

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. R. van Liempt
Telefoon 5113761 E-mail: rvanliempt@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr. 2011/223029
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 20 september 2011

Onderwerp

Planschade verzoek Robert Kochlaan 362

DOEL: Besluiten

De bevoegdheid om te beslissen op een verzoek om vergoeding van planschade rust bij het college van B&W. Deze bevoegdheid is gebaseerd op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

B&W

1. Het college besluit:
 - a. de aanvraag ontvankelijk te verklaren en conform het definitief advies van Kenniscentrum BV (kenmerk A2010-280CS) te besluiten en over te gaan tot het toekennen van een tegemoetkoming in de planschade, vermeerderd met de wettelijke rente;
 - b. het verzoek om vergoeding van deskundigen- en rechtsbijstandkosten af te wijzen;
 - c. het door aanvrager betaalde drempelbedrag ad 300,- te restitueren.
2. De kosten van het besluit bedragen aan planschade € 2.000,- , vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 september 2010 tot de dag der uitbetaling. Uitgaande van betaaldatum 27 september 2011 bedraagt de wettelijke rente € 69,50. Daarnaast is totaal € 1950,- (excl. btw) aan deskundigen- en taxatiekosten gemaakt. Het besluit wordt gedekt uit programma 5, product grondexploitatie Schalkwijk 2000+.
3. Betrokkenen worden omtrent de besluitvorming geïnformeerd door toezending van dit besluit en het daaraan ten grondslagliggende advies.

Collegebesluit

Onderwerp: Planschade verzoek Robert Kochlaan 362

Reg. Nummer: 2011/223029

1. Inleiding

Op 18 december 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Schalkwijk” vastgesteld. Dit besluit is op 28 juli 2009 door GS van Noord-Holland goedgekeurd en op of omstreeks 8 september 2009 inwerking getreden. Met de uitspraak van de Raad van State op 4 mei 2010 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Bij faxbericht en brief d.d. 31 augustus 2010, ingekomen op 1 september respectievelijk 3 september 2010, heeft CNV-rechtshulp namens de heer T. Kuipers, Robert Kochlaan 362 te Haarlem, verzocht om vergoeding van planschade. Verzoeker is sinds 15 augustus 2003 eigenaar van genoemd appartement en stelt dat zijn eigendom in waarde is gedaald door bepalingen van het bestemmingsplan “Schalkwijk”. Meer in het bijzonder door de planologische mogelijkheid voor bouw van woontorens aan de Aziëweg, ten zuiden van het flatgebouw waarin aanvragers’ appartement is gevestigd.

Het college is rechtens bevoegd om te beslissen op een verzoek tot vergoeding van planschade.

Ter voorbereiding van het besluit is aan Kenniscentrum BV opdracht verstrekt tot het uitbrengen van een onafhankelijk deskundigenadvies. Van derde-belanghebbenden in deze procedure is niet gebleken. Nadat verzoeker en de gemeente in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren op het conceptadvies, heeft Kenniscentrum onlangs het definitieve advies uitgebracht. Het college kan nu overgaan tot besluitvorming.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit:
 - a. de aanvraag ontvankelijk te verklaren en conform het definitief advies van Kenniscentrum BV (kenmerk A2010-280CS) te besluiten en over te gaan tot het toekennen van een tegemoetkoming in de planschade, vermeerderd met de wettelijke rente;
 - b. het verzoek om vergoeding van deskundigen- en rechtsbijstandskosten af te wijzen;
 - c. het door aanvrager betaalde drempelbedrag ad €300,- te restitueren.
2. De kosten van het besluit bedragen aan planschade € 2.000,-, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 september 2010 tot de dag der uitbetaling. Uitgaande van betaaldatum 27 september 2011 bedraagt de wettelijke rente € 69,50. Daarnaast is totaal € 1950,- (excl. btw) aan deskundigen- en taxatiekosten gemaakt. Het besluit wordt gedekt uit programma 5, product grondexploitatie Schalkwijk 2000+.
3. Betrokkenen worden omtrent de besluitvorming geïnformeerd door toezending van dit besluit en het daaraan ten grondslagliggende advies.

3. Beoogd resultaat

Het nemen van een besluit over de ingediende aanvraag tegemoetkoming planschade.

4. Argumenten

Het college kan om de volgende redenen overgaan tot besluitvorming inzake de aanvraag:

Ontvankelijkheid

De aanvraag voldoet aan de daaraan gestelde eisen en het verschuldigde drempelbedrag voor het in behandeling nemen daarvan is tijdig voldaan.

Advies

Het advies van Kenniscentrum BV is volledig en op deugdelijke wijze gemotiveerd en tot stand gekomen.

Planschade

Uit het advies blijkt dat verzoeker planschade lijdt - als gevolg van de planologische maatregel(en) - die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt. De tegemoetkoming van de planschade wordt - na aftrek van het normaal maatschappelijk risico - vastgesteld op € 2000,- (zegge: tweeduizend Euro);

Deskundigen- en rechtsbijstandkosten

Om voor vergoeding in aanmerking te komen dienen dergelijke kosten te voldoen aan de zgn. dubbele redelijkheidstoets.

Door aanvrager wordt de planschade op € 75.000,-- (zegge vijfenzeventigduizend Euro) begroot.

Er wordt vanuit gegaan dat het verzoek tot vergoeding van deskundigenkosten ziet op vergoeding van kosten die gepaard zijn gegaan met het inwinnen van advies bij een makelaar/taxateur.

Niet is gebleken dat de tot dusver gemaakte deskundigenkosten in het kader van onderhavige planschadevordering wel redelijkerwijs noodzakelijk waren. Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening gelezen in samenhang met de

Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008 wordt elke ontvankelijke aanvraag namelijk verplicht voorgelegd aan een onafhankelijke en deskundige adviseur en wordt het onroerend goed getaxeerd. In dit geval is de onafhankelijke taxatie uitgevoerd door beëdigd rentmeester en register taxateur Ing. P.H. Reinders Folmer. Dit voor rekening van de gemeente Haarlem.

Volledigheidshalve wordt overwogen dat in dit verband door aanvrager geen taxatierapport e.d. bij de planschadeaanvraag was gevoegd noch op een later moment – bijvoorbeeld als reactie op het conceptadvies - is ingebracht en in de planschadeaanvraag ook niet is vermeld op welk bedrag de hoogte van deze deskundigenkosten moeten worden geraamd.

Voor zover dit verzoek (mede) betrekking heeft op kosten van rechtsbijstand wordt onder verwijzing naar vaste jurisprudentie (onder meer AbRvS 25-02-2004, nr. 200302982/1 en 25 februari 2009, nr. 200804978/1) overwogen dat deze kosten, welke in het kader van een planschadeaanvraag zijn gemaakt nog voordat ter zake een conceptadvies is opgesteld door een onafhankelijke deskundige, niet voor vergoeding in aanmerking komen. Deze kosten zijn immers in beginsel niet redelijkerwijs noodzakelijk.

Voor zover aanvrager ook kosten van rechtsbijstand heeft gemaakt t.b.v. de reactie (vraag) op het conceptadvies van 26 mei 2011, heeft die reactie geen wezenlijke rol gespeeld bij, of althans duidelijk bijgedragen aan het definitieve advies. Zodoende komen deze kosten ook niet voor vergoeding in aanmerking.

Wettelijke rente

Uit de wet (art. 6.5 sub b Wro) volgt dat als een tegemoetkoming in de planschade wordt toegekend het college gehouden is tot vergoeding van de wettelijke rente gerekend vanaf het moment van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Dekking

Gezien de omvang van het bedrag aan tegemoetkoming planschade inclusief wettelijke rente (totaal: € 2069,50), alsmede de kosten van het planschadeadvies en taxatie (totaal: € 1950,- ex btw), wordt dit besluit gedekt uit programma 5, product grondexploitatie Schalkwijk 2000+.

Restitutie drempelbedrag

Uit de wet (art. 6.4 lid 4 Wro) volgt dat ingeval op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, het door de indiener betaalde drempelbedrag wordt gerestitueerd.

5. Kanttekeningen

In de Verkoopovereenkomst met Preferent Projectontwikkeling resp. Pré Wonen is geen planschadeverhaalsregeling opgenomen. Ook in de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem is een dergelijk beding niet opgenomen. Zolang er geen verhaalsovereenkomst is komen planschadeclaims geheel voor rekening van de gemeente. Dit kan tot overschrijding van de jaarrekening leiden, omdat planschade niet is begroot. Wel is het als risico opgenomen (Weerstandsvermogen).

Wettelijk is bepaald (art. 6.1.3.6 Bro) dat het college binnen acht weken na ontvangst van het definitief advies op het verzoek beslist. Het advies is op 11 juli 2011 ontvangen, dit betekent dat uiterlijk op 5 september 2011 een besluit moet zijn genomen en ook bekend moet zijn gemaakt aan aanvrager.

Besluiten inzake planschade vallen onder het regime van de 'Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen'. Indien het college niet tijdig beslist kan het door aanvrager in gebreke worden gesteld. Indien er vervolgens niet binnen 2 weken alsnog besluitvorming plaatsvindt dan ontstaat een recht op een dwangsom.

6. Uitvoering

Het besluit en genoemd advies zal aan aanvrager worden bekendgemaakt middels brief van het afdelingshoofd Ruimtelijk Beleid.

In die brief zal ook worden vermeld welk rechtsmiddel er tegen deze beslissing open staat.

7. Bijlagen

Geen.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester