

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\1003
Onderwerp	Tegemoetkoming in planschade voor de locaties Roorstraat 1 Heythuysen en Tamboerenstraat 1 Roggel.
Te nemen besluit	1. Besluiten op basis van de adviezen van SAOZ de tegemoetkoming in planschade te vergoeden voor de locaties: a. Roorstraat 1 Heythuysen (€ 27.300,-). b. Tamboerenstraat 1 Roggel (€ 9.750,-). 2. Besluiten voor beide locaties de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de dag der uitbetaling te vergoeden. 3. Besluiten voor allebei de locaties het reeds betaalde recht (€ 300,-) te vergoeden. 4. Besluiten op basis van het advies van Saoz geen tegemoetkoming in planschade te vergoeden voor de locatie Bergerstraat 34 te Neer. 5. Besluiten om in te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en dit ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.
Datum in B&W	2-7-2019

1. Onderwerp

Tegemoetkoming in planschade voor de locaties Roorstraat 1 Heythuysen en Tamboerenstraat 1 Roggel..

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 18 april 2018 zijn twee verzoeken om planschade voor de locaties Roorstraat 1 te Heythuysen en Tamboerenstraat 1 Roggel ingediend door Berghs advies namens de eigenaren van de genoemde locaties. Verder is er een verzoek om planschade ingediend voor de locatie Bergerstraat 34 te Neer. 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 de locaties Roorstraat 1 te Heythuysen en de Tamboerenstraat 1 te Roggel een tegemoetkoming in planschade te betalen. In het verzoek dat is ingediend met betrekking tot de locatie Bergerstraat 3 te Neer adviseert SAOZ geen planschade toe te kennen. Verzoeken tot planschade moeten binnen vijf jaren nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zijn ingediend. Omdat deze termijn voor het bestemmingsplan 'Intensieve veehouderijen Leudal' inmiddels is verstreken, zijn dit de laatste verzoeken met betrekking tot dit bestemmingsplan.

3. Voorstel aan College

1. Besluiten om een tegemoetkoming in planschade te vergoeden voor de locaties:
 - a. Roorstraat 1 Heythuysen (€ 27.300,-).
 - b. Tamboerenstraat 1 Roggel (9.750,-).
2. Besluiten om voor beide locaties de wettelijke rente te vergoeden vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de dag der uitbetaling.
3. Besluiten om voor beide locaties het reeds betaalde recht (€ 300,-) te vergoeden.
4. Besluiten om geen tegemoetkoming in planschade te vergoeden voor de locatie Bergerstraat 34 te Neer.
4. Besluiten om in te stemmen met bijgaand raadsvoorstel en dit ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

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 door Bergs advies reacties ingediend bij SAOZ. Deze reacties hebben niet geleid tot een wijziging van de conceptadviezen. Op 27 maart 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.

Roorstraat 1 te Heythuysen

Het bouwblok van de aanvrager was circa 15.300 m² groot waarvan, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Intensieve veehouderijen Leudal' op een deel van de grond de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' komt te liggen (met een oppervlakte van circa 6.200 m²). Dit leidt tot een waardedaling van € 27.300,- omdat in de gewijzigde planologische situatie sprake is van een beperking van het areaal aan stalruimten voor intensieve veehouderijdoeleinden.

Tamboerenstraat 1 Roggel

Het bouwblok van aanvrager was 1 hectare groot, waarvan gelet op de bouwgrens zo'n 8.600 m² bebouwbaar was. Door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Intensieve veehouderijen Leudal' krijgt een deel van de gronden, met een oppervlakte van 5.350 m² de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij'. De de gewijzigde planologische situatie leidt tot een beperking van het areaal aan stalruimten voor intensieve veehouderij en tot een waardedaling van € 9.750,-.

Bergerstraat 34 Neer

Het bestemmingsplan 'Intensieve veehouderijen Leudal' had géén betrekking op het perceel van de aanvrager. Dit plan vormt dan ook geen schadeoorzaak. Door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' op 13 augustus 2014 zijn de relevante gronden van aanvrager bestemd tot 'Agrarisch met waarden-3 met een bouwvlak van circa 4.700 m². Een deel van de gronden, met een oppervlakte van circa 400 m² draagt de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij'. Hierdoor wordt de mogelijkheid tot het oprichten van stalruimten voor intensieve veehouderij beperkt tot dit deel van het bouwblok. De gewijzigde planologische situatie leidt tot een waardedaling van € 11.100,-. Echter, door het niet benutten van de oorspronkelijk ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het onderhavige perceel ingevolge het destijds vigerende planologische regime, heeft aanvrager het risico van een voor hem nadelige bestemmingsplanwijziging in de vorm van het vervallen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden wat betreft intensieve veehouderij-activiteiten op zich genomen. Door deze zogenaamde passieve risicoaanvaarding dient de aanvraag te worden afgewezen.

Het totale bedrag bedraagt € 37.050,-. Omdat de adviezen van SAOZ weloverwogen tot stand komen, 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.

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. In de raad van 21 mei 2019 is reeds een besluit genomen om een drietal vergoedingen toe te kennen. De resterende drie vraagstukken liggen nu voor in dit plan.

Concreet betekend dit dat de kosten voor dit risico betaald kunnen worden uit de algemene reserve. Daarnaast zal het risico in de risicobeheermatrix komen te vervallen.

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. Planschadeadvies Roorstraat 1 Heythuysen
2. Taxatierapport Roorstraat 1 Heythuysen
3. Planschadeadvies Tamboerenstraat 1 Roggel
4. Taxatierapport Tamboerenstraat 1 Roggel
5. Planschaderapport Bergerstraat 34 Neer
6. Taxatierapport Bergerstraat 34 Neer
7. Concept raadsvoorstel
8. Concept raadsbesluit

B&W besluit

Besluit betreffende voorstel **BenW - 1003**

Onderwerp: Tegemoetkoming in planschade voor de locaties Roorstraat 1 Heythuysen en Tamboerenstraat 1 Roggel.

Steller: Heideman, Anne

B&W-vergadering: 2 juli 2019

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:

1. Besluiten op basis van de adviezen van SAOZ de tegemoetkoming in planschade te vergoeden voor de locaties:
 - a. Roorstraat 1 Heythuysen (€ 27.300,-).
 - b. Tamboerenstraat 1 Roggel (€ 9.750,-).
2. Besluiten voor beide locaties de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de dag der uitbetaling te vergoeden.
3. Besluiten voor allebei de locaties het reeds betaalde recht (€ 300,-) te vergoeden.
4. Besluiten op basis van het advies van Saz geen tegemoetkoming in planschade te vergoeden voor de locatie Bergerstraat 34 te Neer.
5. Besluiten om in te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en dit ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

Collegebesluit:

Conform advies