

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010824
Naam opsteller voorstel	: Jans, Michel (575 218)	Zaaknummer JOIN: Z/16/023708
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Planschadeverzoek Taphoeve Stramproy

Voorstel

Aan de eigenaren van het pand Walestraat 9 te Stramproy, een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.400,-- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 8 juli 2016 tot de dag van de uitbetaling en het verschuldigde recht van € 300,-- voor het in behandeling nemen van de aanvraag terug te betalen.

Inleiding

Bij de gemeente is op 8 juli 2016 een verzoek om tegemoetkoming in planschade binnengekomen van de heer B.L.H. Janssen en mevrouw M.P.C. Crins, Walestraat 9 te Stramproy in verband met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy". Samengevat wordt in de aanvraag gesteld dat van dit bestemmingsplan schade wordt ondervonden omdat op grond hiervan direct achter de woning van aanvragers de bebouwingsmogelijkheden zijn toegenomen.



Beoogd effect/doel

De geleden planschade vergoeden.

Argumenten

Door SAOZ wordt geadviseerd planschade toe te kennen

Door SAOZ is op 18 juli 2017 geadviseerd aan de heer B.L.H. Janssen en mevrouw M.P.C. Crins, Walestraat 9 te Stramproy, een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van

Weert, 14-08-2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
		akkoord		FVE	PS	GG	MvdH
		bespreken					
		Vergadering B&W van 29-08-2017					

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris,

Akkoord met advies Nummer: 5

29 AUG. 2017



€ 4.400,- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 8 juli 2016 tot de dag van uitbetaling. Deze conclusie staat in hoofdstuk 10 van bijgaand definitief advies. Hierbij is enerzijds rekening gehouden met het feit dat door het nieuwe bestemmingsplan "Julianstraat 22", dat is vastgesteld op 1 oktober 2015, de schade tot een bedrag van € 5.000,- anderszins is verzekerd en is er een aftrek toegepast vanwege normaal maatschappelijk risico van 3%, zijnde in dit geval € 6.600,-.

Voor een gedetailleerde onderbouwing van het toe te kennen schadebedrag, de reactie van de gemeente en de reactie van SAOZ hierop, wordt verwezen naar het advies van SAOZ dat onverkort deel uitmaakt van het besluit van uw college.

Bij toekenning van planschade worden ook de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag terug betaald.

Kanttekeningen en risico's

-

Financiële, personele en juridische gevolgen

De tegemoetkoming in planschade komt ten laste van de grex Taphoeve (G997001-5425803). Er is geen mogelijkheid tot verhaal omdat het schadeveroorzakende bestemmingsplan "Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy" een gemeentelijk plan betreft, zodat de planschade voor rekening van de gemeente komt.

Tegen het besluit kan bezwaar bij het college worden aangetekend.

Uitvoering/evaluatie

-

Communicatie/participatie

Besluit wordt schriftelijk meegedeeld aan aanvrager.

Overleg gevoerd met

Intern:

Loet Koppen (afdeling financiën)
Susanne Eurlings (PPS)

Extern:

Advies gevraagd aan SAOZ

Bijlagen

Conceptbesluit en advies SAOZ van juli 2017

Aangetekend

ARAG Rechtsbijstand
mw. mr. D. van de Weerd
Postbus 230
3830 AE LEUSDEN

Weert, **01 SEP. 2017**

Onderwerp : verzoek om een tegemoetkoming in planschade
Ons kenmerk : Z/16/023708

Geachte heer Teunissen,

Wij hebben van u op 8 juli 2016, namens de heer B.L.H. Janssen en mevrouw M.P.C. Crins, Walestraat 9 te 6039 DX Stramproy, een verzoek ontvangen voor het toekennen van een tegemoetkoming in planschade in verband met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy".

Besluit

Wij hebben besloten u een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.400,-- en dit bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 8 juli 2016 tot de dag van de uitbetaling. Tevens wordt aan u het bedrag van € 300,-- terugbetaald wat bij u in rekening is gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag. Het totaalbedrag inclusief wettelijke rente over de toegekende planschade zal zo spoedig mogelijk op het bij ons bekende bankrekeningnummer worden overgemaakt.

Het besluit zit als bijlage bij deze brief.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u met een brief een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is:
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Schrijf in uw bezwaarschrift in elk geval:


- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaarschrift tegen gericht is (stuur een kopie van deze brief mee met uw bezwaarschrift);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Let op: een bezwaarschrift indienen kan alleen met een brief, dus niet digitaal.


Slot

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer M. Jans. Hij is bereikbaar via telefoonnummer 0495-575218 of via m.jans@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



B. Brinkman
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : -besluit en rapport SAOZ-

Burgemeester en wethouders van Weert;

Besluiten:

Aan de heer B.L.H. Janssen en mevrouw M.P.C. Crins, Walestraat 9 te Stramproy, een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.400,- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 8 juli 2016 tot de dag van de uitbetaling en het verschuldigde recht van € 300,- voor het in behandeling nemen van de aanvraag terug te betalen.

Hierbij zijn de volgende overwegingen betrokken

Bij de gemeente is op 8 juli 2016 een verzoek om tegemoetkoming in planschade binnengekomen van de heer B.L.H. Janssen en mevrouw M.P.C. Crins, Walestraat 9 te Stramproy in verband met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy". Samengevat wordt in de aanvraag gesteld dat van dit bestemmingsplan schade wordt ondervonden omdat op grond hiervan direct achter de woning van aanvragers de bebouwingsmogelijkheden zijn toegenomen.

Eigendom

Aanvragers zijn op 24 april 2008 eigenaar geworden van het object, kadastraal bekend als gemeente Stramproy, sectie D, nr. 5621, plaatselijk bekend als Walestraat 9 te Stramproy.

Tegemoetkoming in planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voorzover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voorzover de schade niet voldoende anderszins is verzekerd.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat primair onderzocht moet worden of en zo ja, in hoeverre de door de aanvrager gestelde schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van aanvrager behoort te blijven. Daarnaast dient er ook toepassing gegeven te worden aan artikel 6.2 lid 2 Wro, waaruit volgt dat in ieder geval een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de woning voor rekening van aanvrager blijft.

Aangezien het verzoek voldoet aan de formele eisen om in aanmerking te kunnen komen voor een eventuele schadevergoeding is het verzoek om advies voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). Op 7 maart 2017 is door SAOZ een conceptadvies uitgebracht en verzonden aan de betrokken partijen. De gemeente heeft bij brief van 13 april 2017 een reactie gegeven op het conceptadvies. Aanvrager heeft niet gereageerd op het conceptadvies. Op 18 juli 2017 heeft SAOZ het definitieve advies uitgebracht, waarbij ingegaan is op de door de gemeente naar voren gebrachte reactie. Wij hebben ons van het definitieve advies van SAOZ vergewist en zijn tot de conclusie gekomen dat er geen objectieve gebreken kleven aan het advies, noch dat blijkt dat dit advies op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen, inhoudelijk niet concludent of consistent is of niet voldoende kenbaar is. Wij zijn daarom van mening dat wij ons besluit op dit advies kunnen baseren.

Planologische vergelijking

Bij de beoordeling van het verzoek door SAOZ komt de vraag aan de orde of er sprake is van een wijziging van het planologische regime. Wanneer dit het geval is, wordt beoordeeld of belanghebbenden daardoor in een nadeliger positie zijn komen te verkeren, waardoor er schade is of wordt geleden. Hiertoe dient de in het geding zijnde planologische maatregel te worden vergeleken met het voorheen geldende planologische regime, waarbij in aanmerking dient te worden genomen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, ongeacht of realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Dit betekent dat hoezeer ook een feitelijke situatie ingrijpend gewijzigd kan zijn, dit niet noodzakelijkerwijs met zich brengt dat vergelijking van de planologische maatregel leidt tot een nadeliger positie.

De planologische maatregel heeft voor aanvrager geleid tot een nadeliger positie waaruit op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

Door SAOZ is op 18 juli 2017 geadviseerd aan de heer B.L.H. Janssen en mevrouw M.P.C. Crins, Walestraat 9 te Stramproy, een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.400,- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 8 juli 2016 tot de dag van uitbetaling. Deze conclusie staat in hoofdstuk 10. Hierbij is enerzijds rekening gehouden met het feit dat door het nieuwe bestemmingsplan "Julianstraat 22", dat is vastgesteld op 1 oktober 2015, de schade tot een bedrag van € 5000,- anderszins is verzekerd en anderzijds is er een aftrek toegepast vanwege normaal maatschappelijk risico van 3%, zijnde in dit geval € 6.600,-.

Voor een gedetailleerde onderbouwing van het toe te kennen schadebedrag, de reactie van de gemeente en de reactie van SAOZ hierop, wordt verwezen naar het advies van SAOZ dat onverkort deel uitmaakt van onderhavig besluit.

Conclusie

Ons college stemt in met het advies van SAOZ en besluit aan de heer B.L.H. Janssen en mevrouw M.P.C. Crins, Walestraat 9 te Stramproy, een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.400,- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 8 juli 2016 tot de dag van de uitbetaling en het verschuldigde recht van € 300,- voor het in behandeling nemen van de aanvraag terug te betalen.

Weert, **29 AUG. 2017**

namens burgemeester en wethouders,

Edwin Eggen
Hoofd afdeling Ruimtelijk Beleid

