

AANKOOPREGELING KNOOP 38

De Aankoopregeling Knoop 38 bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Regels Aankoopregeling Knoop 38
- B. Toelichting:
 - I. Algemene toelichting
 - II. Artikelgewijze toelichting

Onderdeel A. Regels Aankoopregeling Knoop 38

Artikel 1: Lijst van definities

<i>Aanbod tot aankoop</i>	Het aanbod van de Bewoner aan de Gemeente om de Woning te kopen op een in deze regeling voorgeschreven wijze.
<i>Aankoopregeling Knoop 38</i>	Deze regeling.
<i>Bewoner</i>	De eigenaar van een Woning, die in die Woning ook zijn hoofdverblijf heeft.
<i>College</i>	Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe.
<i>Formulier Aanbod Woning</i>	Formulier waarmee de Bewoner de Woning kan aanbieden aan de Gemeente. Het Formulier Aanbod is als Bijlage 1 (PM) aan deze regeling gehecht.
<i>Gedeputeerde Staten</i>	Gedeputeerde Staten van Gelderland.
<i>Gemeente</i>	De gemeente Overbetuwe.
<i>Kennisgeving Aankoop</i>	Bericht van het College, met daarin de door de Register-taxateur vastgestelde Koopsom vermeld en met de verklaring dat de Gemeente bereid is om de Woning voor de Koopsom te verwerven.
<i>Koopovereenkomst</i>	de Koopovereenkomst die tot stand komt tussen de Bewoner en de Gemeente, indien de Bewoner de Kennisgeving Aankoop heeft aanvaard. Het model van de Koopovereenkomst is als Bijlage 2 (PM) aan deze regeling gehecht.
<i>Koopsom</i>	Dat is de door de Register-taxateur te bepalen waarde van de Woning, met als uitgangspunt de Marktwaaarde, minus de door Gedeputeerde Staten toegekende (bij besluit op het planschadeverzoek, dan wel de overeengekomen) Planschade (in dit geval de vermogensschade; dat is de waardevermindering van de Woning als gevolg van het PIP).
<i>Marktwaaarde</i>	Aldus Hoofdstuk 2, artikel 3 van het "Reglement Definitives NRVV", vastgesteld d.d. 10 oktober 2019, is dat "het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang". Bij de bepaling van de marktwaaarde geldt als bijzonder uitgangspunt dat de invloed van Railterminal Gelderland moet worden weggedacht.
<i>PIP</i>	Provinciaal inpassingsplan Railterminal Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten d.d. _ _ _ 2021.

<i>Planschade</i>	De tegemoetkoming op grond van Afdeling 6.1 Wro in de schade die wordt geleden als gevolg van een planologische maatregel.
<i>Register-taxateur</i>	Een deskundig en onafhankelijk taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRVT), kamer "Landelijk en Agrarisch Vastgoed" of kamer "Wonen".
<i>Woning</i>	de voor burgerbewoning geschikte eengezinswoning met bijbehorende opstallen (bijgebouwen), ondergrond en erf/tuin, dat volgens het vigerende bestemmingsplan voor burgerbewoning is bestemd.
<i>Wro</i>	Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2: Voorwaarden Aanbod tot aankoop

Een Woning, in de zin van deze regeling, kan te koop worden aangeboden aan de Gemeente, indien:

- a. Het PIP onherroepelijk is, en;
- b. De Bewoner eigenaar is van de Woning, in de Woning zijn hoofdverblijf heeft en gedurende een periode van ten minste 12 maanden de Woning te koop heeft staan, maar ondanks behoorlijke marketing en andere gebruikelijke aanprijzingen geen koop tot stand is gekomen, en;
- c. Gedeputeerde Staten onherroepelijk hebben beslist op een planschadeverzoek van de Bewoner, waarbij een tegemoetkoming in de planschade in de vorm van de waardevermindering van de Woning is toegekend, met als oorzaak van de schade de vaststelling van het PIP, of de Bewoner met de provincie een overeenkomst heeft gesloten, waarin een tegemoetkoming in de planschade (vermogensschade in de vorm van waardevermindering) is overeengekomen, die is veroorzaakt door vaststelling van het PIP, en;
- d. de Woning vóór 14 maart 2007 is aangekocht door de Bewoner.

Artikel 3: Procedure

1. De Bewoner, waarvan de Woning op grond van artikel 2 van deze regeling in aanmerking komt voor de Aankoopregeling Knoop 38, kan de Woning te koop aanbieden aan de Gemeente, door gebruikmaking van het Formulier Aanbod Woning.
2. Bij het Formulier Aanbod Woning dienen in ieder geval de volgende stukken te worden meegezonden:
 - a. Bijlage 1 (pm)
 - b. Bijlage 2 (pm)
 - c. ...
3. Binnen vier weken nadat het Formulier Aanbod, met alle stukken genoemd in het tweede lid, zijn ontvangen, benoemt het College een Register-taxateur, die de Koopsom gaat bepalen.
4. Binnen vier weken nadat de Register-taxateur is benoemd zal de Register-taxateur zijn bevindingen vastleggen in een concept-rapport, en voorleggen aan de Bewoner. De Bewoner kan gedurende vier weken instemmen met het concept-rapport of opmerkingen maken op het concept-rapport. De Register-taxateur zal binnen twee weken nadat hij bericht van de Bewoner heeft ontvangen het definitieve rapport opstellen en daarbij – zo nodig – eventuele opmerkingen van de Bewoner verwerken.

5. Op basis van het definitieve rapport, waarin de Koopsom is bepaald, zal het College namens de Gemeente een Kennisgeving Aankoop en de Koopovereenkomst aan de Bewoner zenden.
6. Binnen 6 weken ná de Kennisgeving Aankoop dient de Bewoner het College te berichten of hij bereid is om voor de Koopsom de Woning te verkopen aan de Gemeente. Door de aanvaarding van de Kennisgeving Aankoop en de ondertekening van de Koopovereenkomst komt de overeenkomst tot aankoop tot stand.
7. Ná de termijn genoemd in het zesde lid komt de Kennisgeving Aankoop van rechtswege te vervallen en kan de Kennisgeving Aankoop niet meer worden aanvaard door de Bewoner. De Bewoner kan niet opnieuw met gebruikmaking van deze regeling de Woning te koop aan de Gemeente.

Artikel 4: Inwerkingtreding en duur van de Aankoopregeling Knoop 38

1. Deze regeling treedt in werking de dag na de datum van bekendmaking.
2. Een Formulier Aanbod Woning kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het PIP worden ingediend.
3. In het geval dat binnen de termijn genoemd in het tweede lid een planschadeverzoek is ingediend, maar nog niet onherroepelijk is beslist op dat verzoek of (naar aanleiding van het planschadeverzoek) nog geen overeenstemming is bereikt over de toe te kennen tegemoetkoming in de planschade, dan is deze regeling eveneens van toepassing. Het Formulier Aanbod Woning dient in dat geval te worden ingediend binnen 8 weken ná onherroepelijk worden van het planschadebesluit, dan wel 8 weken ná het aangaan van de overeenkomst, waarin een tegemoetkoming in de planschade is toegekend aan de Bewoner.

Onderdeel B. Toelichting

B.I Algemeen

1. Inleiding

In de omgeving rond de afrit 38 "Elst" aan de A15 (hierna: "*Knoop 38*") zijn en worden meerdere ruimtelijke maatregelen getroffen die effecten hebben op de (leef)omgeving van de buurtschappen Eimeren en Reeth. De realisatie van de Railterminal Gelderland aan de noordzijde van de A15 (hierna: "*RTG*") is een van deze ruimtelijke maatregelen.

De RTG betreft een spoorterminal langs het bestaande spoor (de Betuwespoorlijn) ter grootte van circa 8,5 hectare voor de op- en overslag van containers en goederen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken en overige voorzieningen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de RTG zal een aantal gebiedsmaatregelen worden getroffen. Op hoofdlijnen bestaan de gebiedsmaatregelen uit het aanpassen infrastructuur, verbeteren en borgen van de verkeersveiligheid, aanleg van landschapselementen en een groenwal aan de noordzijde van het emplacement. Doel van deze gebiedsmaatregelen is het beperken van de nadelige effecten en milieuhinder vanwege de RTG.

Om de nadelige effecten op de leefomgeving van omwonenden verder te "verzachten", zijn met de provincie afspraken gemaakt over het versoepeld toepassen van de planschaderegels volgens afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor zover als gevolg van het provinciaal inpassingsplan voor de RTG (hierna: "*PIP*") planschade wordt geleden, dan zullen de planschaderegels versoepeld worden toegepast. Hiermee wordt bedoeld dat de regels die van toepassing zijn op de vaststelling en toewijzing van planschade, niet strikt zullen worden gevolgd. De provincie streeft ernaar om binnen de gestelde kaders de tegemoetkoming in de planschade in der minne (door het sluiten van overeenkomsten met de betreffende Bewoner) af te wikkelen, waarbij – voor zover in het specifieke geval sprake is van vergoedbare planschade – het wettelijk kortingspercentage vanwege het "normaal maatschappelijk risico" in de zin van artikel 6.2, tweede lid aanhef en onder sub a en b, Wro buiten toepassing zal blijven.

Naast de provinciale versoepelde planschadevergoedingsregeling hecht de gemeente Overbetuwe eraan dat de omwonenden van de RTG in staat worden gesteld om te vertrekken en hun woning – onder nader te stellen voorwaarden – te vervreemden aan de Gemeente. De regels en voorwaarden voor de verkoop van de woning aan de Gemeente zijn uitgewerkt in deze Aankoopregeling Knoop 38.

2. Doel Aankoopregeling Knoop 38

De aankoopregeling voorziet in een extra tegemoetkoming voor de Bewoners in de omgeving van het RTG die bij herhaling zijn en worden geconfronteerd met ruimtelijke ingrepen. Het betreft een eenmalige regeling, die (politiek) is "gelegitimeerd", vanwege de bijzondere en unieke situatie dat de Bewoners in de omgeving van de RTG zijn en worden geconfronteerd met ruimtelijke ingrepen in hun (leef)omgeving. De aankoopregeling is bedoeld enkel voor deze uitzonderlijke situatie.

Omdat met deze regeling is aangesloten bij de planschaderegeling is de groep van Bewoners beperkt tot diegenen die aanspraak maken op een tegemoetkoming in planschade. Bewoners van woningen die geen recht op een tegemoetkoming in de planschade hebben, komen daarmee ook niet in aanmerking voor de Aankoopregeling Knoop 38.

Doel van de Aankoopregeling Knoop 38 is om deze groep van Bewoners een extra mogelijkheid te bieden om de nadelige effecten van de ruimtelijke ingrepen te compenseren. Het biedt de Bewoners die uit het gebied willen vertrekken de mogelijkheid om hun woningen aan de Gemeente te verkopen, als gebleken is dat hun woningen – als gevolg van de ruimtelijke plannen – niet of moeilijk verkoopbaar zijn. Het geeft de Bewoners de zekerheid dat zij kunnen vertrekken.

3. Uitgangspunten voor de Aankoopregeling Knoop 38

De volgende uitgangspunten vormen de basis voor de Aankoopregeling Knoop 38. Bewoners die in aanmerking komen voor een planschadevergoeding van de provincie vanwege het PIP, kunnen kiezen voor de verkoop van hun woning aan de Gemeente wanneer zij hun woning niet verkocht krijgen op reguliere wijze. Dat een Bewoner in aanmerking komt voor een planschadevergoeding van de provincie vanwege de vaststelling van het PIP moet blijken uit een onherroepelijke beslissing van Gedeputeerde Staten, waarin een tegemoetkoming in de planschade is toegekend aan de Bewoner. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van de Aankoopregeling als tussen de Bewoner en de provincie minnelijke overeenstemming is bereikt over de toe te kennen planschade.

Vanwege de koppeling van de Aankoopregeling Knoop 38 aan de planschaderegels in de zin van afdeling 6.1 Wro, mist de Aankoopregeling Knoop 38 in ieder geval toepassing, indien sprake is van voorzienbaarheid, in die zin dat de woning moet zijn gekocht vóór 14 maart 2007¹. Dit is het moment waarop de Bewoner ermee bekend kon zijn dat een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse waar nu de RTG is beoogd aanstaande was. Deze datum van voorzienbaarheid is in het kader van de Aankoopregeling Knoop 38 een harde datum, ook indien bij gerechtelijke uitspraak komt vast te staan dat voor de voorzienbaarheid in het kader van de toekenning van een tegemoetkoming in de planschade door de provincie een latere datum voor de voorzienbaarheid heeft te gelden. Met andere woorden, als een rechter van oordeel is dat voor de voorzienbaarheid een latere datum opportuun is, dat ondanks dat gerechtelijk oordeel voor de Aankoopregeling Knoop 38 de datum van 14 maart 2007 als uitgangspunt blijft gelden. Een bewoner die de woning op of ná 14 maart 2007 heeft gekocht, kan geen beroep doen op de Aankoopregeling Knoop 38.

¹ Deze datum voor de voorzienbaarheid volgt uit de conclusie van SOAZ in het rapport "Deeladvies Planschade voorzienbaarheid Railterminal Gelderland", d.d. februari 2019.

Omdat de Aankoopregeling is gekoppeld aan de planschaderegeling, zal het aanbod aan de Gemeente tot aankoop van woningen pas kunnen plaatsvinden, nadat het PIP onherroepelijk is. Indien vóór het onherroepelijk worden van het PIP overeenstemming is bereikt over de toe te kennen planschade, dan kan de Bewoner op basis van die overeenkomst de woning te koop aanbieden aan de Gemeente, doch niet eerder dan nadat het PIP onherroepelijk is.

Bewoners kunnen hun woning te koop aanbieden gedurende een periode van vijf jaren, nadat het PIP onherroepelijk is geworden. Deze termijn sluit aan bij de verjaringstermijn bij planschade (artikel 6.1, vierde lid, Wro). De termijn waarbinnen het Aanbod tot aankoop kan worden gedaan kan worden verlengd, indien een planschadeverzoek bij de provincie tijdig is ingediend, maar op dat verzoek om een tegemoetkoming in de planschade nog niet onherroepelijk is beslist binnen de termijn van vijf jaar. Ook als het verzoek om planschade resulteert in een overeenkomst met de provincie over de toekenning van planschade, kan de periode van vijf jaar worden verlengd. De termijn van vijf jaar wordt dan verlengd tot acht weken ná het onherroepelijk worden van het besluit tot toekenning van een tegemoetkoming in de planschade. Ook ingeval van een overeenkomst waarin de toekenning in de tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd, wordt de termijn verlengd tot acht weken ná het aangaan van die overeenkomst.

Bewoners die in aanmerking willen komen voor verkoop van hun woning moeten aantonen dat de woning minimaal gedurende een periode van 12 maanden te koop heeft gestaan voor een marktconforme vraagprijs, dat de noodzakelijke verkoopinspanningen zijn verricht en dat verkoop niet mogelijk is gebleken.

De Koopsom bij aankoop door de Gemeente, zal worden bepaald op basis van een marktwaardebepaling die een onafhankelijk taxateur, geregistreerd bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, uitvoert. Die onafhankelijke Register-taxateur zal door de Gemeente naar aanleiding van het Aanbod tot aankoop worden ingeschakeld. Op de door de Register-taxateur vastgestelde Marktwaaarde zal het bedrag dat als tegemoetkoming in de planschade is toegekend, in mindering worden gebracht.

De Aankoopregeling Knoop 38 geldt uitsluitend voor woningen die worden aangemerkt als "eigen woning", in die zin dat de woning eigendom en het "hoofdverblijf" is van de Bewoner. De woning mag niet verhuurd zijn aan een derde. Ten behoeve van dit uitgangspunt is aangesloten bij het huidige toegestane planologische gebruik. De woning moet planologisch zijn bestemd voor burgerbewoning (eengezinswoning) of als plattelandswoning. De regeling ziet dus niet op recreatiewoningen en (agrarische) bedrijfswoningen. Ook bedrijfsgebouwen of gebouwen met een bedrijfsbestemming komen niet in aanmerking voor de Aankoopregeling Knoop 38.

Samengevat kunnen op basis van deze uitgangspunten de volgende criteria worden geformuleerd, waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor de Aankoopregeling Knoop 38.

Een Bewoner komt in aanmerking voor de Aankoopregeling Knoop 38, indien:

- 1.) de Bewoner ook eigenaar is van de door hem/haar bewoonde woning;
- 2.) de Bewoner planologisch nadeel ondervindt als gevolg van de ontwikkeling van de RTG en de Bewoner daardoor planschade lijdt die voor vergoeding in aanmerking komt, en;
- 3.) de Woning onverkoopbaar is gebleken. Daartoe moeten de noodzakelijke verkoopinspanningen zijn geleverd, en;
- 4.) de Woning door de Bewoner is gekocht vóór 14 maart 2007.

Als gezegd, moet er sprake zijn van een toewijsbare tegemoetkoming in de planschade. Van de Aankoopregeling Knoop 38 kan dus geen gebruik gemaakt worden als geen sprake is van toewijsbare planschade. De Aankoopregeling Knoop 38 is niet van toepassing als de vaststelling van het PIP in het concrete geval voorzienbaar was (artikel 6.3, aanhef en onder sub a, Wro) of dat de schade volledig binnen het normaal maatschappelijk risico in de zin van artikel 6.2, eerste lid, Wro valt.

4. *Procedure*

Als vaststaat dat door de vaststelling van het PIP de waarde van een woning vermindert en de Bewoner van de provincie daarvoor een tegemoetkoming ontvangt als planschade, kan de Bewoner de woning te koop aanbieden aan de Gemeente. Daarvoor maakt de Bewoner gebruik van het Formulier Aanbod Woning. Het Formulier Aanbod Woning is [op te vragen bij de Gemeente/te downloaden (pm)]. Bij het Formulier Aanbod Woning moeten in ieder geval de volgende stukken worden meegezonden:

- het onherroepelijk besluit van Gedeputeerde Staten, waarbij aan de Bewoner een tegemoetkoming in de planschade (dat is de vermogensschade) is toegekend;
- de verkoopdocumentatie, waaruit blijkt dat de woning in ieder geval gedurende 12 maanden te koop is aangeboden;

De door het College aangewezen Register-taxateur stelt de Marktwaaarde vast en brengt daarop in mindering de planschade die vergoed wordt door de provincie. De Marktwaaarde minus de planschade is de Koopsom. De Register-taxateur legt zijn bevindingen in concept voor aan de Bewoner, die gelegenheid krijgt om daarop te reageren. Daarna stelt de Register-taxateur de Koopsom vast, op basis waarvan het College een Kennisgeving Aankoop doet aan de Bewoner. Deze Kennisgeving Aankoop vermeldt de Koopsom. Bij de Kennisgeving Aankoop wordt tevens een Koopovereenkomst meegezonden.

De Bewoner kan tegen de Kennisgeving Aankoop geen bezwaar instellen. De Bewoner kan de Kennisgeving Aankoop – en de daarin vermelde Koopsom – aanvaarden of verwerpen. De Kennisgeving Aankoop vervalt na acht weken. Bij verwerping kan geen gebruik meer gemaakt worden van de Aankoopregeling Knoop 38.

Bij aanvaarding van de Kennisgeving Aankoop volgt de ondertekening en uiteindelijk het passeren van de notariële akte door de notaris van de gemeente. Kosten van de overdracht zijn voor rekening van de Gemeente.

5. *Looptijd*

De Aankoopregeling Knoop 38 gaat in op de dag nadat de Aankoopregeling Knoop 38 is bekendgemaakt. De Aankoopregeling Knoop 38 zal in de loop van 2020 bekend worden gemaakt. De Aankoopregeling Knoop 38 geldt gedurende de periode van 5 jaar ná het onherroepelijk worden van het PIP. Bij deze termijn is aangesloten bij de verjaringstermijn die geldt voor planschade (artikel 6.1, vierde lid, Wro).

Er geldt een verlengingsmogelijkheid van de indieningstermijn voor een aanbod tot aankoop, indien nog niet onherroepelijk is beslist op het planschadeverzoek, dat wel tijdig is ingediend. De verlenging geldt ook, indien tijdig een planschadeverzoek is ingediend en met de provincie een overeenkomst wordt gesloten over de vergoeding van de planschade ná verstrijken van de termijn van vijf jaar.

De termijn wordt verlengd tot acht weken ná het onherroepelijk worden van het besluit, waarbij aan de Bewoner een tegemoetkoming in de planschade wordt toegekend. Ingeval van een minnelijke overeenkomst over de planschade wordt de termijn verlengd tot acht weken na het aangaan van de overeenkomst.

6. *Publicatie Aankoopregeling Knoop 38 als beleidsregel*

De Aankoopregeling Knoop 38 zal worden bekendgemaakt als een beleidsregel (artikel 3:42 Awb). De bekendmaking van beleidsregels gebeurt door kennisgeving van de Aankoopregeling Knoop 38 – of de zakelijke inhoud ervan – in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op andere geschikte wijze. Daarnaast wordt de regeling gepubliceerd op Overheid.nl

Met het vaststellen – en het publiceren – van de regeling is de Gemeente gehouden om in overeenstemming met de Aankoopregeling Knoop 38 te handelen.

B.II Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Lijst van definities

In dit artikel zijn de in de Aankoopregeling Knoop 38 gebruikte termen nader gedefinieerd.

Artikel 2

In dit artikel staan de voorwaarden genoemd voor het in aanmerking komen van de Aankoopregeling Knoop 38. De Bewoner van de Woning kan enkel gebruikmaken van de Aankoopregeling Knoop 38 als vaststaat dat aan haar of hem ook een vergoeding van de planschade is toegekend bij overeenkomst of bij besluit van Gedeputeerde Staten. Omdat het een Woning betreft kan het enkel gaan om vermogensschade (dus géén inkomensschade). Vermogensschade is de waardevermindering van de woning als gevolg van het vaststellen van het PIP.

De overige voorwaarden die gelden voor het in aanmerking komen van de Aankoopregeling Knoop 38 spreken voor zich.

Artikel 3 Procedure

In deze bepaling is de procedure geregeld. In dit verband is van belang om op te merken dat de Register-taxateur, die door het College wordt aangewezen, de Koopsom vaststelt. De Koopsom is de Marktwaaarde, waarop de toegekende planschade in mindering wordt gebracht. De Register-taxateur opereert daarin onafhankelijk van partijen, dus ook van de Gemeente. De te benoemen Register-taxateur is geen partijdeskundige. Deze onafhankelijkheid is mede geborgd door enkel bij de NRVt geregistreerde Register-taxateurs te benoemen.

Verder is van belang dat de Bewoner opmerkingen kan maken op de voorlopige bevindingen van de Register-taxateur, die zijn neergelegd in het concept-rapport van de Register-taxateur. Op het definitieve oordeel van de Register-taxateur en de Kennisgeving Aankoop kan de Bewoner niet meer reageren. De Bewoner kan de Kennisgeving Aankoop aanvaarden of verwerpen.