

Zaaknummer : 205029

Raadsvergadering : 13 maart 2018

Onderwerp : Aanvraag van eigenaar, Rode Slatweg 1 in Rekken om
nadeelcompensatie titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (hierna:
Awb).

Collegevergadering : 6 februari 2018
Portefeuillehouder : M.H.H. van Haaren-Koopman

Steller : J.P.M. Franck tel: : 0545-250 306

Te nemen besluit:

1. De aanvraag nadeelcompensatie afwijzen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Van de eigenaar, Rode Slatweg 1 in Rekken is ontvangen een aanvraag nadeelcompensatie, titel 4.5 Awb. De geclaimde schade bedraagt € 100.000,-. De gemeenteraad moet een besluit nemen over deze aanvraag.

Argumentatie:

1.1

De weigeringsgronden zijn de volgende:

- Het raadsbesluit van 26 juni 2013 bevat geen speciale en bijzondere last voor aanvrager en levert ook geen beperkingen op ten aanzien van het perceel Rode Slatweg 1 in Rekken.
- Aanvrager heeft met de verwerving van het perceel in 1997 het risico genomen en aanvaard dat de mogelijkheid bestaat dat het bestemmingsplan niet gewijzigd wordt.

Deze gronden worden onderbouwd door middel van het chronologische overzicht van onder andere de status van de oude en geldende bestemmingsplannen, de leveringsakte, de inschrijving kadaster, de vergunning voor het vernieuwen en uitbreiden van een recreatiewoning, de vaststelling van het gemeentelijke recreatiebeleid en de uitkomst van het verzoek om herziening van het bestemmingsplan.

Het chronologisch overzicht bestaat uit 16 punten. Dit overzicht hebben wij in de toelichting van het raadsvoorstel opgenomen.

Kantttekeningen en risico's

Aanvrager kan tegen het besluit in bezwaar, beroep en hoger beroep.

Financiën

Omdat de aanvraag nadeelcompensatie wordt afgewezen, heeft het besluit geen financiële consequenties.

Proces

Ter voorbereiding van dit raadsvoorstel hebben wij aanvrager bij brief van 4 december 2017 op de hoogte gesteld van ons voornemen om u voor te stellen de aanvraag nadeelcompensatie af te wijzen.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 23 stemmen voor, 2 stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

Aanvrager is op grond van artikel 4:7 Awb in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken na verzending van de brief een zienswijze in te dienen.

Bij brief van 13 december 2017 (ontvangen 15 december 2017) diende aanvrager een zienswijze in. Deze zienswijze zit bij de bijlagen en gaf aanleiding het chronologisch overzicht uit te breiden (zie punt 8) met de vermelding van de door aanvrager ingediende datum van aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan.

Bij de toelichting van het van het raadsvoorstel gaan wij nader in op de ingediende zienswijze.

Communicatie

Na uw besluit informeren wij aanvrager schriftelijk en wordt gewezen op de mogelijkheid om bezwaren in te dienen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 13 maart 2018

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 februari 2018;

b e s l u i t :

de aanvraag nadeelcompensatie, titel 4.5. Algemene wet bestuursrecht, van de eigenaar van het perceel Rode Slatweg 1 in Rekken af te wijzen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
13 maart 2018

de griffier,

de voorzitter,



Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Aanvraag nadeelcompensatie titel 4.5 Algemene wet Bestuursrecht van de eigenaar van het perceel, Rode Slatweg 1 in Rekken.

Door dit besluit wordt de aangevraagde nadeelcompensatie afgewezen.

Omdat er geen sprake is van een planologische wijziging is het verzoek niet behandeld als een verzoek om tegemoetkoming planschade.

Titel 4.5 van de Awb is nog niet in werking getreden. De aanvraag wordt opgevat als een verzoek om nadeelcompensatie op grond van het buitenwettelijke en in de jurisprudentie ontwikkelde beginsel van "égalité devant les charges publiques" (gelijkheid voor de openbare lasten). Dit beginsel staat aan de basis van titel 4.5 Awb.

Het rechtsbeginsel is als volgt:

Als in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid een bestuursorgaan schade veroorzaakt, die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico, en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent een bestuursorgaan desgevraagd een vergoeding toe (abnormale en speciale last).

De aanvraag is gedaan naar aanleiding van de weigering van 26 juni 2013 van de gemeenteraad om het bestemmingsplan Buitengebied, locatie Rode Slatweg 1 in Rekken te veranderen van de bestemming 'Recreatiewoning' in de bestemming 'Wonen'. Gelet hierop bent u bevoegd een besluit te nemen. Deze beslissingsbevoegdheid is niet gemandateerd aan het college.

Op basis van jurisprudentie wordt in ieder geval geen vergoeding toegekend indien de aanvrager het risico voor het ontstaan van de schade heeft aanvaard.

De basis voor de weigering van de herziening van het bestemmingsplan betreft de beleidsregel "Beleid inzake permanente bewoning recreatieverblijven", vastgesteld door de raad op 11 december 2007. Door de toepassing van deze beleidsregel is naar onze mening aanvrager geen abnormale en speciale last opgelegd. Toepassing van dergelijk beleid behoort tot het normaal maatschappelijk risico en treft u niet onevenredig zwaar in vergelijking met andere burgers die een recreatiewoning in Berkelland bezitten.

Gelet hierop, en onderstaande argumentatie, zijn wij van mening dat aanvrager het risico heeft genomen en aanvaard dat de mogelijkheid bestaat dat het bestemmingsplan niet gewijzigd wordt. Wij zijn van mening dat van het toekennen van enige nadeelcompensatie geen sprake kan zijn.

Overwegingen bij de zienswijze van aanvrager van 13 december 2017.

Samenvatting van de zienswijzen:

- a. Indiener merkt op dat het chronologisch overzicht niet volledig is. Het verzoek van 31 augustus 2007 om wijziging van het bestemmingsplan ontbreekt.
Gemeentelijke reactie: De opmerking is terecht. Het overzicht is uitgebreid en is te vinden onder punt 8.
- b. Indiener merkt op dat het chronologisch overzicht irrelevante, niet zaak gebonden, informatie bevat. Punt 7 (in onderstaand chronologisch overzicht punt 12) moet verwijderd worden.
Gemeentelijke reactie: Wij zijn het hiermee niet eens. Dit punt is relevant voor de complete en goede beeldvorming.
- c. Indiener is van mening dat de beleidsregels, zoals door de raad vastgesteld op 11 december 2007, haar onevenredig zwaar treffen. Er zijn geen andere vergelijkbare aanvragen voor bewoning van solitaire recreatiewoningen ingediend

van vóór de besluitvorming én waarbij ná de besluitvorming een waardevermindering heeft plaatsgevonden. Indiener is van mening dat haar geen risico kan worden aangerekend.

Gemeentelijke reactie: Het chronologisch overzicht wijst naar onze mening uit dat indiener wist/had kunnen weten dat de gemeente niet zou meewerken aan de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan. De bestemming was ten tijde van de aankoop door indiener in 1997 een 'recreatiewoning' en is dat nog steeds. Deze reactie gaf aanleiding het chronologisch overzicht uit te breiden met de punten 6, 7, 9 en 11. Punt 14 is aangevuld met enkele overwegingen zoals genoemd door de Raad van State in haar besluit van 22 april 2015.

Chronologisch overzicht.

1. Bestemmingsplan Buitengebied (Eibergen). Vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 1977 en onherroepelijk bij Koninklijk Besluit van 15 oktober 1982. Volgens dit bestemmingsplan heeft de locatie van de huidige recreatiewoning, Rode Slatweg 1 in Rekken, de bestemming 'Bos'. In dit bestemmingsplan was ter plaatse geen sprake van een zomerhuis.
2. Bestemmingsplan Buitengebied (Eibergen). Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 1995. Onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State op 10 februari 1998. Volgens dit bestemmingsplan heeft de locatie van de huidige recreatiewoning, Rode Slatweg 1 in Rekken, de bestemming 'Zomerhuis'. De gronden met de bestemming 'zomerhuis' zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van niet-permanente bewoning.
3. Leveringsakte van 12 februari 1997. In deze akte wordt aan aanvrager geleverd een perceel bos met zomerhuisje voor recreatie. Plaatselijk bekend Rode Slatweg 7 te Rekken, kadastraal bekend gemeente Eibergen sectie L, nummer 357.
Archiefonderzoek heeft uitgewezen dat in 1997 het huisnummer Rode Slatweg 7 is gewijzigd in Rode Slatweg 1. Het kadastrale nummer is ongewijzigd. In artikel 1 van de leveringsakte staat onder andere het volgende:
'De koper wil het verkochte gaan gebruiken als bos met recreatiewoning. De verkoper staat er voor in, dat het verkochte de voor het gebruik benodigde feitelijke eigenschappen bezit en dat dit gebruik in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Het risico voor eventueel benodigde vergunningen voor dat gebruik of voor ander gebruik ligt bij de koper'.
4. Op 14 juli 1997 is bouwvergunning aangevraagd door indiener, toentertijd nog wonend aan de Oostendorperweg 83 in Haaksbergen, voor het geheel vernieuwen en uitbreiden van een recreatiewoning op de locatie Rode Slatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie L, nr. 357. Op 12 september 1997 is de aangevraagde vergunning verleend, met vermelding van de locatie Rode Slatweg 1 in Rekken.
5. Volgens de registratie in het Bevolkingsregister, staat aanvrager sinds 29 juli 1998 ingeschreven op de locatie Rode Slatweg 1 in Rekken.
6. Op 20 maart 2007 stemt het college in met de beleidslijn om geen structurele bewoning van recreatiewoningen toe te staan. Voorgesteld wordt om de gemeenteraad te informeren over de beleidsregels en de aanpak.
7. Naar aanleiding van het raadsvoorstel voor de gemeenteraad op 24 april 2007 wordt een motie ingediend welke inhoudt dat het college over dient te gaan tot het nemen van de noodzakelijke maatregelen om het permanent bewonen van recreatiewoningen tegen te gaan en dat slechts in uitzonderingsgevallen een persoonsgebonden vrijstelling wordt afgegeven.
8. Op 31 augustus 2007, ontvangen op 4 september 2007, is door aanvrager ingediend een aanvraag tot wijziging bestemmingsplan van zomerhuis in woonbestemming.
9. Op 30 oktober 2007 wordt naar aanleiding van de motie van de gemeenteraad door het college besloten om in te stemmen met het uitvoeren van de motie.

10. Op 11 december 2007 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berkelland het beleid over permanente bewoning van recreatiewoningen vastgesteld. Dit besluit brengt onder andere met zich mee dat geen medewerking wordt verleend aan de permanente bewoning van solitaire recreatiewoningen. Deze beleidsregel is bekend gemaakt op 18 februari 2008.
11. Bij brief van 21 februari 2008 wordt door het college het beleid aan aanvrager meegedeeld dat het niet mogelijk is voor recreatiewoningen de bestemming te wijzigen in permanente bewoning.
12. Op 25 juni 2008 is door aanvrager ingediend de aanvraag om vrijstelling van het bestemmingplan "Buitengebied Eibergen" voor het gebruik van de recreatiewoning Rode Slatweg 1 in Rekken als hoofdverblijf.
Op 26 mei 2009 is vrijstelling verleend van het bepaalde in artikel 13, lid 1, van het bestemmingsplan "Buitengebied Eibergen" op grond van artikel 19 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in combinatie met artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, voor het permanent bewonen van de recreatiewoning gelegen aan de Rode Slatweg. Aan het vrijstellingsbesluit zijn tien voorwaarden verbonden. De kern van de voorwaarden ligt in het gegeven dat de vrijstelling persoonsgebonden-, object gerelateerd- en niet overdraagbaar is.
13. Op 26 juni 2013 besloot de gemeenteraad het verzoek van aanvrager om herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor de locatie Rode Slatweg 1 in Rekken te weigeren. Aanvrager verzocht om wijziging van de geldende bestemming 'zomerhuis' in de bestemming 'Wonen'. Op 13 mei 2014 besloot de gemeenteraad de bezwaren ongegrond te verklaren.
14. Op 22 april 2015 besloot de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State om het beroep van aanvrager tegen het raadsbesluit van 13 mei 2014 ongegrond te verklaren. Het raadsbesluit is hiermee onherroepelijk en rechtmatig. Enkele van de door de Raad van State genoemde overwegingen luiden als volgt:
 - *Dat het op 11 december 2007 door de raad vastgestelde beleid inzake permanente bewoning van recreatieverblijven ten tijde van de aanvraag van 'naam' nog niet was vastgesteld, leidt niet tot het oordeel dat de raad daaraan geen toepassing mocht geven. Er bestaat geen rechtsregel die de raad verbiedt bij het nemen van een besluit op een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen rekening te houden met beleid dat ten tijde van de aanvraag nog niet was vastgesteld.*
 - *Erop gewezen wordt dat het college op 20 maart 2007 beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen heeft vastgesteld dat mede met zich brengt dat voor solitaire recreatiewoningen, zoals in dit geval aan de orde, geen bestemmingsplanwijziging wordt voorgesteld en dat de raad op 24 april 2007 een motie heeft aangenomen waarin het college wordt opgeroepen over te gaan tot het nemen van de noodzakelijke maatregelen om het permanent bewonen van recreatiewoningen tegen te gaan. Gelet op deze bestuurshandelingen die dateren van vóór de aanvraag van 'naam' om een bestemmingsplan vast te stellen, ligt het niet in de rede dat indien de raad vóór de vaststelling van het beleid op 11 december 2007 op de aanvraag van 'naam' had beslist, de strekking van dat besluit anders was geweest.*
 - *Gelet op het sedert 2007 bestendig gevoerde gemeentelijke beleid inzake permanente bewoning van recreatieverblijven heeft de raad in redelijkheid kunnen afzien van de vaststelling van het gevraagde plan.*

Aanvraag Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen.

Ter informatie wijzen wij op het volgende.

Op 20 december 2017 is een ingebrekestelling ontvangen van aanvrager.

Deze ingebrekestelling is ingediend omdat aanvrager van mening is dat de gemeenteraad niet tijdig een besluit heeft genomen op de aanvraag 'Nadeelcompensatie' zoals ontvangen op 25 oktober 2017.

Tegen ons oordeel dat er wel tijdig een besluit is genomen tot verlenging van de beslistermijn loopt nu een bezwaarprocedure.

Bijlagen:

1. Brief van aanvrager van 24-10-2017. Aanvraag nadeelcompensatie titel 4.5 Awb.
2. Brief van B&W aan aanvrager van 04-10-2017. Mogelijkheid indienen zienswijzen.
3. Brief van aanvrager van 13-12-2017. Zienswijze.

