

Openbaar

Opsteller	J.M.G. Heideman
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer Mr. A.J.M. Walraven (wethouder), met waarneming door wethouder R.M.J. Martens
Join-nummer	BenW\846
Onderwerp	Tegemoetkoming in planschade voor de locaties Aan de Heibloem 17A te Heythuysen, Nieuwstraat 10 te Baexem en Aan de Watermolen 4 te Heythuysen.
Te nemen besluit	1. Besluiten op basis van de adviezen van SAOZ de tegemoetkoming in planschade te vergoeden voor de locaties: a. Aan de Heibloem 17A te Heythuysen (€ 270.000,-); b. Nieuwstraat 10 te Baexem (€ 22.800); c. Aan de watermolen 4 te Heythuysen (18.300,-). 2. Besluiten voor alledrie de locaties de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de dag der uitbetaling te vergoeden; 3. Besluiten voor alledrie de locaties het reeds betaalde recht (€ 300,-) te vergoeden. 4. Besluiten om in te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en dit ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.
Datum in B&W	23-4-2019

1. Onderwerp

Tegemoetkoming in planschade voor de locaties Aan de Heibloem 17A te Heythuysen, Nieuwstraat 10 te Baexem en Aan de Watermolen 4 te Heythuysen.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

In de periode juli – november 2017 zijn 3 verzoeken om planschade voor de locaties Aan de Heibloem 17A te Heythuysen, Nieuwstraat 10 te Baexem en Aan de Watermolen 4 te Heythuysen ontvangen. De verzoeken zijn ingediend namens de eigenaren van de genoemde locaties door Bergs Advies. De verzoeken hebben betrekking op de schade in de vorm van waardevermindering door de beperkingen die het bestemmingsplan 'Intensieve veehouderijen Leudal' heeft opgeleverd voor de locaties wat betreft de toelaatbare oppervlakte voor intensieve veehouderijdoeleinden. De verzoeken zijn voorgelegd aan Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). SAOZ adviseert om voor alle drie de locaties een tegemoetkoming in planschade te betalen.

3. Voorstel aan College

1. Besluiten om een tegemoetkoming in planschade te vergoeden voor de locaties:
 - a. Aan de Heibloem 17A te Heythuysen (€ 270.000,-)
 - b. Nieuwstraat 10 te Baexem (€ 22.800,-)
 - c. Aan de Watermolen 4 te Heythuysen (€ 18.300,-).
2. Besluiten om voor alle drie de locaties de wettelijke rente te vergoeden vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de dag der uitbetaling.
3. Besluiten om voor alle drie de locaties het reeds betaalde recht (€ 300,-) te vergoeden.

4. Argumenten

Aanleiding

Door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Intensieve veehouderijen Leudal' op 31 mei 2012 hebben de agrarische bouwblokken van de hiervoor genoemde locaties de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij (IV)' gekregen. Gevolg hiervan is dat de agrarische bouwblokken zijn verkleind of nog maar voor een beperkt percentage met stallen mogen worden bebouwd. Hierdoor is een uitbreiding van stalruimte voor de bedrijven in beginsel niet meer mogelijk. Slechts voor een beperkt aantal doelen (zoals dierenwelzijn) is uitbreiding van de stalruimte mogelijk. Doordat het bestemmingsplan IV de bedrijven beperkt wat betreft de toelaatbare oppervlakte voor intensieve veehouderijdoeleinden ontstaat schade in de vorm van waardevermindering.

SAOZ

Het bureau SAOZ, dat is gespecialiseerd in adviezen over planschade, heeft een concept advies uitgebracht over de verzoeken tot planschade. Naar aanleiding van dit conceptadvies zijn zowel door de gemeente als door Bergs advies reacties ingediend bij SAOZ. Deze reacties hebben niet geleid tot een wijziging van de conceptadviezen. Op 15 februari 2019 zijn de definitieve adviezen van SAOZ ontvangen waarbij wordt geadviseerd om de hiervoor genoemde tegemoetkoming in schade te vergoeden. Hieronder volgt, naar aanleiding van de adviezen, een korte toelichting per locatie.

Heibloem 17a te Heythuysen

Dit bedrijf is, vergeleken met de andere twee bedrijven, het meest getroffen door inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Intensieve veehouderijen Leudal' (IVL). Het pluimveebedrijf had een bouwblok ter grootte van 40.000 m². Door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan IVL blijft het bouwblok even groot, maar mag het bouwblok nog maximaal voor 31% worden bebouwd. Dit leidt tot een waardedaling van het object van € 270.000,-. De grootte van het bouwblok en de ligging van het bedrijf (geen

milieugevoelige objecten in de directe omgeving) spelen een rol bij het relatief hoge bedrag dat als tegemoetkoming in planschade wordt gewaardeerd.

Nieuwstraat 10 te Baexem

Het varkensbedrijf heeft onder het oude bestemmingsplan een omvang van 11.000 m². Onder het nieuwe bestemmingsplan IVL zijn de gronden wederom bestemd als agrarisch bouwblok met dezelfde oppervlakte. Een deel van het agrarisch bouwblok (circa 5.200 m²) draagt de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij'. Vervolgens neemt met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' het gedeelte van het bouwvlak dat bebouwd mag worden met stalruimte voor intensieve veehouderij nog verder af tot zo'n 2.400 m². De ligging van het bedrijf ten opzichte van milieugevoelige objecten in de directe omgeving levert beperkingen op voor de bedrijfsvoering en is van invloed op de taxatiewaarde van het bedrijf. De totale waardevermindering door beide planmutaties samen komt uit op een bedrag van € 22.800,-.

Aan de Watermolen 4 te Heythuysen

Het varkensbedrijf heeft onder het oude bestemmingsplan een agrarisch bouwblok van circa 9.100 m². In het nieuwe bestemmingsplan IVL zijn de gronden in kwestie wederom bestemd als agrarisch bouwblok met een oppervlakte van 9.100 m². Een deel van de gronden, 2.400 m², draagt de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij'. Ook bij dit bedrijf speelt de ligging van het bedrijf ten opzichte van milieugevoelige objecten in de directe omgeving een rol bij de totstandkoming van de taxatiewaarde van het bedrijf. De waardevermindering door de inwerkingtreding van het bestemming IVL komt uit op een bedrag van € 18.300,-.

Het totale bedrag bedraagt € 311.100,-. Omdat de adviezen van SAOZ weloverwogen tot stand zijn gekomen, wordt geadviseerd de tegemoetkomingen in planschade te vergoeden.

5. Risico's

De adviezen van SAOZ zijn van gedegen kwaliteit. Alle factoren die moeten worden meegewogen bij de vaststelling van planschade zijn meegenomen. De verwachting is dat de te nemen besluiten, ook bij een eventueel bezwaar of beroep, in stand blijven.

De termijn voor het indienen van nieuwe verzoeken voor planschade met betrekking tot het bestemmingsplan 'Intensieve veehouderijen Leudal' is verstreken. Op dit moment heeft SAOZ nog drie verzoeken om planschade over het bestemmingsplan IVL ter advisering onder zich.

6. Juridisch kader

Het juridisch kader wordt gevormd door artikel 6.1 tot en met artikel 6.5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Planschadeverordening van de gemeente Leudal.

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een van de genoemde oorzaken betreft de inwerkingtreding van een bestemmingsplan.

Artikel 6.5 Wro geeft aan dat als het college van BenW een tegemoetkoming toekent, de wettelijke rente vanaf de dag van de aanvraag tot aan de dag van de uitbetaling ook moet worden vergoed. Artikel 6.4 Wro

bepaalt dat als op een aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, BenW verplicht zijn het door de indiener van de aanvraag bepaalde recht terug te storten.

7. Financiële samenvatting

In de begroting 2019-2022 is in de risicobeheermatrix rekening gehouden, dat eventuele planschade betaald moet worden voor het bestemmingsplan 'Intensieve veehouderijen Leudal'. Dit risico is meegenomen voor een bedrag van € 800.000. Door het opnemen van dit bedrag in de risicobeheermatrix, is dit tevens meegenomen in de berekening voor de weerstandcapaciteit.

Concreet betekend dit dat de kosten voor dit risico betaald kunnen worden uit de algemene reserve. Daarnaast zal het bedrag in de risicobeheermatrix worden bijgesteld van € 800.000 naar € 488.900.

Op dit moment liggen nog drie verzoeken voor planschade met betrekking tot dit bestemmingsplan bij de SAOZ voor nadere advisering. Naar verwachting zal ook met deze drie zaken (als planschade wordt geconstateerd) binnen het resterende risicobedrag van € 488.900 worden gebleven. Indien deze aanvragen leiden tot een vergoeding, zal dit middels een nieuwe voorstel aan u worden voorgelegd.

Er kunnen geen nieuwe aanvragen voor planschade als gevolg van inwerkingtreding van het BP 'Intensieve veehouderijen' worden ingediend, omdat de termijn hiervoor is verstreken.

8. Overige integrale afstemming

Het BenW advies is besproken met financiën, juridische zaken en communicatie

9. Communicatie

Openbaar:

☒ Actief:

- ☒ Informeren raad
- ☒ Versturen persbericht naar (lokale) media

10. Bijlagen

1. Planschade advies Aan de Heibloem 17A Heythuysen
2. Taxatierapport Aan de Heibloem 17A Heythuysen
3. Planschade advies Nieuwstraat 10 Baexem
4. Taxatierapport Nieuwstraat 10 Baexem
5. Planschade advies Aan de Watermolen 4 Heythuysen
6. Taxatierapport Aan de Watermolen 4 Heythuysen

B&W besluit

Besluit betreffende voorstel **BenW - 846**

Onderwerp: Tegemoetkoming in planschade voor de locaties Aan de Heibloem 17A te Heythuysen, Nieuwstraat 10 te Baexem en Aan de Watermolen 4 te Heythuysen.

Steller: Heideman, Anne

B&W-vergadering: 23 april 2019

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:

1. Besluiten op basis van de adviezen van SAOZ de tegemoetkoming in planschade te vergoeden voor de locaties:
 - a. Aan de Heibloem 17A te Heythuysen (€ 270.000,-);
 - b. Nieuwstraat 10 te Baexem (€ 22.800);
 - c. Aan de watermolen 4 te Heythuysen (18.300,-).
2. Besluiten voor alledrie de locaties de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de dag der uitbetaling te vergoeden;
3. Besluiten voor alledrie de locaties het reeds betaalde recht (€ 300,-) te vergoeden.
4. Besluiten om in te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en dit ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

Collegebesluit:

Conform advies