

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-IBL

Onderwerp

Toewijzen verzoek planschade

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001255	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	30-06-2020
Datum	23-06-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	30-06-2020

Routing	d.d.	par.	
Wethouder	26-06-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmamanager	23-06-2020	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
		BIS Openbaar	
Status		Definitief 2020-07-02	

Bijlagen

Situatiekaart

Definitieve adviezen Thorbecke, d.d. 13 mei 2020

Concept besluitbrieven Wetermansweg 6 en Wetermansweg 6a

B & W d.d.: 30-06-2020

Besloten wordt:

- 1 De aanvraag om tegemoetkoming in planschade toe te wijzen;
- 2 De schadevergoeding in natura te compenseren door middel van een bestemmingsplanwijziging c.q. bestemmingsplanherziening waarbij het Wijzigingsplan van 1997 als kader geldt;
- 3 Het door aanvragers betaalde drempelbedrag van € 500 te restitueren;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken nadat betrokkenen zijn geïnformeerd en behoudens bijlagen.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat het aan aanvragers bekend is gemaakt
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve... de adviezen van Thorbecke en de brieven aan betrokkenen
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

In maart 2019 hebben de heer en mevrouw Groeneveld, Wetermansweg 6 en de heer Breurman en mevrouw Zwiers, Wetermansweg 6a (hierna: aanvragers), een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend met betrekking tot hun woningen aan de Wetermansweg 6 en 6a te Diepenveen. De aanvragen hebben betrekking op het op 6 juni 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Deventer". Dit bestemmingsplan heeft volgens aanvragers per abuis hun woonbestemming op de locatie Wetermansweg 6 en 6a wegbestemd en gewijzigd naar een agrarische bestemming. In de aanvragen wordt samengevat gesteld dat aanvragers herstel in natura wensen door het terug bestemmen naar de mogelijkheid van twee woningen zoals die volgens aanvragers qua uiterlijke verschijningsvorm in 1997 was vergund.

Naar aanleiding van beide verzoeken zijn er gesprekken gevoerd met gemeente Deventer. Gedurende deze gesprekken zijn de verzoeken om tegemoetkoming in planschade aangehouden. In december 2019 hebben partijen aangegeven de planschadeprocedure voort te willen zetten.

De gemeente heeft Thorbecke B.V. opdracht gegeven om als onafhankelijke deskundige een advies uit te brengen met betrekking tot deze aanvraag om tegemoetkoming in planschade.

Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is om na zorgvuldige afweging en met inachtneming van het advies van de onafhankelijke adviseur een besluit te nemen op de ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Kader

De aanvragen om tegemoetkoming in planschade is zijn aanvragen als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Het verschuldigde recht voor het indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade (ex art. 6.4 Wro) is op tijd betaald, zodat aanvragers ontvankelijk zijn in hun aanvraag.

Nu aanvragers ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" in een directe zakenrechtelijke betrekking tot de onroerende zaak Wetermansweg 6 en Wetermansweg 6a te Diepenveen stonden, kunnen zij, als eigenaren, worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 6.1 Wro.

Op de behandeling van onderhavige aanvraag om tegemoetkoming in planschade is de 'Procedureverordening tegemoetkoming in planschade 2008' van de gemeente Deventer van toepassing.

Argumenten voor en tegen

In het advies van Thorbecke wordt geconcludeerd dat voor aanvragers met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" een planologisch nadeliger situatie is ontstaan daar de gronden van het perceel niet meer voor een burgerwoning mag worden gebruikt. Ten aanzien van de overige bouw- en gebruiksmogelijkheden is geen planologisch nadeliger situatie ontstaan. Voor aanvragers is sprake van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, welke voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Om na te gaan of er sprake is van een planologisch nadeel is een vergelijking gemaakt tussen de met het gestelde schadeveroorzakende bestemmingsplan ('Buitengebied Deventer') ontstane bouw- en gebruiksmogelijkheden en het direct daaraan voorafgaande planregime, het Wijzigingsplan van 1997.

Planologisch bezien was op basis van het wijzigingsplan één woning toegestaan voor het gebruik van één huishouden. Dat met der tijd aanpassingen zijn gedaan aan het hoofdgebouw en er een situatie was en is gecreëerd van twee zelfstandige woningen met eigen voorzieningen met twee aparte eigenaren en deze situatie

door de gemeente werd gedoogd, maakt dit oordeel planologisch bezien niet anders.

Thans zijn de gronden (Wetermansweg 6 en 6a) bestemd voor agrarische doeleinden ten dienste van een volwaardig agrarisch bedrijf met de mogelijkheid van een bedrijfswoning.

Voorheen was het mogelijk om op de gronden van het plangebied zelfstandig ten dienste van 1 woning te wonen (het gebruik van twee huishoudens was enkel mogelijk door middel van een samenwoonvorm).

Thans is op de gronden van het plangebied ook wonen toegestaan ten behoeve van één bedrijfswoning, maar dient dit woongebruik altijd in een relatie te staan met agrarische bedrijvigheid.

Het gebruik van één woning met de mogelijkheid van een samenwoonvorm voor twee huishoudens zonder bedrijvigheid is binnen het plangebied (Wetermansweg 6 en 6a) niet meer mogelijk. Deze woonfunctie is dan ook wegbestemd en onder het overgangsrecht gebracht.

Dit leidt tot een nadeliger situatie ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden op aanvragers perceel. Daar staat wel tegenover dat voorheen de gronden van aanvragers perceel planologisch bezien niet voor agrarische bedrijvigheid konden worden gebruikt en thans wel. Dit levert in theoretische zin een planologisch voordeel op.

Compensatie in natura

De compensatie in natura bestaat uit een bestemmingsplanwijziging c.q. bestemmingsplanherziening dat ziet op het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming ten dienste van één burgerwoning, bestemd voor het gebruik van één huishouden. Dat wil zeggen dat de woonbestemming wordt toegekend aan de percelen Wetermansweg 6a en 6 *samen*, waarbij voor beide percelen *samen* één woning wordt toegestaan. Indien deze woning voor twee huishoudens zal worden gebruikt, dan kan dat alleen door middel van een samenwoonvorm.

Het herstelbesluit (de bestemmingsplanwijziging c.q. -herziening) dient genomen te worden binnen een jaar na onherroepelijk worden van dit besluit, dan wel een jaar na het onherroepelijk worden van het besluit omtrent het verzoek om tegemoetkoming in planschade van de burens, als dat later is. Het gaat er om dat het herstel voor beide percelen gelijk op loopt, en dat de situatie vermeden wordt dat voor ene helft wel, en voor de andere helft geen compensatie in natura plaatsvindt

Er zijn geen argumenten om de verzoeken om tegemoetkoming in planschade af te wijzen.

Extern draagvlak (partners)

Op 19 maart 2020 heeft Thorbecke de conceptadviezen uitgebracht. Alle partijen hebben de mogelijkheid gehad hierop te reageren.

Aanvragers hebben een contra-expertise laten opstellen. Uit de contra-expertise van deze ter zake deskundige blijkt dat Thorbecke voor de oude planologie uitgaat van een onjuiste, namelijk te beperkte, uitleg van het wijzigingsplan. Voor zover Thorbecke adviseert dat de eigenaren van Wetermansweg 6 en 6a tezamen in aanmerking komen voor een herbesteding naar de bestemming 'wonen', waarbij één woning wordt toegestaan, is voor aanvragers geen sprake van een volledige schadevergoeding in natura. De deskundige is van mening dat uit het toestaan van bewoning door twee huishoudens, in combinatie met de overwegingen in de toelichting bij het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994', volgt dat het de bedoeling van de planwetgever was om twee woningen toe te staan en dat dientengevolge het wijzigingsplan twee woningen toeliet. Ook uit de andere stukken, waaronder de bouwaanvraag en de bouwvergunning, zou blijken dat het wijzigingsplan twee woningen toeliet, elk bedoeld om één huishouden te huisvesten.

De zienswijzen zijn meegenomen bij het opstellen van de definitieve adviezen.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van de conclusie zoals opgenomen in de conceptadviezen.

Financiële consequenties

Aanpak/uitvoering

Nadat het besluit is genomen zal het besluit worden verzonden aan aanvragers.