

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 059620	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Michel Jans Tel.: (0495) 575 218	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006458

ONDERWERP

Nakoming Ruimte voor Ruimteovereenkomst fam. Litjens, Trancheeweg 40

ADVIES

Verzoek tot terugbetaling bijdrage afwijzen en overgaan tot invordering van een bijdrage van € 139.000,- voor twee bouwtitels (eerder ontvangen als sloopsubsidie).

TOELICHTING[Invulinstructie]Relatie met vorig voorstel:

Op 4 januari 2008 is het college akkoord gegaan met het starten van een vrijstellingsprocedure voor het bouwen van 3 compensatiewoningen aan de Trancheeweg in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling ten behoeve van de heer C. Litjens. Tevens is het college toen akkoord gegaan met een overeenkomst met dhr. Litjens waarbij dhr. Litjens zich verplichtte tot betaling van een bijdrage ad € 239.482,81 die hij in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijen 1 (RBV 1) als subsidie had ontvangen voor de sloop van 2387 m2 aan bedrijfsgebouwen en tot bijbetaling van € 64.623,- in verband met de sloop van 613 m2 bedrijfsgebouwen elders. In ruil voor sloop van 3000 m2 aan bedrijfsgebouwen mochten in totaal 3 compensatiewoningen worden gebouwd.

Algemeen:

Bij brief van 4 juli 2013 hebben wij de heer en mevrouw Litjens (hierna te noemen: Litjens) laten weten de bijdrage ad € 239.482,81 te gaan invorderen zodra de laatste bouwtitel, die nu in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is opgenomen, onherroepelijk is.

Daarop heeft Next advocaten namens Litjens laten weten niet van plan te zijn dit bedrag te gaan betalen omdat dit bedrag niet meer teruggevorderd zou kunnen worden op basis van de voormalige RBV 1 regeling (max. 5 jaar na subsidiebeschikking) en er bovendien geen verband zou bestaan met de sloop van stallen. Dat geldt ook voor het reeds betaalde

Weert, 11 oktober 2013	De directeur,	S	B	W	W	W	W
		akkoord					
		bespreken					
		Behandeling uiterlijk in college van 22 oktober 2013					

Beslissing d.d.: 22 oktober 2013

Nummer: 24

De secretaris

Akkoord met advies; (in afwezigheid van wethouder Litjens).

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

bedrag van € 64.623,- dat additioneel is betaald om de derde woning te mogen bouwen. Onder verwijzing naar het arrest van de Hoge Raad van 14 juni 2013, NJ 2013/342 inzake Horst aan de Maas wordt gesteld dat de door Litjens met de gemeente gesloten overeenkomst nietig is.

Argumenten:

In bijgaande conceptbrief aan Next advocaten wordt aangegeven waarom deze bijdrage terecht is en betaald moet worden. Kort samengevat en nader toegelicht wordt in de brief het volgende gesteld.

Veehouders konden op basis van de RBV 1 regeling een sloopsubsidie krijgen in verband met het slopen van bedrijfsgebouwen en het inleveren van de milieuvergunning. Men kreeg echter geen subsidie indien er ter plaatse een woning kon worden gebouwd. Volgens de toelichting op de RBV-regeling zou immers de aan de agrariër toevallende waardevermeerdering door het prijsverschil tussen agrarische grond en een bouwkaavel of gerealiseerde woning steeds zodanig zijn dat hiermee de kosten van sloop te allen tijde ruimschoots kunnen worden gedekt.

Ongeveer 4 jaar nadat Litjens de subsidie had ontvangen vroeg hij alsnog om de bouw van 3 woningen op zijn perceel, thans op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Op verzoek van diens adviseur Arvalis zou daarbij de ontvangen subsidie incl. rente worden terugbetaald en was Litjens bereid tot een aankoop van extra sloopoppervlakte van 613 m² omdat hij 3 compensatiewoningen wenste te bouwen en er per compensatiewoning 1000 m² gesloopt moest worden.

Een en ander is verwoord in de met Litjens op basis van vrijwilligheid gesloten zgn. Ruimte voor Ruimte overeenkomst. (Zie de inleidende overwegingen van deze overeenkomst).

Twee bouwtitels zijn inmiddels onherroepelijk omdat er tevens een bouwvergunning voor is verleend. Daarom wordt geadviseerd om het bedrag van € 64.622,71 niet terug te betalen en om thans € 139.482,81 van Litjens in te vorderen. Samen is dit de tegenprestatie voor de bouw van twee compensatiewoningen. Tegen de verleende vrijstelling voor de derde bouwtitel staat geen beroep open zolang er geen omgevingsvergunning voor de bouw van een woning is verleend. Thans is deze bouwtitel opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Dit plan is in werking. Zodra dit plan onherroepelijk wordt is ook deze bouwtitel onherroepelijk en kan de resterende € 100.000,- worden ingevorderd.

Kanttekeningen:

De Hoge Raad heeft in de kwestie Horst aan de Maas geen uitspraak gedaan of een vergoeding als de onderhavige op zichzelf door middel van een overeenkomst kan worden bedongen. Of deze vorm van kostenverhaal toelaatbaar is staat dus nog niet vast.

Volgens de conclusie van de advocaat generaal zou het overigens in de Ruimte voor Ruimteregeling niet gaan om een vorm van kostenverhaal maar om het betalen van een bijdrage aan een ruimtelijke op zichzelf ongewenste ontwikkeling onder voorwaarde dat elders evenzeer ongewenste agrarische bedrijfsruimte wordt gesloopt en een en ander in onderlinge samen bezien tot een uit planologisch oogpunt positief te waarden saldo leidt. Ook in casu is de reeds betaalde bijdrage gebruikt voor de sloop van stallen elders. De gemeente Horst aan de Maas kon op gemeentelijk niveau geen één-op-één relatie leggen tussen het aantal woningcontingenten en de omvang van de gesloopte bedrijfsbebouwing (gebrek aan doelgebondenheid). Pas bij de Hoge Raad werd aangevoerd dat ook een verband op provinciaal niveau voldoende zou zijn. Doch die stelling kon niet voor het eerst bij de Hoge Raad naar voren worden gebracht, zodat niet duidelijk is geworden of een dergelijk verband ook voldoende is.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

De mogelijkheid bestaat dat Litjens via een civiele procedure zal proberen de reeds betaalde bijdrage van de gemeente terug te vorderen. En wanneer Litjens weigert de verdere bijdragen te betalen zal de gemeente moeten overgaan tot invordering hiervan via een civiele procedure.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Nog geen financiële of personele gevolgen. Wel advocaatkosten wanneer er procedures mochten volgen. Provincie heeft via dhr. L. van Damme op 11 oktober 2013 telefonisch laten weten de helft van deze kosten te willen betalen.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Afzender

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

>

Extern:

Provincie Limburg, dhr. Lennard van Damme en mevrouw Mariël Dabekausen.

BIJLAGEN

Openbaar:

- Brief van 21 augustus 2013 van Next advocaten namens dhr. en mevr. Litjens, Trancheeweg 40 te Weert
- Overeenkomst inzake de bouw van compensatiewoning(en) door zelfbouwer Litjens op basis van de Ruimte voor Ruimteregeling dd. 25 januari 2008
- Brief van Litjens van 25 juli 2006, aangevuld met brief van 26 oktober 2006 van Arvalis namens Litjens
- Advies van 4 januari 2008 inzake bouwen van 3 compensatiewoningen.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing