

## B&W Adviesnota

<b>Onderwerp</b>	Advies inzake toekenning van tegemoetkoming in planschade Merseloseweg 96 Venray
<b>Zaaknummer</b>	Z22002427
<b>B&amp;W datum</b>	7 januari 2025
<b>Naam steller</b>	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Teammanager</b>	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

### Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 9 december 2024 en 6 januari 2025

### Openbaarheid

Ja, met uitzondering van de bijlagen

Reden: Bescherming van de privacy  
na het informeren van betrokkenen.

### Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

---

## Advies

1. Overeenkomstig het planschadeadvies van het onafhankelijk adviesbureau Gloudemans en het aanvullende planschadeadvies van SAOZ te besluiten tot toekenning van een planschadevergoeding van € 100.000,00, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 24 augustus 2021 alsmede om vergoeding van deskundigenkosten te honoreren en daartoe een vergoeding toe te kennen van € 1.488,30 inclusief BTW;
2. Het door de verzoeker betaalde drempelbedrag van € 300,- terug te betalen;
3. De toegekende planschadevergoeding vermeerderd met de wettelijke rente alsmede het drempelbedrag te betalen uit de hiervoor bestemde grootboekpost;
4. Het besluit aan verzoeker kenbaar maken middels bijgevoegde brief.

## Inleiding

Op 24 augustus 2021 ontving de gemeente Venray een verzoek om tegemoetkoming in de planschade vanwege de verminderde gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak van verzoeker als gevolg van bestemmingsplan 'Venray' (NL.IMRO.0984.BP15001-va01) door de gemeenteraad vastgesteld op 19 september 2017.

Het planschadeverzoek is na ontvangst van het drempelbedrag van € 300,-- voorgelegd aan onafhankelijk planschadebureau Gloudemans gevestigd in Nuland. Het conceptrapport van deze beoordeling is ontvangen op 13 juni 2022. Dit rapport bood geen gronden voor nadere opmerkingen door de gemeente. Op 14 oktober 2022 ontving de gemeente een definitief advies (bijlage 2 bij deze adviesnota).

Het definitieve advies van Gloudemans gaat uit van het toekennen van een tegemoetkoming in de planschade ten bedrage van € 100.000,-- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 24 augustus 2021. De tegemoetkoming in de planschade moet worden voldaan uit de daartoe

bestemde grootboekpost. Pogingen om de tegemoetkoming in de planschade in natura te voldoen – middels een reparatie van het betreffende bestemmingsplan – zijn niet mogelijk gebleken. Zie hiervoor het besluit van de gemeenteraad van d.d. 26 maart 2024.

Het planschadeadvies van 14 oktober 2022 ging uit van voortgezet gebruik onder het overgangsrecht. Aangezien het gebruik kon worden voortgezet, was er geen sprake van inkomensderving. Op 6 maart 2024 is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna. ABRvS) de exploitatievergunning vernietigd. Als gevolg hiervan mocht de onroerende zaak van verzoeker niet langer geëxploiteerd worden. Als gevolg hiervan heeft Stichting Advisering Onroerende Zaken (hierna. SAOZ), gevestigd te Rotterdam, het verzoek gekregen om de inkomensschade van verzoeker te beoordelen.

Het conceptrapport van deze beoordeling is ontvangen op d.d. 28 oktober 2024. Dit rapport bood geen gronden voor nadere opmerkingen door de gemeente. Op 27 november 2024 ontving de gemeente een definitief advies (bijlage 4 bij deze adviesnota).

Het definitieve advies van SAOZ gaat uit van het toekennen van een tegemoetkoming in de planschade ten bedrage van € 100.000,-- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 24 augustus 2021 alsmede om vergoeding van deskundigenkosten te honoreren en daartoe een vergoeding toe te kennen van € 1.488,30 inclusief BTW. De tegemoetkoming in de planschade moet worden voldaan uit de daartoe bestemde grootboekpost.

## **Beoogd resultaat**

Het besluiten op het verzoek voor een tegemoetkoming in de geleden schade naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Venray' (NL.IMRO.0984.BP15001-va01).

## **Argumenten**

### *1.1 Het college van B&W is het bevoegd orgaan*

Het college van B&W is bevoegd om besluiten te nemen in het kader van compensatie in geleden inkomensderving - of vermindering van waarde van onroerend goed volgens artikel 6.1 Wro. Zoals in voorliggende situatie kan een schadeveroorzakend besluit gaan om de wijziging van een bestemmingsplan.

### *1.2 Het advies tot het uitkeren van een tegemoetkoming in de planschade komt van twee verschillende deskundige adviesbureaus*

Het advies om tot een planschadevergoeding over te gaan is gegeven door twee, verschillende onpartijdige deskundige partijen op het gebied van planschadebeoordelingen, namelijk Gloudemans, gevestigd te Nuland en SAOZ, gevestigd te Rotterdam. Het betreffen twee gedegen adviezen. Het deskundigenrapporten zijn als bijlagen bij de adviesnota gevoegd.

### *1.3 Het advies tot het uitkeren van een tegemoetkoming in de planschade is goed gemotiveerd*

Adviesbureau Gloudemans heeft de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime (bestemmingsplan Venray uit 2006) en het nieuwe planologische regime (bestemmingsplan Venray uit 2017) bestudeerd en de gevolgen daarvan voor de locatie in kaart gebracht. Het adviesbureau kwalificeert de planologische wijziging als een beperking van de mogelijkheden

die verzoeker had in vergelijking met het oude planologische regime. Samengevat is door het adviesbureau het volgende overwogen:

- Vermogensschade: Ten aanzien van het vast te stellen planologisch nadeel (omvang van de schade) wordt rekening gehouden met de planologische mogelijkheden, maar ook met de feitelijke aspecten van de onroerende zaak zelfs zoals: 1. de omgeving van het betreffende object, 2. de omvang van de kavel en 3. de huidige bebouwing en het huidige gebruik op het perceel. De omvang van de waardedaling is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In onderhavig geval heeft Gloudemans geconstateerd dat de vaststelling van bestemmingsplan "Venray" heeft geleid tot een planologisch nadeligere situatie. Vervolgens is er met toepassing van de huurwaardekapitalisatiemethode de schade begroot.
- Inkomensschade: De beoordeling van inkomensschade maakt geen onderdeel uit van dit advies, nu de onroerende zaak op moment van deze beoordeling beschikte over een exploitatievergunning conform het oude planologische regime. Dit onderdeel is expliciet beschouwd in het aanvullende planschadeadvies van SAOZ. Meer hierover onder argument 1.5.
- Voorzienbaarheid planologische wijziging: Naar mening van het adviesbureau is er geen sprake van voorzienbaarheid noch dat verzoeker bekend was of kon zijn met beleidsvoornemen waaruit verzoeker had moeten afleiden dat de gebruiksmogelijkheden van zijn onroerende zaak zouden worden beperkt. Het adviesbureau adviseert eveneens om geen toepassing te geven aan de forfaitaire drempel van 2% nu sprake is van directe planschade en de planologische wijziging voor verzoeker niet voorzienbaar is geweest, mede doordat uit de bijlagen bij bestemmingsplan Venray uit 2017 niet is gebleken dat de planologische wijziging was beoogd.
- Compensatie in natura: Een poging om deze begrote schadevergoeding in natura te compenseren – in onderhavig geval – door de planologische wijziging terug te draaien middels een reparatie van het bestemmingsplan Venray heeft geen doorgang gevonden. De gemeenteraad van Venray heeft namelijk op 26 maart 2024 besloten het bestemmingsplan 'Venray, 3<sup>e</sup> partiële herziening (reparatie Merseloseweg 96 Venray)' niet vast te stellen.

Naar aanleiding van het voorgaande is het adviesbureau van mening dat de onroerende zaak van verzoeker als gevolg van het bestemmingsplan "Venray" in een planologisch nadeligere situatie is komen te verkeren. Door de planologische mutatie zijn de gebruiksmogelijkheden beperkt. De waarde van het object van aanvrager vóór de planologische mutatie zijn bepaalde en de wijziging brengt derhalve een nadelig saldo met zich mee ter grootte van € 100.000,--. Dit betekent dat er geadviseerd wordt tot het toekennen van een planschadevergoeding van € 100.000,00, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 24 augustus 2021;

#### *1.4 De conclusies uit het oorspronkelijke planschadeadvies worden ondersteund door een aanvullende planschadebeoordeling*

Daar de reparatie in natura niet tot stand is gekomen en op 6 maart 2024 de exploitatievergunning is vernietigd door de ABRvS, is een aanvullende planschadeadvies opgevraagd bij SAOZ, gevestigd te Rotterdam, om te beoordelen of verzoeker inkomensschade leidt als gevolg van de planologische mutatie uit het bestemmingsplan "Venray". Het adviesbureau heeft een eigen zelfstandige verantwoordelijkheid ter zake van de vaststelling van het mogelijke planologische nadeel in de vorm van inkomensschade en de vergoedbaarheid

daarvan, en heeft in haar advisering dus een eigen beoordeling gemaakt van de verschillen tussen de oude en nieuwe planologische regime, alsmede een beoordeling van de mogelijke risicoaanvaarding.

Uit het advies van SAOZ valt op te maken dat zij de uitkomst van de planvergelijking zoals die door Gloudemans is gemaakt kan onderschrijven.

### *1.5 Aanvullend is er een schadebeoordeling opgesteld voor de door verzoeker geleden inkomensschade*

Net als Gloudemans constateert SAOZ dat het nieuwe planologische regime een beperking vormt van de mogelijkheden ten opzichte van de oude planologische situatie. Samengevat heeft het SAOZ in haar advies geen aanleiding gezien om te twijfelen aan de juistheid van het advies van Gloudemans. Vervolgens is in het aanvullend advies expliciet gekeken naar het aspect inkomensschade. Over dit aspect is door het adviesbureau het volgende overwogen:

- Inkomensschade: De hoofdregel uit de jurisprudentie is dat van mogelijk voor tegemoetkoming in aanmerking komende inkomensderving pas sprake kan zijn indien de betrokken onderneming op de peildatum daadwerkelijk wordt geëxploiteerd en als direct gevolg van de planologische wijziging de op dat moment daadwerkelijk uit de lopende exploitatie verkregen inkomsten bij de effectuering van die wijziging verminderen. Op de peildatum werd de onroerende zaak geëxploiteerd als horeca in categorie 2. Dit gebruik kon en is voortgezet, als gevolg waarvan er geen aanvullende inkomensschade voor verzoeker is ontstaan.
- Overig: Dat voor horeca in categorie 1 in dit geval een lagere huur gerekend kan worden dan voor horeca in categorie 2, is evident doch deze omstandigheid is al betrokken bij de bepaling van de nieuwe waarde van de onroerende zaak, ter zake waarvan door Gloudemans geadviseerd is om een tegemoetkoming toe te kennen. Er is geen reden om naast de tegemoetkoming wegens (de lagere huurwaarde ontstane) waardevermindering ook nog eens een tegemoetkoming wegens inkomensderving toe te kennen, omdat dan sprake zou zijn van een dubbeling.

### *2.1 Op grond van artikel 6.4 Wro storten wij het drempelbedrag terug*

Op grond van het bepaalde in artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voor de in behandeling nemen van het verzoek tot tegemoetkoming in de planschade een drempelbedrag van € 300,-- geheven. In de 'Procedureverordening voor advisering van tegemoetkoming in planschade 2008' is opgenomen dat het drempelbedrag bij een positief besluit op het verzoek wordt teruggestort.

### *3.1 Voor uit te keren planschade is een grootboekpost opgenomen in de gemeentelijke begroting*

De toe te kennen tegemoetkoming in de planschade, vermeerderd met de wettelijke rente, de kosten voor deskundigenbijstand en het drempelbedrag van € 300,-- zal worden betaald uit het budget dat voor planschade als gevolg van het actualiseren van bestemmingsplannen is vrijgemaakt.

## **Kanttekeningen of risico's**

- 1.1 De tegemoetkoming in de planschade heeft financiële gevolgen voor de gemeente*  
Uit de planschadeadviezen volgt dat aan verzoeker een tegemoetkoming in de schade dient te worden vergoed alsmede de bijkomende kosten in de zin van de wettelijke rente, kosten voor de ondersteuning door een deskundige en het terugstorten van het drempelbedrag. Deze kosten gaan het hiervoor gereserveerde budget te boven. Zie hiervoor ook punt 1.1. onder het kopje '*financiële gevolgen*'.
- 1.2 Een compensatie in natura is niet mogelijk gebleken*  
In de raadsvergadering 26 maart 2024 is getracht de planologische wijziging ongedaan te maken door het bestemmingsplan 'Venray' te repareren. Deze zogenaamde compensatie in natura had ertoe kunnen leiden dat de gemeente geen tegemoetkoming in de planschade hoefde uit te betalen, omdat de planologisch nadeligere situatie is hersteld waardoor er geen sprake meer zou zijn van planschade. In het raadsbesluit van 6 maart 2024 is besloten het bestemmingsplan 'Venray, 3<sup>e</sup> partiële herziening (reparatie Merseloseweg 96 Venray)' niet vast te stellen als gevolg waarvan een besluit genomen dient te worden over de financiële vergoeding van de planologisch nadeligere situatie.
- 1.3 Niet alle kosten komen voor vergoeding in aanmerking*  
De regeling heet '*tegemoetkoming in de planschade*', dit betekent dat niet alle kosten die verzoeker graag vergoed zou willen zien voor vergoeding in aanmerking komen. Er is dus een reële kans aanwezig dat verzoeker bezwaar zal maken tegen onderhavig besluit.
- 1.4 De vergoeding van de planschade wordt pas overgemaakt als het besluit onherroepelijk is*  
Het is gebruikelijk dat de tegemoetkoming in de planschade pas wordt uitgekeerd als daartoe te nemen besluit onherroepelijk wordt. Tegen onderhavig besluit staat bezwaar, beroep en hoger beroep open. Zolang het besluit niet onherroepelijk wordt blijft de wettelijke rente over het schadebedrag doorlopen.

## **Communicatie**

De verzoeker wordt per brief geïnformeerd over het genomen besluit.

## **Financiële gevolgen**

- 1.1 De planschade dient vergoed te worden uit de daartoe aangewezen kostenplaats*  
De planschadevergoeding van € 100.000,00 - vermeerderd met de wettelijke rente over de periode van 24 augustus 2021 (de dag dat het planschadeverzoek door het college is ontvangen) tot de dag van uitbetaling, wordt uitbetaald aan de verzoeker alsmede om vergoeding van deskundigenkosten te honoreren en daartoe een vergoeding toe te kennen van € 1.488,30 inclusief BTW. Het bedrag zal worden geboekt op daartoe bestemde kostenplaatsen, zijnde kostenplaats 68005 en grootboeknummer 44310. De financiële gevolgen van dit besluit zullen in de 1<sup>e</sup> bestuursrapportage 2025 worden verwerkt in de begroting.
- 2.1 Het terugstorten van het drempelbedrag leidt niet tot financiële gevolgen*

Verzoeker heeft het drempelbedrag betaald. Conform de gemeente procedureverordening wordt in geval van toekenning van planschade, het drempelbedrag terugbetaald. De terugbetaling van het drempelbedrag heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

## **Vervolgtraject besluitvorming**

Het besluit leidt tot toekenning van planschade op grond van artikel 6.1 van de Wro. Tegen het besluit kan - binnen een termijn van 6 weken na de dag van verzending van dit besluit – gemotiveerd bezwaar worden gemaakt door belanghebbenden.

Overigens wordt opgemerkt dat, ondanks de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 en de vaststelling van een nieuwe verordening '*Verordening nadeelcompensatie gemeente Venray 2024*' op voorliggend verzoek nog het oude regime van de Wro van toepassing is. Het schadeveroorzakend besluit is genomen onder de Wro, waardoor de oude, voor nieuwe procedures ingetrokken, '*Procedureverordening voor advisering van tegemoetkoming in planschade 2008*' alsnog van toepassing is. Dit is ook de reden dat nog steeds wordt gesproken over bestemmingsplannen en planschade en niet over het omgevingsplan en nadeelcompensatie (de nieuwe term voor planschade). Op dit verzoek is overgangsrecht van toepassing.

## **Evaluatie**

N.v.t.

## **Bijlagen**

1. Besluit
2. Geanonimiseerd deskundigenadvies Gloudemans
3. Geanonimiseerd deskundigenadvies SOAZ

## **Naslagwerk**

N.v.t.