

Afdeling	: R&E - Juridisch	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Michel Jans (0495-575218)	DJ-31998
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		31975
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Planschadeverzoek bestemmingsplan "Diesterbaan ongenummerd".

Voorstel

1. Aan de eigenaar van het woonhuis Diesterbaan 25 een tegemoetkoming in planschade toekennen van € 4.200,-- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 23 januari 2017 tot de dag van uitbetaling en terugbetalen van het verschuldigde recht voor het in behandeling nemen van de aanvraag.
2. Aan de initiatiefnemer de kosten van dit verzoek in rekening brengen.

Inleiding







Bij de gemeente is op 23 januari 2017 een verzoek van 19 januari 2017 om tegemoetkoming in planschade binnengekomen van de heer G.J.H.M. Adams, Diesterbaan 25 te Weert. Dit verzoek is ingediend in verband met de inwerkingtreding op 7 november 2014 van het bestemmingsplan "Diesterbaan ongenummerd". In afwijking van dit bestemmingsplan is verder op 13 januari 2015 door het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning aan de Diesterbaan 2A. Dit besluit is op of omstreeks 13 januari 2015 in werking getreden en nadien onherroepelijk geworden.

De heer Adams geeft in zijn verzoek aan dat dit besluit schade in de vorm van waardevermindering tot gevolg heeft door een beperking van het vrije uitzicht vanuit zijn woning en doordat de privacy en het woongenot minder zijn geworden.

Beoogd effect/doel

De geleden planschade vergoeden.

Argumenten

Weert, 4 januari 2018 De directeur,   Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						

23 01 2018

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 23-1-2018

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Nummer: 7

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris,

1.1 Door SAOZ wordt geadviseerd planschade toe te kennen.

Door SAOZ is op 20 december 2017 geadviseerd aan de heer G.H.J.M. Adams, een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.200,-- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 23 januari 2017 tot de dag van uitbetaling. Deze conclusie staat in hoofdstuk 11 van bijgaand definitief advies. Hierbij is rekening gehouden met een aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico van 4%, zijnde in dit geval € 16.800,-.

Voor een gedetailleerde onderbouwing van het toe te kennen schadebedrag, de reactie van de gemeente en de reactie namens de derde-belanghebbende op het conceptrapport met de reactie van de stichting hierop, wordt verwezen naar het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken van december 2017 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 terugbetaald.

2.1 Aan de initiatiefnemer de kosten van dit planschadeverzoek in rekening brengen.

De advieskosten van behandeling van het verzoek en de toegekende planschadevergoeding worden op basis van een planschadeverhaalsovereenkomst in rekening gebracht bij Beheermaatschappij L.G. Smolenaers.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor de gemeente zijn er geen financiële gevolgen, omdat de kosten verhaald kunnen worden. Met betrekking tot deze ontwikkeling is namelijk op 17 juni 2014 met de Beheersmaatschappij L.G. Smolenaers een planschadeovereenkomst gesloten waarbij zij zich verbindt om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.

Uitvoering/evaluatie

Besluit wordt schriftelijk meegedeeld aan aanvrager.

Overleg gevoerd met

Intern:

-

Extern:

Advies gevraagd aan SAOZ

Bijlagen

Conceptbesluit, uitgaande brieven en advies SAOZ van december 2017

Aantekenen

Beheersmaatschappij L.G. Smolenaers
De heer L.G. Smolenaers
Emmasingel 48
6001 BD WEERT

Weert, **25 JAN. 2018**

Onderwerp : besluit verzoek om planschade Diesterbaan 25
Ons kenmerk : Dj: 31975

Geachte heer Smolenaers,

Zoals bij u bekend is op 23 januari 2017 bij de gemeente een verzoek om een tegemoetkoming in planschade binnengekomen in verband met de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Diesterbaan te Weert.

Concreet betreft het het verzoek van de heer G.H.J.M. Adams, Diesterbaan 25 te 6006 TB Weert.

Toekenning planschade

Hierbij delen wij u mede dat wij hebben besloten de heer Adams een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.200,-- en dit bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 23 januari 2017 tot de dag van uitbetaling.

Het besluit met het definitieve rapport van SAOZ van december 2017 zit als bijlage bij deze brief. In dat rapport wordt door SAOZ ook ingegaan op de zienswijze die door u is ingebracht op het conceptadvies.

Factuur

U ontvangt van ons een factuur waarbij wij overeenkomstig onze overeenkomst van 7 november 2014 het genoemde bedrag aan planschade inclusief rente en advieskosten SAOZ (€ 1495,- excl. BTW) in rekening brengen.

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.

Tot 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

Bijlagen : besluit burgemeester en wethouders en definitief rapport SAOZ

Burgemeester en wethouders van Weert;

Besluiten:

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening aan de heer G.J.H.M. Adams, Diesterbaan 25 Weert, een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.200,-- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 23 januari 2017 tot de dag van uitbetaling en tot terugbetaling van het verschuldigde recht voor het in behandeling nemen van de aanvraag.

Bij dit besluit zijn de volgende overwegingen betrokken

Bij de gemeente is op 23 januari 2017 een verzoek van 19 januari 2017 om tegemoetkoming in planschade binnengekomen van de heer G.J.H.M. Adams, Diesterbaan 25 te Weert. Dit verzoek is ingediend in verband met de inwerkingtreding op 7 november 2014 van het bestemmingsplan "Diesterbaan ongenummerd". In afwijking van dit bestemmingsplan is op 13 januari 2015 door het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning aan de Diesterbaan 2A. Dit besluit is op of omstreeks 13 januari 2015 in werking getreden en nadien onherroepelijk geworden.

De heer Adams geeft in zijn verzoek aan dat dit besluit schade in de vorm van waardevermindering tot gevolg heeft door een beperking van het vrije uitzicht vanuit zijn woning en doordat de privacy en het woongenot minder zijn geworden.

Eigendom

Aanvrager is sedert 29 mei 1992 eigenaar van de woning Diesterbaan 25 te Weert.

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 voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover 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 op 8 maart 2017 om advies voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam. Op 22 september 2017 heeft deze stichting een conceptadvies uitgebracht, dat zij heeft voorgelegd aan de gemeente, de aanvrager en de derde-belanghebbende Beheersmaatschappij L.G Smolenaers B.V. De gemeente heeft bij e-mail van 27 september 2017 op het conceptadvies gereageerd, aanvrager heeft niet gereageerd en de derde-belanghebbende heeft dit gedaan bij brief van 17 oktober 2017. Het definitieve advies is uitgebracht op 20 december 2017. Wij hebben ons van het definitieve advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken 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. Hierdoor zijn wij van mening dat wij ons besluit op dit advies kunnen baseren.

Planologische vergelijking

Bij de beoordeling van het verzoek 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 er 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~~ **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 Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken komt tot de conclusie dat de aanvrager door het bestemmingsplan "Diesterbaan ongenummerd" nadelen zijn ontstaan, die leiden tot een tegemoetkoming in planschade. De op 13 januari 2015 verleende omgevingsvergunning leidt niet tot extra nadelen. Onder aftrek van 4% voor normaal maatschappelijk risico dat aanvrager zelf dient te dragen, wordt geadviseerd een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.200,- Dit bedrag dient te worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag op 23 januari 2017 tot de dag van uitbetaling.

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de toekenning van een tegemoetkoming in planschade door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, de reactie namens de derde-belanghebbende en van de gemeente op het conceptrapport en de reactie van de stichting hierop, wordt verwezen naar het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken van december 2017 dat onverkort deel uitmaakt van dit besluit.


Conclusie

Ons college stemt in met het door SAOZ uitgebrachte advies en besluit aan de heer Adams een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.200,-- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 23 januari 2017 tot de dag van uitbetaling en tot terugbetaling van het verschuldigde recht van € 300,-- voor het in behandeling nemen van de aanvraag.

Weert, 23-01-2018

Burgemeester en wethouders van Weert,


B. Brinkman
gemeentesecretaris


A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Aangetekend

De heer G.H.J.M. Adams
Diesterbaan 25
6006 TB WEERT

Weert, **25 JAN. 2018**

Onderwerp : verzoek om een tegemoetkoming in planschade
Ons kenmerk : Dj-31975

Geachte heer Adams,

Wij hebben van u op 19 januari 2017, een verzoek ontvangen voor het toekennen van een tegemoetkoming in planschade. Dit in verband met de inwerkingtreding op 7 november 2014 van het bestemmingsplan "Diesterbaan ongenummerd" en de in afwijking van dit bestemmingsplan op 13 januari 2015 door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan de Diesterbaan 2A. Dit laatste besluit is op of omstreeks 13 januari 2015 in werking getreden en nadien onherroepelijk geworden.

Besluit

Wij hebben besloten u een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.200,-- en dit bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 23 januari 2017 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.

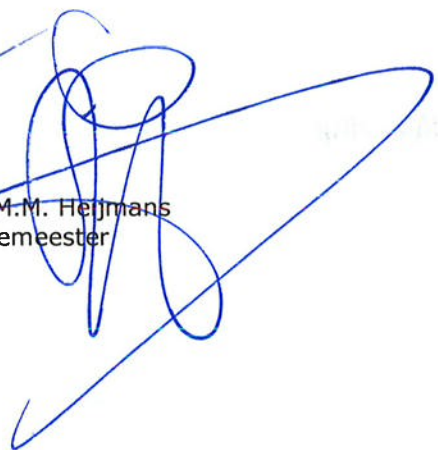
Slot

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:

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening aan de heer G.J.H.M. Adams, Diesterbaan 25 Weert, een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.200,-- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 23 januari 2017 tot de dag van uitbetaling en tot terugbetaling van het verschuldigde recht voor het in behandeling nemen van de aanvraag.

Bij dit besluit zijn de volgende overwegingen betrokken

Bij de gemeente is op 23 januari 2017 een verzoek van 19 januari 2017 om tegemoetkoming in planschade binnengekomen van de heer G.J.H.M. Adams, Diesterbaan 25 te Weert. Dit verzoek is ingediend in verband met de inwerkingtreding op 7 november 2014 van het bestemmingsplan "Diesterbaan ongenummerd". In afwijking van dit bestemmingsplan is op 13 januari 2015 door het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning aan de Diesterbaan 2A. Dit besluit is op of omstreeks 13 januari 2015 in werking getreden en nadien onherroepelijk geworden.

De heer Adams geeft in zijn verzoek aan dat dit besluit schade in de vorm van waardevermindering tot gevolg heeft door een beperking van het vrije uitzicht vanuit zijn woning en doordat de privacy en het woongenot minder zijn geworden.

Eigendom

Aanvrager is sedert 29 mei 1992 eigenaar van de woning Diesterbaan 25 te Weert.

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 voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover 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 op 8 maart 2017 om advies voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam. Op 22 september 2017 heeft deze stichting een conceptadvies uitgebracht, dat zij heeft voorgelegd aan de gemeente, de aanvrager en de derde-belanghebbende Beheersmaatschappij L.G Smolenaers B.V. De gemeente heeft bij e-mail van 27 september 2017 op het conceptadvies gereageerd, aanvrager heeft niet gereageerd en de derde-belanghebbende heeft dit gedaan bij brief van 17 oktober 2017. Het definitieve advies is uitgebracht op 20 december 2017. Wij hebben ons van het definitieve advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken 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. Hierdoor zijn wij van mening dat wij ons besluit op dit advies kunnen baseren.

Planologische vergelijking

Bij de beoordeling van het verzoek 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 er 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 Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken komt tot de conclusie dat de aanvrager door het bestemmingsplan "Diesterbaan ongenummerd" nadelen zijn ontstaan, die leiden tot een tegemoetkoming in planschade. De op 13 januari 2015 verleende omgevingsvergunning leidt niet tot extra nadelen. Onder aftrek van 4% voor normaal maatschappelijk risico dat aanvrager zelf dient te dragen, wordt geadviseerd een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.200,- Dit bedrag dient te worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag op 23 januari 2017 tot de dag van uitbetaling.

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de toekenning van een tegemoetkoming in planschade door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, de reactie namens de derde-belanghebbende en van de gemeente op het conceptrapport en de reactie van de stichting hierop, wordt verwezen naar het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken van december 2017 dat onverkort deel uitmaakt van dit besluit.

Conclusie

Ons college stemt in met het door SAOZ uitgebrachte advies en besluit aan de heer Adams een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 4.200,-- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 23 januari 2017 tot de dag van uitbetaling en tot terugbetaling van het verschuldigde recht van € 300,-- voor het in behandeling nemen van de aanvraag.

Weert, 23-01-2018

Burgemeester en wethouders van Weert

B. Brinkman
gemeentesecretaris

A.A.M.M. Heijmans
burgemeester