planologische bouwmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan 'Oost Hofkamp Paradijs' uit 2009 zijn bij nader inzien te beperkt, zo heeft uw college eerder ook geoordeeld. De planologische bouwmogelijkheden die het voorgaande bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Oost' achtten wij alsnog ruimtelijk aanvaardbaar, zoals een groter bouwvlak voor het hoofdgebouw. Om deze reden is bewust gekozen om te voorzien in een tegemoetkoming in planschade door natura. Op basis van vaste jurisprudentie zijn hier voorwaarden aan verbonden. De voorwaarden zijn op advies van de bezwaarschriftencommissie uitgebreid in het dictum opgenomen. Aanvrager kan bijvoorbeeld tot twee jaar na het onherroepelijk worden van dit besluit nog gebruik maken van de bouwmogelijkheden in het 'Uitbreidingsplan Oost'. Hiervoor zal van het bestemmingsplan worden afgeweken.

Intussen is op 4 april 2018 aan de aanvrager een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw. Hiervoor is in afwijking van het bestemmingsplan besloten. Deze vergunde bouwmogelijkheden vallen grotendeels binnen de bouwmogelijkheden van het 'uitbreidingsplan Oost', waardoor grotendeels tot geheel in vergoeding in natura is voorzien met een verruiming van de bouwmogelijkheden. Dit is in lijn met de eerdere (voorgenomen) planschadebesluiten voor dit perceel om een verruiming van de bouwmogelijkheden toe te staan. Aanvrager heeft zelf de keuze gemaakt om de aanvraag om omgevingsvergunning voor de verbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw in te dienen voordat onderhavig planschadebesluit onherroepelijk is geworden en maakt om deze reden geen deel uit van het te nemen planschadebesluit.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de planschadeverordening

Op basis van de gemeentelijke planschadeverordening dient een drempelbedrag te worden betaald (€500,-). Bij een toewijzing van het verzoek om tegemoetkoming in planschade dient het drempelbedrag terug te worden betaald.

Kanttekeningen

nvt

Alternatieven

Het verzoek laten beoordelen door een andere commissie voor tegemoetkoming in planschade

De commissie voor tegemoetkoming in planschade wordt gevormd door het onafhankelijke adviesbureau Thorbecke te Zwolle. Zij heeft ook in eerste instantie het verzoek beoordeeld en hierop geadviseerd. De beoordelingen zijn zorgvuldig en objectief. Er is geen reden om een andere commissie te laten adviseren.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Het ontvangen drempelbedrag ad €500,- wordt terugbetaald aan de aanvrager, conform eerdere besluitvorming.

Uitvoering

Tegen het onderhavige planschadebesluit is (opnieuw) beroep bij de rechtbank Overijssel mogelijk.

Bijlagen

- Nader planschadeadvies Bornsestraat 112b, 1 oktober 2018, Thorbecke, kenmerk: INT-65402;
- Uitspraak Raad van State van 6 juni 2018, kenmerk: INT-65403;
- Advies van de commissie van advies voor de bezwaarschriften van 11 november 2015, kenmerk: INT-65404;

Procesinformatie

Intern overleg

Met alle relevante teams heeft overleg plaatsgevonden.

Afstemming met portefeuillehouder

Het collegevoorstel is op 5 november 2018 besproken in het TO met wethouder van Rees en heeft instemming.

Directie-advies

nvt

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Reguliere persconferentie;
- Brief naar indiener van het bezwaarschrift.