

raadsvoorstel

titel/onderwerp Vaststellen planschade Paradijs
weg 2, 5 en 60
portefeuillehouder N. Jonker
opgesteld door Els Kruijt
kenmerk/datum 07.0000434/10 april 2007
vergaderdatum raad 31 mei 2007
jaar/nummer 2007/

Voorstel

onderwerp Planschade

B&W stelt de Raad voor het volgende te besluiten:

1. Voor Paradijsweg 2 de planschade vast te stellen op nihil
2. Voor Paradijsweg 5 de planschade vast te stellen op nihil
3. Voor Paradijsweg 60 de planschade vast te stellen op nihil

Inleiding

Geruime tijd geleden heeft de voormalige gemeente Ter Aar verzoeken om planschade ontvangen van de eigenaren, of hun vertegenwoordigers, van Paradijsweg 2, 5 en 60. De verzoeken richten zich op de onthouding van goedkeuring aan het bouwen van kassen in het glastuinbouwgebied. Indieners zijn van mening dat zij hierdoor schade leiden. Eind 2006 zijn adviezen ontvangen van de Schadebeoordelingscommissie die concludeert dat de planschade nihil is. Omdat deze verzoeken zijn ingediend onder het oude planschaderegime is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om de planschade vast te stellen. Aan uw raad wordt daarom gevraagd conform de adviezen te besluiten om geen planschade toe te kennen.

Beoogd effect

De aanvragen moeten op grond van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet op de ruimtelijke ordening worden afgehandeld. Na vaststelling door uw raad kan het besluit worden kenbaar gemaakt aan de indieners. Uit dit besluit volgen geen financiële consequenties.

Argumenten:

Indieners claimen planschade omdat zij geen kassen meer kunnen bouwen op hun percelen. Uit de advisering door Arcadis, het bureau dat als Schadebeoordelingscommissie is aangewezen, blijkt dit een onterechte conclusie.

Arcadis maakt twee vergelijkingen:

1: kassenbouw is rechtstreeks toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Argument is dat een kas een bedrijfsgebouw is en kan worden toegestaan en

2: kassenbouw is niet toegestaan maar wordt met een vrijstellingsprocedure mogelijk gemaakt.

In beide gevallen constateert Arcadis dat geen planschade optreedt.

Immers, een tuinbouwbedrijf wordt niet tegengewerkt in haar uitbreidingswensen als dit voor een doelmatige bedrijfsvoering nodig mocht blijken. De doelmatigheid wordt onderzocht door een agrarische deskundige. Blijkt dat uitbreiding noodzakelijk of wenselijk is, dan wordt een vrijstellingsprocedure gevolgd om het hiaat dat zich in het bestemmingsplan voordoet te overbruggen.

Er wordt medewerking verleend aan de uitbreiding van kassen zodat geen planschade ontstaat.

Kanttekeningen:

De voormalige gemeente Ter Aar verleende medewerking aan de bouw van kassen met een vrijstellingsprocedure. In 2003 heeft de provincie een nieuw streekplan vastgesteld waarin de locatie langs de westkant van de Paradijsweg is aangewezen als transformatiegebied. De provincie geeft aan dat in dit gebied een andere bestemming dan duurzaam glastuinbouw is gewenst. Om in dit gebied toch de verklaring van geen bezwaar te krijgen voor glastuinbouwbedrijven stelt de provincie Zuid Holland nadere eisen aan de onderbouwing voor een vrijstelling. Niet in alle gevallen zal een verklaring van geen bezwaar worden afgegeven. Dit zal pas gebeuren als de uitbreiding in transformatiegebied wordt gecompenseerd met het slopen van glasopstanden in duurzaam glastuinbouwgebied. Er worden nadere eisen gesteld aan de uitbreiding van glastuinbouwbedrijven. Alleen met een degelijke onderbouwing wordt een verklaring van geen bezwaar afgegeven op basis waarvan dan een bouwvergunning voor kassen kan worden verleend. Er ontstaat dan geen planschade.

Toelichting

- Verzoeken om planschade komen in toenemende mate voor. Onderhavige verzoeken zijn ingediend voor de wijziging van de wetgeving, zodat geen drempelbedrag werd gevraagd. Artikel 49 WRO (oud) bepaalt dat de gemeenteraad het bevoegde orgaan is om besluiten over planschade te nemen. Uw raad zal daarom ter afdoening van de ingediende verzoeken een besluit moeten nemen. Artikel 49 WRO bepaalt tevens dat de gemeenteraad een naar redelijkheid en billijkheid te vergoeden schadebedrag toekent indien de indiener benadeeld is door een planologische mutatie. De aanvragen werden op grond van de planschadeverordening Ter Aar doorgestuurd naar een Schadebeoordelingsdeskundige. Zij heeft onderzoek gedaan naar de planologie en de mutaties die hebben plaatsgevonden, de onthouding van goedkeuring en jurisprudentie en geconstateerd dat zich geen planschade voordoet.
- De drie planschadeverzoeken golden als een soort pilot voor meerdere verzoeken die destijds werden verwacht. Vanwege de ingewikkelde juridische constructie werd

de opdracht aan Arcadis gegeven, mede vanwege haar expertise met taxaties in de agrarische sector.

- Door de onthouding van goedkeuring ontstonden, ondanks de adviezen die destijds over deze onthouding werden uitgebracht, op een later moment complicaties nadat de VROM-inspectie in 2003 een andere uitleg gaf aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Vanaf dat moment werd een vrijstellingsprocedure voor aanvragen voor kassen gevoerd. Onder invloed van de transformatie-opgave in het streekplan van 2003 worden door de provincie strengere eisen gesteld aan de afgifte van een verklaring van geen bezwaar. Dit heeft te maken met de veranderde visie van de provincie op de niet langer als duurzaam glastuinbouw-gebied aangemerkte transformatiezones.
- Zou het bestemmingsplan met de bouwmogelijkheid voor kassen wél zijn goedgekeurd dan had de gemeente zelf bouwvergunningen kunnen verlenen zonder vrijstelling en bemoeienis van de provincie. Dan zou de provincie geen sturende rol hebben, maar kon de gemeente zelf de regie houden over de aanvragen.

- De adviezen van Arcadis treft u bijgaand aan.

-

-

Advies meningsvormende raad

...

raadsbesluit

van De raad van de gemeente Nieuwkoop;
datum 31 mei 2007
kenmerk/nummer 07.00007434

betreft Planschade Paradijsweg 2, 5 en 60

Gelet op artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, Gemeentewet en bepalingen in de Algemene wet bestuursrecht.

Besluit

1. De planschadeadviezen uitgebracht door de Schadebeoordelingscommissie vast te stellen voor de eigenaren van Paradijsweg 2, 5 en 60.
2. De conclusie van de adviezen over te nemen en geen schadevergoeding toe te kennen.
3. De eigenaren van Paradijsweg 2, 5 en 60 dit besluit mee te delen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 31 mei 2007, nummer ...

E.R. van Holthe,
de griffier

D.M. Boogaard
de voorzitter