

Raadsvragen

Beantwoording van de schriftelijke vragen, gesteld door de fractie Behoorlijk Bestuur voor Den Helder & Julianadorp betreffende het document "Planschadeovereenkomst Gemeente Den Helder en Zeestad CV/BV d.d. 9 maart 2021".

Aan de leden van de Gemeenteraad

Op 3 mei heeft de fractie Behoorlijk Bestuur voor Den Helder & Julianadorp, onder verwijzing naar artikel 36 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad, de navolgende vragen gesteld over het document "Planschadeovereenkomst Gemeente Den Helder en Zeestad CV/BV d.d. 9 maart 2021". Het antwoord vindt u onder de vraag.

Inleiding op de vragen:

In de documenten gevoegd bij het Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning voor het trans-formeren van Willemsoord 66 en 72 naar gemeentehuis (AU21.00775), komt onder meer een zogenaamde planschadeovereenkomst voor (AU21.00495). Die overeenkomst is op 9 maart 2021 afgesloten tussen de gemeente en projectontwikkelaar Zeestad CV/BV. Zij betreft de vergoeding door Zeestad CV/BV van planschade die de gemeente wellicht aan derden moet vergoeden als gevolg van de door Zeestad voor de realisatie van het gemeentehuis gevraagde afwijking op het bestemmingsplan. In de planschadeovereenkomst wordt onder meer geconstateerd dat:

de vergunningaanvraag voor het gemeentehuis in strijd is met het geldende Bestemmingsplan Willemsoord 2012;

de omgevingsvergunning daarom door de gemeente geweigerd behoort te worden, dan wel dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek, tenzij de gemeente bereid is mee te werken aan een afwijking op het bestemmingsplan.

Vraag 1. De verantwoordelijke wethouder heeft de strijdigheid van de realisatie van het gemeentehuis op Willemsoord met het bestaande bestemmingsplan stevast ontkend. Hoe verklaart u dan de door de gemeente met projectontwikkelaar Zeestad CV/BV afgesloten planschadeovereenkomst?

Antwoord: Voor wat betreft de bouwhoogte is een beperkte overschrijding van de maximale bouwhoogte geconstateerd. Ook bij een beperkte afwijking wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

Vraag 2. Waarom heeft de gemeente niet vooraf – voordat Zeestad CV/BV op 17 februari 2020 als projectontwikkelaar werd aangewezen – zeker gesteld dat vestiging het gemeentehuis op Willemsoord planologisch verantwoord is?

Antwoord: Vooraf is uitgebreid overwogen of de functie op deze locatie bij recht is toegestaan. De conclusie dat een gemeentehuis binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan past blijft onveranderd.

Vraag 3. De planschadeovereenkomst wekt de indruk dat Zeestad CV/BV zelf de initiatiefnemer tot de realisatie van het gemeentehuis op Willemsoord is. Is het niet merkwaardig dat de gemeente eventuele planschade door Zeestad CV/BV vergoed wil zien, waar de gemeente zelf opdracht heeft gegeven om het gemeentehuis op die locatie te realiseren?

Antwoord: Een planschadeovereenkomst behoort tot de standaard werkwijze, de positie van Zeestad heeft niet tot een afwijkend proces geleid.

Vraag 4. De planschadeovereenkomst lijkt bedoeld om de provincie via haar participatie in Zeestad CV/BV mee te laten betalen aan de eventuele planschade van het stadskantoorproject. Kunt u die visie onderschrijven en, zo ja, is de provincie daarvan op de hoogte gesteld? Zo nee, moet de planschadeovereenkomst dan als een ambtsmisdrijf ex artikel 366 Wetboek van Strafrecht (knevelarij) worden gezien?

Antwoord: Het aangaan van een planschadeovereenkomst behoort tot de standaard werkwijze. Gelet op de beperkte reikwijdte van de planologische maatregel (een geringe overschrijding van de bouwhoogte) is het planschaderisico zeer klein. Er is geen effect te verwachten op de vermogens- of inkomenspositie van belanghebbenden als gevolg van deze maatregel.

Het risico wordt hoe dan ook door Zeestad opgevangen in de exploitatie van het stadhuisplan. Voor dit plan is Zeestad opdrachtnemer van de gemeente. De provincie speelt bij de realisatie van het nieuwe stadhuis op Willemsoord geen rol en draagt dus ook geen risico.

Vraag 5. Planschade betreft een in de wet geregelde speciale vorm van nadeelcompensatie voor het ontstaan van waardedaling van onroerende zaken en bepaalde vormen van inkomensverlies. Van claims wegens waardedaling van onroerende zaken kan hier geen sprake zijn, omdat de gemeente zelf - via Willemsoord BV - eigenaar is van alle gebouwen op Willemsoord. Inkomensschade kan alleen optreden bij bestaande gebruikers van Gebouw 66 en 72 en omliggende gronden en scheepsfaciliteiten in het nautisch kwartier, door de vestiging van een stadskantoor in strijd met het bestemmingsplan. Kunt u die zienswijze onderschrijven? Zo nee, wat kan dan in dit specifieke geval de oorzaak zijn van schadeclaims uit hoofde van inkomensverlies?

Antwoord: Zie beantwoording onder vraag 4.

Vraag 6. Waarom heeft de gemeente niet rechtstreeks met de huidige commerciële en culturele gebruikers van de zuidoosthoek van het Willemsoord-complex planschadeovereenkomsten afgesloten? Zij zijn immers de potentiële benadeelden van de vestiging van het gemeentehuis in Gebouw 66 en 72.

Antwoord: Een planschadeovereenkomst wordt altijd aangegaan met de aanvrager/initiatiefnemer van een afwijking van het bestaande planologische kader, en niet met (vermeende) benadeelden.

Vraag 7. Deelt u onze conclusie dat de raad door de verantwoordelijke wethouder onjuist is voorgelicht, waar in dit politiek gevoelige dossier consequenties aan verbonden zijn?

Antwoord: Zie beantwoording onder vraag 2.

Vraag 8. Wilt u bij de beantwoording van de bovenstaande vragen de inleiding laten staan, zodat ook belangstellende burgers de context van onze vragen kennen?

Antwoord: Ja, de inleiding is toegevoegd.

Wij gaan er van uit dat wij u voldoende hebben geïnformeerd.

Den Helder, 8 juni 2021

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

J.A. (Jan) de Boer MSc.
burgemeester



R. M. (Robert) Reus
secretaris

