

Planschadeverzoek van
de heer M.J. Jacobs.

Emmeloord, 9 mei 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. Het advies van de SAOZ (nr. 25.10970, februari 2006) overnemen;
2. Overeenkomstig het advies van de SAOZ de heer M.J. Jacobs, Professor Brandsmaweg 7-I een planschadevergoeding op grond van artikel 49 WRO toekennen van EUR 12.500,00, vermeerderd met de wettelijke rente;

Advies raadscommissie.

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aanleiding.

In 2004 is een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), opgesteld ten behoeve van een erfvergroting op het perceel Professor Brandsmaweg 6 te Nagele. Dit bestemmingsplan maakt een uitbreiding naar de zijkant van het erf mogelijk. Dit is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, herziening Prof. Brandsmaweg 6". Dit bestemmingsplan is op 15 juli 2005 onherroepelijk geworden.

Bij brief van 10 juni 2005 is door de Stichting Rechtsbijstand, namens de heer M.J. Jacobs, Professor Brandsmaweg 7-I te Nagele, een verzoek ingediend om planschadevergoeding, zoals bedoeld in artikel 49 WRO. De erfuitbreiding van Professor Brandsmaweg 6 is gesitueerd voor het perceel van de heer Jacobs. In de brief wordt gesteld dat door uitzichtverlies en verminderd zonlicht de waarde van het eigendom van de heer Jacobs is gedaald. Er wordt verzocht om vergoeding van deze schade.

Probleemstelling.

Op 1 september 2005 is artikel 49 WRO gewijzigd. Op dit verzoek is echter nog het 'oude regime' van toepassing. Omdat het verzoek is ingediend vóór 1 september 2005 geldt de WRO van voor die datum. Daarnaast is daarom ook de "Procedureverordening Planschadevergoeding 2000" (verder: de procedureverordening) nog van toepassing.

Op grond van artikel 49 WRO (oud) kent de raad voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

Conform de procedureverordening is aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) gevraagd advies uit te brengen ten aanzien van dit verzoek. De SAOZ heeft op 24 februari jl. advies uitgebracht. Dit advies is op 9 maart toegezonden aan aanvrager. De aanvrager is vervolgens gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen ten aanzien van het advies van de SAOZ. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt, zodat op het planschadeverzoek kan worden beslist.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 49 WRO (wet van voor 1 september 2005).
 Procedureverordening Planschadevergoeding 2000.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Op de gronden tegenover het perceel van de heer Jacobs mochten voor de herziening alleen andere-bouwwerken worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 1,5 m. Met de herziening "Landelijk Gebied, herziening Prof. Brandsmaweg 6" wordt het bestemmingsvlak "agrarische doeleinden, bouwpercelen" met het bijbehorende bouwvlak vergroot tot voor het eigendom van de heer Jacobs. Binnen dit bouwvlak kunnen bedrijfsgebouwen worden opgericht met een hoogte van maximaal 11 m. De SAOZ bevestigt in haar advies dat door het nieuwe bestemmingsplan sprake is van uitzichtverlies en van verminderd zonlicht in de late avond. Daardoor is de heer Jacobs in een planologisch nadeliger positie gekomen, die voor vergoeding in aanmerking komt. De SAOZ heeft de schade als gevolg van waardevermindering van het eigendom van de heer Jacobs laten taxeren en komt op een waardevermindering van EUR 12.500,00. De SAOZ adviseert dan ook een planschadevergoeding uit te keren van EUR 12.500,00, vermeerderd met de wettelijke rente (4%). Omdat het verzoek is ingediend vóór het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, moet de wettelijke rente worden gerekend vanaf het moment van onherroepelijk worden, namelijk 15 juli 2005.

Financiën/Planning.

Bedrag planschadevergoeding	EUR	12.500,00
Wettelijke rente (15-7-'05 t/m 29-6-'06):		
4% van EUR 12.500 x 341/365 =	-	468,00
Totaal uit te keren	EUR	12.968,00

Dit bedrag wordt gedekt vanuit de post 'bestemmingsplannen algemeen'.

Communicatie.

Uitgaande brief aan aanvrager met besluit.

Achterliggende documenten.

Verzoekschrift
 Advies van de SAOZ (nr. 25.10970, februari 2005)

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
 de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: W. Schutte
 Steller : P. Mulder, 498, p.mulder@noordoostpolder.nl

