

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

23 januari 2007
Gemeentestukken: 2007-76

Onderwerp: Planschadeverzoek Apron Development B.V.

1. Voorstel

De raad wordt voorgesteld het verzoek van Apron Development B.V. te Ridderkerk om planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het perceel Havenstraat 2 te Ridderkerk ook na heroverweging af te wijzen.

2. Aanleiding

Op 25 november 2002 heeft de heer J.A. Huijgen van Barents & Krans Advocaten, namens Apron Development B.V. te Ridderkerk een verzoek om planschade ingediend voor het perceel Havenkade 2, kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie B, nummer 1200. Bij besluit van 27 oktober 2003 heeft de raad dit verzoek afgewezen. Deze afwijzing was overeenkomstig een daartoe uitgebracht advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam.

Naar aanleiding van een namens Apron ingediend beroepschrift heeft de rechtbank te Rotterdam op 13 juli 2005 het raadsbesluit vernietigd en bepaald dat de gemeente een nieuwe beslissing dient te nemen met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank. Deze uitspraak is bevestigd door de Raad van State op 21 juni 2006, naar aanleiding van hoger beroep dat door de gemeente was ingesteld.

De gemeenteraad heeft nu dus overeenkomstig de uitspraak van de rechtbank een nieuwe beslissing te nemen op het oorspronkelijke planschadeverzoek. Hiervoor is opnieuw advies gevraagd aan de SAOZ. Het herziene advies van de SAOZ is gevoegd bij de ter inzage gelegde stukken.

3. Aspecten

Het planschadeverzoek van Apron heeft betrekking op het perceel Havenkade 2, gelegen op de hoek Havenstraat/Havenkade. Apron heeft dit perceel in 2000 gekocht met het doel er nieuwe kantoorbebouwing te realiseren. Op het moment van aankoop gold voor het gebied het bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk, 1^e herziening. In dit bestemmingsplan was opgenomen dat voor het gebied waartoe het perceel Havenkade 2 behoorde een uitwerkingsplan moest worden opgesteld. Zolang dit uitwerkingsplan niet rechtsgeldig was mocht niet op het terrein worden gebouwd.

Op 28 januari 2002 heeft de raad voor het gebied aan de Havenstraat een nieuw bestemmingsplan "De Gieterij" vastgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan geldt voor het gehele gebied langs de Havenkade. Zowel het terrein waar vroeger Bakker Staal was gevestigd en waar inmiddels bedrijfsterrein De Gieterij grotendeels is gerealiseerd, als het perceel Havenkade 2 vallen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Apron is van mening dat de mogelijkheden om op het perceel bebouwing te realiseren die het nieuwe bestemmingsplan De Gieterij biedt minder zijn dan de bouw mogelijkheden onder het oude bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk, 1^e herziening. Als gevolg hiervan meent Apron

planschade te lijden. Door een beroep op artikel 49 WRO vraagt Apron aan de gemeente om vergoeding van de geleden planschade.

Bij de oorspronkelijke beoordeling van het planschadeverzoek is de SAOZ tot de conclusie gekomen dat het beroep op planschade niet terecht was omdat het bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk, 1^e herziening Apron geen directe bouwmogelijkheid bood. Er was sprake van een bouwverbod, zolang er geen uitwerkingsplan was vastgesteld. SAOZ stelde dat er geen verplichting voor de gemeente was om een uitwerkingsplan vast te stellen. Het bouwverbod was daarom doorslaggevend voor de vraag of sprake zou kunnen zijn van planschade. Aangezien het oude bestemmingsplan Apron geen enkele bouwmogelijkheid bood kon in het nieuwe bestemmingsplan ook geen sprake zijn van verslechtering van de bouwmogelijkheden. Een inhoudelijke beoordeling van het planschadeverzoek heeft dan ook niet plaatsgevonden. Op advies van de SAOZ is het verzoek om planschade door de raad afgewezen.

De rechtbank Rotterdam en de Raad van State hebben uitgesproken dat de redenering van de SAOZ niet kan worden staande gehouden. Er moet van uit worden gegaan dat het oude bestemmingsplan Apron in basis wel mogelijkheden bood om te bouwen, omdat de verwachting gerechtvaardigd was dat de gemeente een uitwerkingsplan zou vaststellen. Een nieuwe beoordeling is noodzakelijk. De gemeenteraad dient een nieuw besluit te nemen. Er dient daadwerkelijk een vergelijking plaats te vinden tussen de bouwmogelijkheden in beide bestemmingsplannen.

In een herzien advies, nummer 23.00222 van oktober 2006, heeft de SAOZ uitvoerig geadviseerd over het planschadeverzoek. Om een aantal redenen komt de SAOZ opnieuw tot de conclusie dat geen sprake is van planschade. De SAOZ adviseert de gemeenteraad ook na heroverweging het planschadeverzoek van Apron af te wijzen. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de gronden die aan dit advies ten grondslag liggen wordt verwezen naar het rapport van de SAOZ.

Aangezien wij na de procedures bij de rechtbank en de Raad van State de behoefte hadden om na te gaan of er een andere mogelijkheid was om het geschil met Apron te beëindigen hebben wij Apron bij brief van 28 juli 2006 een voorstel gedaan om te komen tot een grondruil, waardoor de mogelijkheden om onder het nieuwe bestemmingsplan bebouwing te realiseren voor Apron toenemen. Apron heeft dit voorstel echter van de hand gewezen en medegedeeld er de voorkeur aan te geven dat thans door de gemeente op deugdelijke wijze wordt beslist op het verzoek om planschade.

4. Aanpak/Uitvoering

Bij de Wijzigingswet Planschade van 8 juni 2005 is artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gewijzigd en is een nieuw artikel 49a ingevoegd. Op grond hiervan is het college van burgemeester en wethouders – en niet meer de gemeenteraad – bevoegd aanvragen om vergoeding van planschade af te doen. Het planschadeverzoek van Apron en het afwijzingsbesluit van de gemeenteraad dateren echter van voor deze wetswijziging. Nu op het verzoek naar aanleiding van de uitspraak van de rechter in bezwaar een nieuw besluit dient te worden genomen is in dit geval de gemeenteraad bevoegd om een beslissing te nemen.

Bij de totstandkoming van het herziene advies van de SAOZ is Apron twee maal in de gelegenheid geweest haar visie op de zaak naar voren te brengen. Vóór het opstellen van het advies is Apron in de gelegenheid geweest een nadere toelichting te verstrekken. Na het opstellen van het concept-advies is Apron de mogelijkheid geboden op de inhoud van het concept te reageren. Van beide mogelijkheden heeft Apron gebruik gemaakt. De schriftelijke reacties zijn als bijlagen aan het advies toegevoegd. In het definitieve advies wordt op een aantal punten op de door Apron gemaakte opmerkingen ingegaan.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Niet van toepassing.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Behandeld in de commissie Samen wonen
Behandeld in de raad d.d.1 maart 2007
a.preesman@ridderkerk.nl /216/B