

Vergadering van de gemeenteraad van 29 april 2015

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Henk Creemers

Nummer raadsvoorstel: RAD-001095

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 17

Agendapunt: 8

ONDERWERP

Afwijzen van het verzoek om vergoeding van planschade van Rijvers Weert bv, Princenweg 7, Weert.

VOORSTEL COLLEGE

Besluiten om het verzoek van Rijvers Weert bv van 26 april 2002 om vergoeding van planschade af te wijzen.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Op 26 april 2002 is een verzoek om planschadevergoeding ontvangen van Rijvers Weert bv, Princenweg 7 te Weert, mede namens Rijvers Holding bv en Rijvers Beheer bv. Daarbij is aangegeven dat er forse schade is veroorzaakt door het bestemmingsplan 'Boshoven/Vrakker-West' (1999) aangezien het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer kreeg.

Met betrekking tot het verzoek is advies ingewonnen van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam. Het verzoek is gebaseerd op het destijds geldende artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op een dergelijk verzoek dient de raad een besluit te nemen. Ten aanzien van na 2005 ingediende verzoeken om planschade is het college bevoegd.

Op 20 december 2005 stelden burgemeester en wethouders de raad voor het verzoek om planschadevergoeding af te wijzen op grond van de adviezen van SAOZ. De commissie voor Ruimtelijke Ordening adviseerde op 19 januari 2006 als volgt: *"De commissie acht het voorstel niet rijp voor behandeling in de raad en verzoekt het college eerst een oplossing voor de toekomst van het bedrijf Rijvers te zoeken. Het college dient na te gaan of de door Rijvers aangehaalde jurisprudentie moet leiden tot een ander besluit ten aanzien van het planschadeverzoek dan voorligt. Het besluit ter zake van het planschadeverzoek wordt genomen nadat er duidelijkheid is over de mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing en uitbreiding."*

Aangezien bedrijfsverplaatsing of –uitbreiding momenteel niet aan de orde zijn is nader advies aan SAOZ gevraagd. Dit nader advies is op 3 maart 2015 uitgebracht.

Een uitgebreide beschrijving van de voorgeschiedenis van dit verzoek is als bijlage opgenomen.

PROBLEEMSTELLING

In het verzoek van april 2002 is aangegeven dat er forse schade in de vorm van planschade is geleden door de vaststelling in 1999 van het bestemmingsplan 'Boshoven/Vrakker-West'. Voor de beoordeling van het planschadeverzoek dient de planologie van het bestemmingsplan Buitengebied 1976 te worden vergeleken met het bestemmingsplan 'Boshoven/Vrakker-West' (1999).

Ten tijde van de peildatum (4 september 2000) was Rijvers Beheer bv eigenaar van de relevante bedrijfsgronden.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Met inachtneming van de eerdere adviezen komt SAOZ in hoofdstuk 6 van het nader advies van maart 2015 tot de conclusie dat de planologische maatregel (vaststelling bestemmingsplan Boshoven/Vrakker-West) voor belanghebbende per saldo niet geleid heeft tot een nadeliger positie waaruit op de voet van artikel 49 WRO voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid. Daarbij is met zowel de nadelen als de voordelen van de gewijzigde planologie rekening gehouden.

Gelet op de genoemde adviezen van de schadebeoordelingscommissie stellen wij voor het verzoek om planschadevergoeding af te wijzen.

Voor een beschrijving van de situatie, van de oude en de nieuwe planologie en van de planologische vergelijking wordt verwezen naar het ontwerpraadsbesluit en het advies van SAOZ.

FINANCIËLE GEVOLGEN

N.v.t.

COMMUNICATIE

De aanvrager ontvangt een afschrift van het raadsbesluit.

EVALUATIE

N.v.t.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

Ruimte ➤ Het advies van de raadscommissie Ruimte is:

- ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
agenderen als hamerstuk.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

BIJLAGE: VOORGESCHIEDENIS PLANSCHADEVERZOEK RIJVERS VAN APRIL 2002

Procedure

Op 26 april 2002 is een verzoek om planschadevergoeding ontvangen van Rijvers Weert bv, Princenweg 7 te Weert, mede namens Rijvers Holding bv en Rijvers Beheer bv. Het verzoek is gebaseerd op artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het verzoek is op 12 juli 2002 voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam. SAOZ heeft op 26 september 2003 een conceptadvies uitgebracht. De gemeente heeft bij brief van 4 december 2003 gereageerd op het conceptadvies. Op 12 december 2003 heeft mw. mr. E.J.M. Stals namens Rijvers een schriftelijke reactie gegeven. Daarin is tevens een brief d.d. 6 november 2003 opgenomen van dr. J.W. van Zundert. Deze reacties zijn verwerkt c.q. besproken in het advies van SAOZ van 8 maart 2004 waarbij wordt geadviseerd het verzoek af te wijzen.

Conform de Procedureverordening Planschadevergoeding 1996 is het advies toegezonden aan Rijvers, waarbij de mogelijkheid is gegeven opmerkingen naar aanleiding van het advies ter kennis van de raad te brengen. Op 28 mei 2004 is een schriftelijke reactie door mr. Stals ingediend namens Rijvers.

Op grond van het dan voorliggende dossier hebben burgemeester en wethouders op 20 juli 2004 een voorstel aan de raad gedaan met betrekking tot het verzoek om planschade. Naar aanleiding daarvan is door Rijvers bij brief van 26 augustus 2004 nadere informatie (inclusief 6 bijlagen) toegezonden. Bij de behandeling van het verzoek op 9 september 2004 in de commissie Ruimtelijke Ordening is het voorstel aangehouden om verzoeker de gelegenheid te geven een second opinion te laten opstellen. Bij brief van Rijvers d.d. 30 mei 2005 is de notitie 'second opinion' van dr. J.W. van Zundert ontvangen. Deze notitie is voorgelegd aan SAOZ om te bezien of het gegeven advies bijstelling behoeft. Bij schrijven van 12 augustus 2005 heeft SAOZ haar zienswijze gegeven op de notitie van de heer Van Zundert.

Op 20 december 2005 heeft het college besloten de raad voor te stellen het verzoek om planschadevergoeding af te wijzen. In de brief van 13 januari 2006 is namens Rijvers door mr. Stals gewezen op jurisprudentie waarmee door SAOZ geen rekening zou zijn gehouden. Daarbij is verzocht het agendapunt voor de commissie Ruimtelijk Ordening terug te nemen en (opnieuw) te overleggen over oplossingsrichtingen voor de ontstane situatie.

De commissie Ruimtelijke Ordening adviseerde op 19 januari 2006 als volgt: *"De commissie acht het voorstel niet rijp voor behandeling in de raad en verzoekt het college eerst een oplossing voor de toekomst van het bedrijf Rijvers te zoeken. Het college dient na te gaan of de door Rijvers aangehaalde jurisprudentie moet leiden tot een ander besluit ten aanzien van het planschadeverzoek dan thans voorligt. Het besluit ter zake van het planschadeverzoek wordt genomen nadat er duidelijkheid is over de mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing en uitbreiding."*

SAOZ heeft desgevraagd bij brief 17 februari 2006 laten weten dat de in de brief van 13 januari 2006 genoemde jurisprudentie geen aanleiding geeft om het eerder gegeven advies te wijzigen.

Bedrijfsverplaatsing / bedrijfsuitbreiding

Vanaf het najaar van 2004 hebben er met enige regelmaat gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Weert en het bedrijf met betrekking tot de planologie ter plaatse, mogelijkheden voor

uitbreiding, mogelijke bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling van de locatie. Op 17 januari 2006 sprak het college de bereidheid uit het perceel L1843 (op de hoek Suffolkweg-Zuid / Princenweg) aan Rijvers te verkopen zodra er duidelijkheid bestaat over de ruimtelijke invulling ter plaatse en er overeenstemming is over de kosten van verdere verwervingen en bouwrijp maken van percelen. De gesprekken met het bedrijf werden geïntensiveerd en er werd een projectgroep ingesteld vanuit diverse gemeentelijke vakgebieden. Op 5 september 2006 heeft het college kennis genomen van de uitbreidings- dan wel verplaatsingsplannen van Rijvers en in principe ingestemd met te volgen richtingen. Op 28 november 2006 besloot het college om geen actieve grondpolitiek te voeren voor de locatie Rijvers.

Op 8 mei 2007 liet Rijvers weten dat bedrijfsverplaatsing niet haalbaar is en dat (samen met de projectgroep) gewerkt zal worden aan een mogelijke bedrijfsuitbreiding. Daartoe is een schets ingediend met betrekking tot verbouwing en uitbreiding.

Op 22 januari 2008 heeft het college kennis genomen van de stand van zaken en in principe ingestemd met de verkoop van een gedeelte van perceel L1843. In het advies is gewezen op noodzakelijk akoestisch onderzoek, geluidwerende voorzieningen ten behoeve van omliggende woningen en noodzakelijke inpassing van voorzieningen.

In verband met investeringen in het magazijn en in een nieuwe afzuiginstallatie geeft Rijvers in juli 2008 aan dat de uitbreidingsplannen op de iets langere baan komen. Vervolgens heeft het bedrijf ook te maken met de economische crisis.

Nieuwe bestemmingsplannen

Op 12 juli 2010 is het bedrijf er door de gemeente op gewezen dat de gemeenteraad op 10 december 2008 het bestemmingsplan 'Weert-Noord, Graswinkel en 1^e part. herz. Bedrijventerreinen Oost en West' heeft vastgesteld, waarin ook het bedrijf Rijvers is gelegen. Dat bestemmingsplan was inmiddels (2010) onherroepelijk. Aan Rijvers is gevraagd om overleg te plegen omtrent de verdere behandeling van het planschadeverzoek. Dit heeft geleid tot een gesprek met Rijvers op 12 november 2010, waarin een toelichting is gegeven op het nieuwe bestemmingsplan. Dit plan behelst een actualisatie en is niet opgesteld om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Tevens is het bedrijf in dat gesprek er op gewezen dat er (weer) een nieuw bestemmingsplan als ontwerp ter inzage lag: 'Bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel 2010'.

Tegen dat ontwerpbestemmingsplan heeft Rijvers op 17 december 2010 een zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Aan de zienswijze is door de raad deels tegemoet gekomen. De door het bedrijf gewenste uitbreidingsmogelijkheid is echter niet opgenomen, zoals in dat raadsbesluit is toegelicht. Rijvers stelde op 10 mei 2011 beroep in bij de Raad van State tegen het raadsbesluit tot vaststelling van genoemd bestemmingsplan.

Op 31 augustus 2011 is, onder verwijzing naar de planologische wijzigingen, aan het bedrijf gevraagd of nog een beslissing op het planschadeverzoek wordt gewenst. In de brief van 14 september 2011 van mr. E. Stals namens Rijvers wordt gewezen op het verzoek van de commissie RO van 19 januari 2006 om:

- een oplossing voor de toekomst van het bedrijf Rijvers Weert bv te zoeken;
- na te gaan of de door Rijvers aangehaalde jurisprudentie moet leiden tot een ander besluit ten aanzien van het planschadeverzoek; het besluit ter zake van het planschadeverzoek wordt genomen nadat er duidelijkheid is over de mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing en -uitbreiding.

Rijvers gaf aan dat er in feite niet aan deze opdracht is voldaan. De twee nadien genomen besluiten ten aanzien van de (nieuwe) bestemmingsplannen zien niet op de mogelijkheden ter zake de bedrijfsverplaatsing en -uitbreiding; de uitbreiding wordt in het huidige plan alsook in het voorgaande plan compleet onmogelijk gemaakt. De beroepsgronden ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan zijn door Rijvers kenbaar gemaakt aan de Raad van State. Rijvers staat open voor overleg en acht het niet meer dan logisch en fatsoenlijk om te trachten in der minne tot een oplossing te komen. Mocht het college niet de bereidheid hebben om in overleg te treden dan wenst Rijvers een beslissing op het verzoek om planschadevergoeding.

In maart 2012 wordt het bedrijf Rijvers Weert bv failliet verklaard. In verband daarmee wordt het beroep van Rijvers Weert bv tegen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel 2010' op 20 juni 2012 door de Raad van State niet-ontvankelijk verklaard.

Nader advies SAOZ

Op 26 maart 2013 is aan het bedrijf gevraagd of nog een beslissing op het planschadeverzoek wordt gewenst. Op 18 april 2013 is namens Rijvers Holding bv en Rijvers Beheer bv medegedeeld dat men een besluit op het planschadeverzoek wenst.

Op 31 mei 2013 is aan SAOZ gevraagd of het te nemen besluit nog steeds gebaseerd kan worden op de eerder gegeven adviezen. Daarbij is gevraagd om na te gaan of de vaststelling inmiddels van twee nieuwe bestemmingsplannen voor de locatie van belang is bij de te nemen beslissing.

Op 26 januari 2015 heeft SAOZ een concept nader advies uitgebracht. Daarop is door de gemeente op 5 februari 2015 gereageerd. Rijvers heeft niet gereageerd op het concept.

Op 3 maart 2015 heeft SAOZ het nader advies uitgebracht. Met een wat andere onderbouwing ten aanzien van de eerdere rapporten wordt door SAOZ geadviseerd het verzoek van Rijvers om vergoeding van planschade af te wijzen.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 maart 2015;

b e s l u i t :

Tot het afwijzen van het verzoek van Rijvers Weert bv van 26 april 2002 om vergoeding van planschade.

Hierbij zijn de volgende overwegingen betrokken.

Op 26 april 2002 is een verzoek om planschadevergoeding ontvangen van Rijvers Weert bv, Princenweg 7 te Weert, mede namens Rijvers Holding bv en Rijvers Beheer bv. Het verzoek is voorzien van een deskundigenadvies van Gloudemans taxatie- en adviesbureau te Rosmalen. In het rapport wordt gesteld dat het bedrijf forse schade heeft geleden door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Boshoven/Vrakker-West' in 1999. Ten tijde van de peildatum (4 september 2000) was Rijvers Beheer bv eigenaar van de relevante bedrijfsgronden. Het verzoek is voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam. SAOZ heeft op 8 maart 2004, 12 augustus 2005, 17 februari 2006 en 3 maart 2015 advies uitgebracht.

Verzoek op basis van artikel 49 WRO

Het verzoek is gebaseerd op het in 2002 geldende artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarin werd onder meer bepaald dat, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan c.q. een besluit ex artikel 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent.

Planologische vergelijking

Voor de beoordeling van het planschadeverzoek dient voor de bedrijfsgronden de planologie van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1976' te worden vergeleken met het bestemmingsplan 'Boshoven/Vrakker-West'.

Beoordeling van het verzoek

Door verzoeker is gesteld dat als gevolg van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Boshoven/Vrakker-West' het bedrijf in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren, als gevolg waarvan het bedrijf zou moeten worden verplaatst. De kosten van de bedrijfsverplaatsing en daarmee de schade werden in het rapport van april 2002 begroot op € 1.357.250,- + PM.

Met inachtneming van de eerdere adviezen komt SAOZ in hoofdstuk 6 van het nader advies van maart 2015 tot de conclusie dat de planologische maatregel voor belanghebbende per saldo niet geleid heeft tot een nadeliger positie waaruit op de voet van artikel 49 WRO voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid. Daarbij is met zowel de nadelen als de voordelen van de gewijzigde planologie rekening gehouden.

Nagegaan is of het advies van de schadebeoordelingscommissie ten grondslag kan worden gelegd aan de beslissing op het verzoek. Gebleken is dat er geen objectieve gebreken kleven aan het advies, noch dat het advies op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen, inhoudelijk niet afdoende of consistent is of niet voldoende kenbaar is. Gelet op vorenstaande overwegingen en de inhoud van de hiervoor genoemde adviezen van de schadebeoordelingscommissie, wordt ingestemd met het advies van de commissie van maart 2015 tot afwijzing van het verzoek. Het advies maakt deel uit van dit besluit.

Gelet op het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de bepalingen van de Procedureverordening planschadevergoeding 1996.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 april 2015.

de griffier,

de voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans