

**Betreft: agendapunt Commissie fysiek 29 november
Planschade Kerkveldweg 2 Roggel**

Opmerking vanuit de raad:

De fractie Progressief Leudal kan zich niet zomaar vinden in het voorstel van het college. Eerst moet het college duidelijk maken hoe het kan gebeuren dat een bestemmingsplan, dat 'beleidsarm' is ontworpen, toch dit soort ingrijpende wijzigingen bevat.

Ten tweede wil Progressief Leudal weten of deze consequentie ook geldt voor andere bestemmingsplannen in Leudal. Welke ?

En als dit er meer meer zijn:

Een calculatie van de kosten (ureninzet door de ambtenaren en externe kosten)

Reactie:

In de afgelopen jaren zijn alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Leudal herzien. Daarbij ging het vaak om hele oude bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan uit casus van de Kerkveldweg 2 dateert bijvoorbeeld van 1982.

Vanwege de ouderdom van de bestemmingsplannen was het bij de herziening van die bestemmingsplannen nodig om ook de plansystematiek te moderniseren.

De techniek van bestemmen is in de loop der jaren enorm veranderd. Voorheen waren de bestemmingsplanregels heel summier en algemeen geformuleerd. Tegenwoordig worden er in de bestemmingsplannen veel meer onderwerpen geregeld en zijn de bestemmingsplanregels veel meer uitgewerkt en gedetailleerder.

Ter vergelijking: Het artikel uit het oude bestemmingsplan dat van toepassing was op de locatie Kerkveldweg 2 Roggel bestond uit niet meer dan 2 artikelliden. In het nieuwe bestemmingsplan kent de bedrijfsbestemming 21 artikelliden.

De regelverdichting in bestemmingsplannen is overigens geen Leudals maar een landelijk verschijnsel.

De hedendaagse manier van bestemmen kan leiden tot een inperking van planologische mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan, die wordt ingegeven door stedenbouwkundige overwegingen.

In de casus van Kerkveldweg 2 gaat het om een beperking van de bebouwingsmogelijkheden. In het oude bestemmingsplan mocht het bouwvlak volledig worden bebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan is dit beperkt tot 70%. Daarnaast is in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen dat 2,5 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens moet worden gebleven. Deze inperking van bebouwingsmogelijkheden wordt ingegeven door stedenbouwkundige motieven. Dit soort regelingen komen de openheid in het straatbeeld ten goede.

"Beleidsarm" wil dus niet zeggen dat alle oude bestemmingsplanregelingen worden overgenomen.

Herziening en modernisering van bestemmingsplannen kan leiden tot nieuwe stedenbouwkundige keuzen, en die kunnen leiden tot succesvolle planschadeverzoeken. Maar dat laatste kan nooit een argument zijn om dan maar af te zien van die modernisering. Uiteindelijk gaat het immers om de ruimtelijke kwaliteit en die is gediend bij een wijze van bestemmen die beantwoordt aan de hedendaagse maatstaven.

Niet te voorkomen is dus dat er met succes planschade worden geclaimd (overigens bestaat deze mogelijkheid slechts gedurende vijf jaar na inwerkingtreding van die nieuwe bestemmingsplannen).

Voorkomen kan wel worden dat in die gevallen het moet komen tot een geldelijke uitkering. Net zoals in de casus van Kerkveldweg 2 is het ook een optie om de oude ruimere bestemmingsplanmogelijkheden terug te geven. Weliswaar wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor die specifieke locatie niet bereikt, maar voor de overige locaties die onder de bewuste bestemmingsplanregeling vallen en waar niet om een tegemoetkoming in planschade wordt gevraagd, blijft die wel behouden.

Al met al is het dus een afweging: kiezen we voor een moderne bestemmingsplannen waarmee de ruimtelijke kwaliteit kan worden verbeterd of kiezen we voor oude en gedateerde bestemmingsplanregelingen, slechts met het oogmerk om planschadeclaims te voorkomen.

Wat betreft de vraag van Progressief Leudal of dit ook voor andere bestemmingsplannen geldt: ja dat is het geval. Er wordt echter niet overwogen om de nieuw vastgestelde bestemmingsplannen om die reden te heroverwegen. Het is een consequentie van nieuwe planologische en stedenbouwkundige overwegingen en keuzen.

Overigens is nog van belang dat in de berekening van de planschade door SAOZ een fout is geslopen, die rechtgezet moet worden:

SAOZ heeft hierover een brief aan de het college geschreven:

Geacht college, geachte heer Stark,

In maart jl. hebben wij u geadviseerd over de aanvraag tot tegemoetkoming in de planschade van de heer W.P. Koppens en de heer P.J. Linders, met betrekking tot het object Kerkveldweg 2 te Roggel. Naar aanleiding van daarover gerezen vragen heeft u ons verzocht de daarbij gehanteerde oppervlakten van het oude en nieuwe bouwvlak van het bedrijfsobject nog eens nader te bezien.

Helaas hebben wij daarbij moeten constateren dat bij de meting en berekening daarvan, zoals vermeld in hoofdstuk 7 van ons primaire advies, iets niet goed is gegaan. Hiervoor bieden wij u onze excuses aan.

Aan de hand van een nieuwe, nauwkeurige meting van het oude bouwvlak (met een op schaal gemaakte uitsnede van de plankkaart) en het nieuwe bouwvlak (bij herhaling gemeten op www.ruimtelijkeplannen.nl), hebben wij vastgesteld dat het oude bouwvlak circa 3.300 m² groot was en dat ook het nieuwe bouwvlak deze omvang heeft.

De 4^e alinea in hoofdstuk 7 van ons primaire advies dient daarom te luiden:

“Het vervallen van overige bouwmogelijkheden

Onder het oude bestemmingsplan was circa 3.300 m² bebouwbaar bedrijfsterrein en circa 944 m² niet-bebouwbaar bedrijfsterrein. Daarmee mocht bijna 78% van de gronden bebouwd worden. Onder het nieuwe planologische regime mag van het eveneens circa 3.300 m² grote bouwvlak slechts 70% en daarmee zo'n 2.310 m² met gebouwen bebouwd worden, zodat het niet-bebouwbaar bedrijfsterrein circa 1.934 m² bedraagt, wat een bebouwingspercentage van ruim 54% oplevert.

De waardedaling wegens de met 990 m² verminderde bouwmogelijkheden taxeren wij per peildatum op (990 m² x € 55,- =) € 54.450,--.”

Daarmee dient het totale bedrag aan waardevermindering te worden gesteld op (€ 54.450 + € 25.000 =) € 79.450,--.

Hiervan komt € 54.450,-- voor tegemoetkoming in aanmerking, nu de schadepost wegens het vervallen van de mogelijkheid van een dienstwoning van € 25.000,-- wegens passieve risicoaanvaarding voor rekening van aanvragers dient te blijven.

Indien blijkt dat de Raad het met het herstellen van de oorspronkelijke bebouwingsmogelijkheden eens is, zal er een nieuw collegevoorstel worden gedaan waarbij de correctie van de berekening formeel in de brief aan de aanvragers zal worden opgenomen.

28 november 2016