

Aan: gemeente Assen
Datum: 8 december 2021
Opdracht: 20200900
Adviseurs: E. Hoopman RT RM
mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
E-mail: j.huizing@assen.nl
Onderwerp: concept memo 2 advies planschaderisico inzake het bestemmingsplan
"Binnenstad" Assen

Geachte heer Huizing,

In dit memo geven wij antwoord op de specifieke adviesvragen zoals verwoord in uw mondelinge uitvraag van 15 november 2021 met betrekking tot het bestemmingsplan "Binnenstad" van de gemeente Assen.

Uw uitvraag hebben wij besproken op 29 november 2021.

Inleiding

De SAOZ heeft een strategisch beleidsadvies en een risicoanalyse planschade opgesteld (opdrachtnummer 20200900) inzake het bestemmingsplan "Binnenstad" van de gemeente Assen. Het strategisch advies gaat in hoofdzaak in op de "beheersing van planschaderisico". In de risicoanalyse planschade is het planschaderisico van 5 locaties op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt door middel van een vereenvoudigde taxatie.

De gemeente Assen overweegt om de -bij recht- weg te bestemmen gebruiks- en bouw mogelijkheden onder een afwijkingsbevoegdheid te plaatsen. De gemeente Assen heeft verzocht om een aanvullende memo waarbij met name ingegaan wordt op enkele specifiek gestelde adviesvragen.

Adviesvragen

Kort samengevat wil de gemeente (nader) geadviseerd worden over het navolgende:

1. Hoe werkt de systematiek van een afwijkingsbevoegdheid bij planschade?
2. Ontstaat er een planschaderisico als alles wat bij recht wordt wegbestemd onder een afwijkingsbevoegdheid wordt geplaatst*?
3. Wat is in beeld gebracht bij de risicoanalyse planschade (taxatie planschaderisico van 5 locaties)?

Vraag 1:

Hoe werkt de systematiek van een afwijkingsbevoegdheid bij planschade?

"Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit."

De wetgever beoogt met deze bepaling te regelen, dat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade wegens “sloopbescherming” (artikel 3.3) en het “achter een afwijkingsbevoegdheid zetten” van bouw- of gebruiksmogelijkheden (artikel 3.6, eerste lid, onder c) pas ontstaat indien vruchteloos om sloopvergunning dan wel toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is verzocht.

Voor verdere uitleg verwijzen wij naar hoofdstuk 6 van het strategisch advies (anker 2).

Vraag 2:

Ontstaat er een planschaderisico als alles wat bij recht wordt wegbestemd onder een afwijkingsbevoegdheid wordt geplaatst?*

Bij “directe planschade” is sprake van een kansrijke aanvraag op planschadevergoeding, indien de toepassing van een op de aanwendingsmogelijkheden betrekking hebbende afwijkingsbevoegdheid is geweigerd.

Concreet betekent dit, dat indien in de nieuwe bestemmingsregeling een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen ten behoeve van het alsnog mogen bouwen tot de oude maatvoering, het nieuwe bestemmingsplan op zichzelf beschouwd nog niet tot planschade-aanspraken voor de eigenaren van de betrokken objecten leidt. Deze planschade-aanspraken kunnen pas ontstaan, nadat de eigenaar eerst aan de gemeente om een “afwijkingsvergunning” heeft gevraagd en deze vervolgens niet krijgt. Het besluit tot afwijzing van de aanvraag om afwijking vormt in die gevallen pas de basis voor een verzoek om planschade.

Op het moment dat er een verzoek om een omgevingsvergunning in afwijking van het beoogde bestemmingsplan wordt ingediend waarbij het strekking van de aanvraag wel binnen het vigerende bestemmingsplan past, ontstaat er op het moment dat deze wordt geweigerd een planschaderisico. De maximale hoogte van het planschade risico omvat het verschil in waarde tussen de hoogste waarde uitgaande van:

- de planologische mogelijkheden die de huidige planologie biedt;
- de planologische mogelijkheden die het beoogde bestemmingsplan bij recht biedt.

* Wij merken op dat wij -conform de afspraak- niet specifiek zijn nagegaan of er sprake is van bij recht bestemde bouw- en/of aanwendingsmogelijkheden die niet onder een afwijkingsbevoegdheid worden geplaatst. Zoals blijkt uit het definitieve strategische beleidsadvies kan direct planschaderisico ontstaan voor zover de oude bouwmogelijkheden niet onder een afwijkingsbevoegdheid worden geplaatst.

Vraag 3

Wat is in beeld gebracht bij de risicoanalyse planschade (taxatie planschaderisico van 5 locaties?)

In de risicoanalyse planschade is het planschaderisico op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt door middel van een vereenvoudigde taxatie. Hierbij is als uitgangspunt genomen:

1. De huidige planologie

Het nu geldende bestemmingsplan vormde de basis voor onze planologische vergelijking.

2. De nieuwe planologie (zoals door opdrachtgever verwoord)

Wij hanteerden voor de nieuwe planologie de uitgangspunten qua gebruik en bebouwing die bij recht worden toegestaan zoals opdrachtgever nader heeft omschreven.

Uit de risicoanalyse planschade/indicatieve berekeningen volgt dat wanneer er sprake is van een planologisch nadeel, dit nadeel op kan lopen tot een zogenaamde “zeer zware/bovenmatige schade”.

Dit betreft een soort “worst case” benadering.

Aanvullende opmerking:

Op het moment dat met een nieuw bestemmingsplan bouwmogelijkheden bij recht worden wegbestemd zonder hiervoor een afwijkingsbevoegdheid op te nemen is er direct sprake van een zeer groot planschaderisico. Nu de gemeente ervoor kiest om voor alle wegbestemde bouwmogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het alsnog mogen bouwen tot de oude maatvoering lijkt het niet zinvol om dit worst case scenario planschaderisico verder te onderzoeken.

Het is met name van belang om te beseffen dat een weigering van een verzoek om een “afwijkingsvergunning” kan leiden tot planschade-aanspraken die afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen oplopen tot zware/bovenmatige schade. Per toekomstige “afwijkingsaanvraag” kan de gemeente te zijner tijd een afweging maken wel of geen vergunning te verlenen en derhalve wel of geen planschaderisico op directe planschade op zich te nemen.

Slot-overweging

Ervan uitgaande dat alle weg te bestemmen bouw- en aanwendingsmogelijkheden onder een afwijkingsbevoegdheid worden gezet, zal de nieuwe planologie op zichzelf niet leiden tot een planschaderisico.

Op het moment dat er een verzoek om een omgevingsvergunning wordt ingediend:

1. in afwijking van het beoogde bestemmingsplan;
2. binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan past;
3. deze wordt geweigerd

ontstaat er een planschade risico op directe planschade.

In het definitieve strategische beleidsadvies hebben wij tevens verduidelijkt, dat indien een eigenaar een aanvraag om afwijking indient die minder verstrekkend is dan hetgeen de afwijkingsbevoegdheid toelaat, er niet alsnog planschaderisico voor het “onbenutte

deel” van de afwijkingsbevoegdheid ontstaat. Ook voor dat resterende deel zal de eigenaar wederom eerst om afwijking moeten verzoeken.

De maximale hoogte van het planschade risico omvat het verschil in waarde tussen de hoogste waarde van het betreffende object uitgaande van:

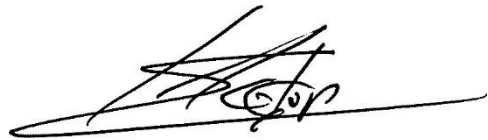
- de planologische mogelijkheden die de huidige planologie biedt;
- de planologische mogelijkheden die het beoogde bestemmingsplan bij recht biedt.

Deze kan oplopen tot zeer zware/bovenmatige schade. Per toekomstige “afwijkingsaanvraag” kan de gemeente te zijner tijd een afweging maken wel of geen vergunning te verlenen en derhalve wel of geen risico op directe planschade zich te nemen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Adviseur | Commercieel directeur



E. Hoopman RT RM
Taxateur | Adviseur