

Beslisdocument

college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2017/918772
Documentnummer: 1894/2018/1269003
Besluitnummer: 24 – 9.4

Onderwerp:

Beslissing op planschadeverzoek Stox 1 Panningen

Openbaarheid

Alle stukken worden openbaar gemaakt nadat persoonsgegevens in het kader van de privacy uit het voorstel zijn verwijderd.

Advies:

Het advies van de planschadeadviseur te volgen en:

1. Het bij brief van 6 maart 2017 (ontvangen 7 maart 2017) ingediende verzoek om tegemoetkoming in planschade toe te wijzen;
2. Ten aanzien van dit verzoek een normaal maatschappelijk risico ex artikel 6.2 WRO te hanteren van 3%;
3. Ten aanzien van het betrekken van het bestemmingsplan "Domaine Belle Court" als schadeveroorzakend besluit bij het onderhavige verzoek om tegemoetkoming in planschade met betrekking tot de planologische vergelijking te verwijzen naar het planschadeadvies voor de locatie Beekstraat 39 en te oordelen dat dit bestemmingsplan geen relevant ruimtelijk nadeel heeft voor de waarde van het perceel Stox 1 met opstallen;
4. Een planschadevergoeding voor een bedrag van € 9.700,- toe te kennen, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 7 maart 2017;
5. De redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand te vergoeden, welke na toepassing van de zgn. "dubbele redelijkheidstoets" gesteld kunnen worden op € 2.362,50;
6. De aanvrager te informeren over het vorenstaande conform bijgevoegde brief.

Besluit van het college Peel en Maas:

- volgens advies
- aangehouden
- anders, namelijk:

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

L.P.H. Breukers

Zaaknummer: 1894/2017/918772
Documentnummer: 1894/2018/1269003
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Beslissing op planschadeverzoek Stox 1 Panningen

Advies

Het advies van de planschadeadviseur te volgen en:

1. Het bij brief van 6 maart 2017 (ontvangen 7 maart 2017) ingediende verzoek om tegemoetkoming in planschade toe te wijzen;
2. Ten aanzien van dit verzoek een normaal maatschappelijk risico ex artikel 6.2 WRO te hanteren van 3%;
3. Ten aanzien van het betrekken van het bestemmingsplan "Domaine Belle Court" als schadeveroorzakend besluit bij het onderhavige verzoek om tegemoetkoming in planschade met betrekking tot de planologische vergelijking te verwijzen naar het planschadeadvies voor de locatie Beekstraat 39 en te oordelen dat dit bestemmingsplan geen relevant ruimtelijk nadeel heeft voor de waarde van het perceel Stox 1 met opstallen;
4. Een planschadevergoeding voor een bedrag van € 9.700,- toe te kennen, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 7 maart 2017;
5. De redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand te vergoeden, welke na toepassing van de zgn. "dubbele redelijkheidstoets" gesteld kunnen worden op € 2.362,50;
6. De aanvrager te informeren over het vorenstaande conform bijgevoegde brief.

Inleiding

Op 7 maart 2017 is er een aanvraag om planschadevergoeding. De beweerde planschade heeft betrekking op het perceel Stox 1 en zou het gevolg zijn van een drietal wijzigingen van de planologische regimes in de omgeving van Stox. Omdat concrete schadeveroorzakende besluiten niet genoemd werden in de aanvraag, is aan de hand van de aanvraag geoordeeld dat de bestemmingsplannen "Locatie Stox", "Dubbelkern Helden – Panningen" als schadeveroorzakende besluiten dienen te worden aangemerkt. Als gevolg van de planologische wijzigingen zou er sprake zijn van insluiting van het eigendom door woningbouw, vermindering uitzicht, inkijk en inbreuk op privacy, vermindering open ruimte rondom eigendom met vermindering lichtinval en zonlichttoetreding, toename verkeersintensiteit, toename parkeerdruk en overlast insecten door aanleg bassin. Deze factoren zouden waardevermindering van de woning op het perceel Stox 1 tot gevolg hebben. Tevens wordt verzocht om vergoeding van de door de aanvrager gemaakte advieskosten.

Het verzoek is ter advisering voorgelegd aan Ruimte-meesters te 's-Hertogenbosch, welke in deze casus als onafhankelijke planschadeadviseur van het college optreedt. Deze heeft in dit kader een tweetal planologische vergelijkingen uitgevoerd, te weten:

1. bestemmingsplan "Locatie Stox" met het voorheen geldende bestemmingsplan "Kern Panningen";
2. bestemmingsplan "Dubbelkern Helden – Panningen" met het voorheen geldende bestemmingsplan "Locatie Stox";

Naar aanleiding van deze planologische vergelijkingen is de planschadeadviseur tot de volgende conclusies gekomen:

- Door de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Locatie Stox" is er, in vergelijking van het voorheen geldende planologische regime, sprake van planschade als gevolg van aantasting van privacy en woongenot, belemmering van uitzicht, geluidsoverlast en aantasting van situeringswaarde.
- Door de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden – Panningen" is er, in vergelijking met het voorheen geldende planologische regime, geen sprake van planschade.

Bij brief van 16 augustus 2017 heeft de gemachtigde van aanvrager verzocht om ook het bestemmingsplan "Domaine Belle Court" als schadeveroorzakend besluit bij het onderhavige

verzoek om tegemoetkoming in planschade te betrekken. Dit verzoek is echter niet doorgeleid naar de planschade, zodat de planschadeadviseur dit besluit niet bij de beoordeling heeft betrokken. Door de gemachtigde van aanvrager is dit aangevoerd in de zienswijze ten aanzien van het concept-planschadeadvies. De planschadeadviseur is in dit kader echter van oordeel dat dit bestemmingsplan geen relevant ruimtelijk nadeel heeft voor het perceel Stox 1. Dit oordeel wordt bevestigd door een eerder planschadeadvies, uitgevoerd voor een perceel langs dit plangebied.

Ingevolge het gestelde in artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening dient een percentage van de waarde van de onroerende zaak vóór het ontstaan van de planschade voor rekening van de aanvrager te blijven. Dit percentage, het zgn. Normaal Maatschappelijk Risico, dient in ieder geval 2% te bedragen. Ingevolge het gestelde in jurisprudentie kan dit percentage ook hoger gesteld worden, indien daar aanleiding voor is. In de onderhavige casus heeft de planschadeadviseur aanleiding gezien het percentage NMR op 3% te stellen. Dit omdat het schadeveroorzakende besluit toch enigszins beschouwd kan worden als een normale maatschappelijke ontwikkeling ter plaatse, welke past in de bestaande ruimtelijke structuur. Als zodanig lag de ontwikkeling dan ook min of meer in de lijn der verwachtingen, waardoor het hanteren van een NMR van 3% gerechtvaardigd is.

Naar aanleiding van voornoemde conclusies en de in dit kader uitgevoerde taxatie van de planschade adviseert de planschadeadviseur (na aftrek van het normaal maatschappelijk risico) een planschadevergoeding voor een bedrag van € 9.700,- uit te keren, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 7 maart 2017. Het advies van de planschadeadviseur is zorgvuldig tot stand gekomen en goed gemotiveerd.

Met betrekking tot de gevraagde vergoeding van de door de aanvrager gemaakte advieskosten adviseert de planschadeadviseur deze te vergoeden voor zover ze gemaakt zijn na opstelling van het concept-planschadeadvies. Dit gelet op het gestelde hierover in de literatuur en jurisprudentie. De planschadeadviseur heeft geen advies uitgebracht over de hoogte van de te vergoeden advieskosten, daar deze ten tijde van de advisering nog niet gespecificeerd waren door de aanvrager c.q. zijn adviseur. Deze dienen derhalve door het college zelf bepaald te worden.

Naar aanleiding van het vorenstaande is de adviseur van de aanvrager verzocht om een gespecificeerd kostenoverzicht te overleggen, op basis waarvan de hoogte van de te vergoeden advieskosten bepaald kan worden. Door de adviseur van de aanvrager is in dit kader een gespecificeerd kostenoverzicht aangeleverd, waarin de advieskosten, gemaakt na toezending van het concept-advies, worden gespecificeerd. In totaal wordt verzocht om vergoeding van € 3.517,50 (excl. BTW) aan advieskosten.

Uitgaande van het gestelde hierover in de literatuur en de jurisprudentie die op de opgegeven advieskosten de zgn. "dubbele redelijkheidstoets" toegepast te worden. Er dient in dit kader op de eerste plaats beoordeeld te worden of de opgegeven kosten redelijkerwijs gemaakt dienden te worden en op de tweede plaats dient onderzocht te worden of de hoogte van de opgevoerde kosten redelijk is. Uitgaande van voornoemd gespecificeerd kostenoverzicht en voornoemde "dubbele redelijkheidstoets" komt in onze optiek € 2.362,50 (inclusief 5% kantoorkosten en exclusief BTW) voor vergoeding van advieskosten in aanmerking.

Beoogd effect

Het nemen van een beslissing op het planschadeverzoek

Argumenten

1.1/2.1/4.1 *Er is sprake van planschade, welke voor vergoeding in aanmerking komt en waarop normaal maatschappelijk risico van toepassing is.*

De ingeschakelde planschadeadviseur heeft vastgesteld dat er sprake is van planschade als gevolg van de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Locatie Stox". De andere in dit kader opgevoerde bestemmingsplan hebben in de optiek van de planschadeadviseur geen planschade tot gevolg. Tevens heeft de planschadeadviseur geoordeeld dat er aanleiding is in de onderhavige casus een normaal maatschappelijk risico te hanteren van 3%.

Ingevolge vaste jurisprudentie mag een bestuursorgaan uitgaan van een door dat bestuursorgaan benoemde onafhankelijke en onpartijdige deskundige, als in het advies op objectieve wijze verslag is gedaan van het door de deskundige verrichte onderzoek en daarin op inzichtelijke wijze is vermeld welke feiten en omstandigheden aan de conclusies van het advies ten grondslag zijn gelegd, en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn. Dit uitgangspunt leidt uitzondering wanneer concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van het advies naar voren zijn gebracht.

De planschadeadviseur geldt als een onafhankelijke deskundige en het advies is zorgvuldig tot stand gekomen en goed gemotiveerd, waarbij in het advies op duidelijke en objectieve wijze vermeld is welke feiten en omstandigheden aan het advies ten grondslag liggen. Er is geen enkele aanleiding om te twijfelen aan het advies. Derhalve wordt geadviseerd de door de adviseur gehanteerde 3% normaal maatschappelijk risico te hanteren en het door de adviseur vastgestelde bedrag aan planschade te vergoeden.

3.1 *Bestemmingsplan "Domaine Belle Court" heeft geen nadelig effect*

In de loop van de procedure is door de gemachtigde van aanvrager aangegeven dat ook het bestemmingsplan "Domaine Belle Court" als schadeveroorzakend besluit bij de beoordeling van het verzoek om planschadevergoeding betrokken dient te worden. Dit verzoek is in eerste instantie niet doorgeleid naar de planschadeadviseur, waardoor het dus niet bij de advisering is betrokken. Naar aanleiding van de zienswijze ten aanzien van het concept-planschadeadvies is door de planschadeadviseur echter geoordeeld dat voornoemd bestemmingsplan als schadeveroorzakend besluit geen nadelige invloed heeft op de waarde van hete perceel Stox 1.

Voornoemd oordeel wordt onderbouwd door een eerder planschadeadvies, welke is uitgebracht voor het perceel Beekstraat 39. Dit perceel is gelegen direct aansluitend aan het plangebied van het bestemmingsplan "Domaine Belle Court". De planologische vergelijking uit het planschadeadvies voor het perceel Beekstraat 39 is eveneens van toepassing op de onderhavige casus en op basis hiervan kan eveneens geconcludeerd worden dat, gelet op de afstand tussen dit plangebied en de locatie Stox 1, welke veel groter is dan de afstand tussen dit plangebied en het perceel Beekstraat 39 en waarbij er veel meer bebouwing tussen beide locatie gelegen is, er geen sprake is van een nadelige invloed van dit bestemmingsplan op de locatie Stox 1. Gelet op het vorenstaande is derhalve geoordeeld dat aanvullend planschadeonderzoek met een aparte planologische vergelijking niet noodzakelijk is.

5.1 *Er is aanleiding de opgegeven advieskosten van de aanvrager niet geheel te vergoeden*

Door de adviseur van aanvrager is in dit kader een kostenoverzicht overlegd waarin verzocht wordt € 3.517,50 (inclusief 5% kantoorkosten en exclusief BTW) te vergoeden. In totaal worden in dit kader 19 posten opgevoerd (zie bijlagen). Er is naar aanleiding van de toepassing van de dubbele redelijkheidstoets aanleiding om een deel van de opgevoerde posten niet te vergoeden:

- Post 1: Er is in onze optiek geen 30 minuten nodig voor het toegezonden krijgen van het advies en het lezen ervan valt ook onder post 4. De onder deze post opgevoerde kosten behoeven dus redelijkerwijs niet gemaakt te worden en de onder post 4 opgevoerde kosten zouden ook voldoende zijn om te voorzien in de in dit kader opgevoerde kosten. Deze post wordt derhalve niet vergoed.
- Post 2: Er is in onze optiek geen 10 minuten nodig voor het doorsturen van het advies naar de cliënt en een voorstel de doen voor het bespreken ervan. Andere posten voorzien reeds in de bespreking: post 5 en post 12. De onder deze post opgevoerde kosten behoeven dus redelijkerwijs niet gemaakt te worden en de onder post 5 en 12 opgevoerde kosten zouden ook voldoende zijn om te voorzien in de in dit kader opgevoerde kosten. Deze post wordt derhalve niet vergoed.
- Post 3: Er is in onze optiek geen 10 minuten nodig voor het verwerken van de reactie van cliënt en het agenderen en bevestigen. Dat kan met een muisklik. Ook dit valt onder andere posten, zoals post 5 en 12. De onder deze post opgevoerde kosten behoeven dus redelijkerwijs niet gemaakt te worden en de onder post 5 en 12 opgevoerde kosten zouden ook voldoende zijn om te voorzien in de in dit kader opgevoerde kosten. Deze post wordt derhalve niet vergoed.

- Post 6: Deze post wordt dubbel aangevoerd (zie ook post 9) en wordt derhalve niet vergoed.
- Post 7: Er wordt twee posten opgevoerd voor de controle van de taxatiewaarde, post 7 en 8. De onder deze post opgevoerde kosten worden in principe dus dubbel aangevoerd en behoeven dus niet vergoed te worden. Zelfs al zou dit aparte kosten betreffen, dan nog zouden de opgevoerde kosten voor post 8 voldoende zijn om ook hier in te voorzien. Deze post wordt derhalve niet vergoed.
- Post 11: Er worden meerdere posten opgevoerd voor het verwerken/voorbereiden van de reactie op het concept-planschadeadvies welke al vergoed worden, zie bijvoorbeeld post 9 en 13. De onder deze post opgevoerde kosten behoeven dus redelijkerwijs niet gemaakt te worden en de onder post 9 en 13 opgevoerde kosten zouden ook voldoende zijn om te voorzien in de in dit kader opgevoerde kosten. Deze post wordt derhalve niet vergoed.
- Post 14: er is in onze optiek geen 25 minuten nodig voor het verzenden van de reactie op het concept-planschadeadvies aan de planschadeadviseur. Dat kan na het opstellen van de reactie (waarvan de kosten via andere posten worden vergoed) via een muisklik. Deze post wordt derhalve niet vergoed.
- Post 15: Het feit dat de adviseur van aanvrager het noodzakelijk heeft geacht om in dit kader om bepaalde redenen telefonisch contact op te nemen met de planschadeadviseur is de eigen en vrije keuze van de adviseur geweest en was in onze optiek niet noodzakelijk in de onderhavige procedure. Deze post wordt derhalve niet vergoed.
- Post 16: Het feit dat de adviseur van aanvrager het noodzakelijk heeft geacht om bij de gemeente te rappelleren ten aanzien van de afhandeling van het onderhavige planschadeverzoek is de eigen en vrije keuze van de adviseur geweest en was in onze optiek niet noodzakelijk. Zelfs al zou het noodzakelijk zijn geweest, dan nog wordt er met de opgevoerde 10 minuten te veel tijd in rekening gebracht: het betreft immers slechts het opstellen en verzenden van een zeer korte e-mail. Deze post wordt derhalve niet vergoed.
- Post 17: Middels deze post wordt bedoeld op het feit dat de gemeente contact met de adviseur heeft opgenomen om deze te verzoeken een kostenoverzicht te overleggen, teneinde de advieskostenvergoeding vast te stellen. Dit betreft een verantwoordelijkheid van de adviseur zelf en het feit dat de gemeente in dit kader contact met de adviseur heeft opgenomen, doet hier niets aan af. Deze post wordt derhalve niet vergoed.
- Post 18: Het gegeven dat de gemeente heeft verzocht om een tijdverantwoording, op basis waarvan de advieskostenvergoeding kan worden vastgesteld, is een verantwoordelijkheid van de adviseur zelf welke in diens eigen belang is. Wordt een dergelijk overzicht niet overlegd, dan kunnen de advieskosten ook niet vastgesteld worden is dient te gemeente zelf de hoogte van de advieskosten te bepalen. Deze post wordt derhalve niet vergoed.
- Post 19: Het toezenden van de opgestelde tijdverantwoording door de adviseur naar de gemeente is in het belang van de adviseur zelf (zie het gestelde onder post 17 en 18). Ook is het opvoeren van 10 minuten voor een korte e-mail met bijlagen nogal veel. Deze post wordt derhalve niet vergoed.

Rekening houdende met het vorenstaande dient er in dit kader € 2.362,50 (inclusief 5% opslag kantoorkosten en exclusief BTW) vergoed te worden aan advieskosten.

Kanttekeningen

1.1/2.1/4.1 Hoogte planschadevergoeding

Er is altijd een kans dat de adviseur van de aanvrager niet instemt met het gehanteerde percentage aan normaal maatschappelijk risico en de hoogte van de planschadevergoeding. Deze heeft echter geen motivering overlegd waarom er geen 3% normaal maatschappelijk risico kan worden toegepast en ook geen tegenadvies en –taxatie ingediend. De planschadeadviseur daarentegen heeft ten aanzien van het te hanteren percentage normaal maatschappelijk risico en de hoogte van de planschadevergoeding wel een gemotiveerd advies uitgebracht. Er is derhalve geen enkele aanleiding om het advies van onze planschadeadviseur niet te volgen.

3.1 Formeel geen volledige planologische vergelijking beweerde schadeveroorzakende besluiten

Ondanks het feit dat de effecten van het bestemmingsplan "Domaine Belle Court" als schadeveroorzakend besluit in een eerder planschadeonderzoek aan de orde zijn geweest en dat er op basis van dit onderzoek ook uitspraken over de onderhavige casus gedaan kunnen worden, heeft er formeel geen planologische vergelijking in de onderhavige casus plaatsgevonden. Door het eerdere planschadeonderzoek (planschadeverzoek mbt. perceel Beekstraat 39) bij de onderhavige casus te betrekken en hier ook concreet naar te verwijzen, kan aan dit gemis voorbij gegaan worden. Feit in dit kader is eveneens, dat het laten uitvoeren van aanvullend planschadeonderzoek kosten met zich meebrengt, welke in dit kader totaal overbodig zijn en het niet correct is om algemene middelen te verspillen en/of andere belanghebbende partijen op kosten te jagen.

5.1 Hoogte advieskostenvergoeding

Er is altijd een kans dat de adviseur van de aanvrager niet instemt met de hoogte van de advieskostenvergoeding. Wij zijn echter van oordeel dat de hoogte van de toegekende advieskostenvergoeding en het laten vervallen van een deel van de opgevoerde kostenposten afdoende gemotiveerd is en dat er geen aanleiding is om het advieskostenbedrag hoger te stellen.

Financiën

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn éénmalig € 9.700,- aan planschadevergoeding (exclusief wettelijke rente) en € 2.362,50 aan advieskostenvergoeding. Deze komen in eerste instantie voor rekening van de gemeente. Later kunnen ze doorgeleid worden naar Wonen Limburg, waarmee in dit kader een planschade afwentelingsovereenkomst is getroffen.

In de voorziening verliezen grondexploitatie is een bedrag opgenomen van € 100.000,- voor planschades. Indien er planschades worden uitgekeerd, worden deze ten laste van deze voorziening gebracht. Deze voorziening wordt jaarlijks, indien er onttrekkingen zijn geweest, weer aangevuld ten laste van de reserve risico's grondexploitatie.

De planschadevergoeding kan ten laste van fcl. 8.500.021 en ecl. 43202 worden gebracht. In 2018 is er tot op heden niets aan planschade uitgekeerd.

Juridische afwegingen

Geen.

Communicatie

Nvt.

Uitvoering

De beslissing op het planschadeverzoek zal schriftelijk aan de indiener kenbaar worden gemaakt. Tegen dit besluit kan bezwaar gemaakt worden.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Toekennen planschadevergoeding Stox 1 te Panningen

Zaaknummer: 1894/2017/918772
Documentnummer: 1894/2018/1269003
Besluitnummer:

Collegevoorstel *ROUTINGBLAD*

Van team: Omgevingsontwikkeling Portefeuillehouder: Rob Wanten Opgesteld door: Dennis Langerak	Datum: 29 mei 2018 Wijziging: 19 juni 2018 14:03	Paraaf Teammanager:
---	--	--------------------------------------

Als Bijlage bijgevoegd: Documentnummer: 1894/2018/ (van iedere bijlage het documentnummer vermelden)	<input type="checkbox"/> Meezenden <input type="checkbox"/> Ter inzage leggen
---	---

Advies ingewonnen bij Advies en Control:	Nee, bij het aanbieden van het voorstel voor het pho wordt ook Advies & Control in de gelegenheid gesteld haar oordeel over het voorstel te geven. Eventuele op- of aanmerkingen zullen in het voorstel verwerkt worden.
--	--

Overleg gehad met communicatieadviseur?	Nee, bij het aanbieden van het voorstel voor het pho wordt communicatie in de gelegenheid gesteld haar oordeel over het voorstel te geven. Eventuele op- of aanmerkingen zullen in het voorstel verwerkt worden.
---	--