

Onderwerp

Tegemoetkoming planschade Stationsstraat 1 Nijmegen

Opsteller	Eric Tielkes	Behandeldatum	16 juni 2020
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Embargo tot 20 juni 2020
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Het advies van de SAOZ van mei 2020 vast te stellen.
2. De aanvrager compensatie in natura te verlenen in plaats van het op voorhand uitbetalen van de door SAOZ berekende tegemoetkoming in planschade.
3. Een procedure te starten voor een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Nijmegen Prins Mauritssingel', waarbij het oorspronkelijke agrarische bouwvlak wordt hersteld.
4. Te verklaren dat indien compensatie in natura niet mogelijk zal blijken om redenen gelegen buiten de macht van de heer A.Th.J. van Dam dan wel zijn rechtsopvolger, dan alsnog over te gaan tot uitbetaling van de door SAOZ berekende tegemoetkoming in planschade ten bedrage van € 33.500,- (vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 14 november 2019 en het recht ten bedrage van € 300, -).
5. De brief aan Agrivesta Joosten over beslissing op aanvraag tegemoetkoming planschade Stationsweg 1 Nijmegen vast te stellen.

Aanleiding

Op 12 november 2019 heeft de heer Joosten van Agrivesta namens A.Th.J. van Dam, Stationsweg 1 te 6515 AC Nijmegen, een aanvraag ingediend op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro) om een tegemoetkoming in planschade. Dit als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Nijmegen Prins Mauritssingel', waarbij het oorspronkelijke agrarische bouwvlak aanzienlijk is verkleind. Conform de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Nijmegen 2011' hebben wij een onafhankelijk extern adviesbureau (SAOZ) ingeschakeld om over de aanvraag advies uit te brengen. SAOZ adviseert tot het toekennen van een bedrag van € 33.500, - (te verhogen met de wettelijke rente).

Beoogde impact

De Wro biedt de mogelijkheid om (plan)schade anderszins te compenseren. Bij 'compensatie in natura' wordt de planologische verslechtering 'teruggedraaid' door het bestemmingsplan te herzien en het oorspronkelijke agrarische bouwvlak te herstellen.

Argumenten

1.1 De SAOZ heeft in mei 2020 het definitieve advies uitgebracht.

Dit advies is bij dit voorstel gevoegd. In het advies wordt onder andere ingegaan op de veronderstelde schade, het mogelijk anderszins verzekerd zijn en de planvergelijking tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan (bestemmingsplan 'Buitengebied Bemmelen 1978' versus bestemmingsplan 'Nijmegen Prins Mauritssingel').

Na de planvergelijking komt SAOZ, kort samengevat, tot de volgende conclusies:

1.2 Het agrarisch bouwvlak is na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Nijmegen Prins Mauritssingel' met circa 1.975 m² verkleind.

Deze inperking is voor de aanvrager aan te merken als een planologische verslechtering, waardoor vatbare schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak is ontstaan.

2.1 *Berekening schadebedrag*

De waarde van het object wordt bepaald door factoren als ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de gebruiksmogelijkheden.

2.2 *Waardering onder de oude planologie*

Rekening houdend met de ontvangen informatie, de in het rapport genoemde objectieve gegevens en de genoemde overwegingen wordt de waarde van de gronden per peildatum 31 juli 2015 en de mutatie weggedacht, getaxeerd op € 25, --/m².

Een meerwaarde voor de gronden vanwege de oorspronkelijke mogelijkheden voor een intensieve veehouderij en/of een glastuinbouwbedrijf achten wij daarbij niet aan de orde, gezien de geringe omvang van het bouwperceel en de per peildatum voor dergelijke bedrijfstakken gewenste aanzienlijk grotere bedrijfsoppervlakten.

Gezien de omvang van het bouwvlak van zo'n 3.300 m² komt de totale grondwaarde dus uit op € 82.500, --.

2.3 *Waardering onder de nieuwe planologie*

De gronden in kwestie worden per peildatum onder de nieuwe planologie als volgt getaxeerd:

Agrarisch bouwperceel : 1.325 m² à € 25, -- = € 33.125, --

Tuingronden : 925 m² à € 10, -- = € 9.250, --

Agrarische cultuurgronden : 1.050 m² à € 6,50 = € 6.825, -- +

€ 49.200, -- (Afgerond op € 49.000, --).

De waardevermindering van de gronden komt daarmee uit op € 33.500, --.

De SAOZ concludeert verder dat de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico op grond van het 1^e lid van artikel 6.2 Wro, geen aanleiding geeft om enige korting toe te passen op het te vergoeden schadebedrag. De schade komt daarmee voor volledige tegemoetkoming in aanmerking.

3.1 *Uitbetaling in natura*

Artikel 6.1 Wro sluit een vergoeding van planschade in natura niet uit.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hoeft de gemeente alleen een financiële vergoeding van planschade toe te kennen voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is. Bij compensatie in natura wordt de planologische verslechtering 'teruggedraaid' door het bestemmingsplan te herzien en het oorspronkelijke agrarische bouwvlak te herstellen.

Kanttekeningen

Het is niet met zekerheid te zeggen dat de oude planologische situatie kan worden hersteld, omdat ook de belangen van derden kunnen meespelen. Uit jurisprudentie blijkt dat de aanvrager een vergoeding van planschade in natura moet accepteren. De kans op herstel van de planologische situatie is zeer waarschijnlijk.

Financiën

De planschadevergoeding is door de SAOZ, onafhankelijk adviseur in onroerende zaken, bepaald op een bedrag van € 33.500,- te vermeerderen met de wettelijke rente (geschat op € 1.000,-).

Het herstel van het oorspronkelijke bouwvlak heeft financiële consequenties, in die zin dat de schade daardoor anderszins is verzekerd. Er hoeft daardoor geen dan wel een lagere vergoeding te worden betaald. Of er sprake is van resterende planschade wordt vastgesteld per datum inwerkingtreding van het (herstel)bestemmingsplan.

Kosten herstel oude planologische situatie

De gemeente(raad) heeft op 10 juni 2015 het actualisatie-bestemmingsplan 'Nijmegen Prins Mauritssingel' vastgesteld en heeft impliciet hiermee de directe planschade veroorzaakt.

De (herstel-) kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan worden opgevangen binnen het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling.

Wijze van vergoeding wettelijke rente bij compensatie in natura

De vergoeding van de wettelijke rente vindt plaats op de volgende wijze:

- Indien de waardevermeerdering van het perceel uitkomt op een lager bedrag dan de som van het bedrag van de door SAOZ getaxeerde planschade (te weten € 33.500,-) en de wettelijke rente over dit bedrag berekend vanaf 14 november 2019 tot de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, wordt het verschil aan aanvrager uitbetaald.
- Indien de waardevermeerdering van het perceel uitkomt op een hoger bedrag dan de som van het bedrag van de door SAOZ getaxeerde planschade (te weten € 33.500,-) en de wettelijke rente over dit bedrag berekend vanaf 14 november 2019 tot de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, wordt jegens aanvrager geen aanspraak gemaakt op het verschil.
- Indien de inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt vertraagd door de handelswijze van de aanvrager, blijft de daaruit voortvloeiende (vertrags-)schade (wettelijke rente) voor rekening van de aanvrager en wordt alleen de wettelijke rente vergoed tot zes weken na datum publicatie van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.
- Indien het bestemmingsplan na inwerkingtreding alsnog (deels) wordt vernietigd op een grond, die niet reparabel is, dan wordt als gevolg daarvan resterende planschade in geld uitgekeerd, vermeerderd met de wettelijke rente over dat bedrag tot de dag van algehele voldoening.

Vervolg

Het embargo is opgenomen om eerst de aanvrager van de tegemoetkoming in planschade te informeren voordat het openbaar wordt.

Het besluit op de aanvraag om tegemoetkoming in planschade is vatbaar voor bezwaar en beroep.

De procedure die zal leiden tot herziening van het bestemmingplan wordt binnenkort opgestart, waarbij gestreefd wordt naar de volgende tijdsplanning:

Tijdsplan planologische procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt medio oktober 2020 gepubliceerd en ter visie gelegd. In januari 2021 wordt de zienswijzennota opgesteld en verwerkt in de definitieve versie van

het bestemmingsplan. College en Raad besluiten in maart 2021 over de vaststelling van het bestemmingsplan, waarna het plan zo spoedig mogelijk wordt gepubliceerd en in werking zal treden. Op dat moment is de compensatie in natura een feit. Uiteraard is vooraf niet te overzien hoeveel en op welke onderdelen van het bestemmingsplan zienswijzen en/of beroepen worden ingediend. Dit kan invloed hebben op het geschetste tijdspad.

Vormgeving taxatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad, wordt opdracht aan de SAOZ gegeven om de (geldelijke) waarde van de compensatie in natura per datum inwerkingtreding van het (herstel)bestemmingsplan te taxeren.

Bijlage(n)

Definitieve advies van SAOZ, mei 2020;
Brief aan Agrivesta Joosten.