

Planschadeverzoeken Hopweg.

Emmeloord, 6 juni 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

- A. De adviezen van de SAOZ (nrs. 25.14100 A, 25.14100 B, 25.14100 C, 25.14100 D, 25.14100 E, maart 2006) overnemen.
- B. Overeenkomstig het advies van de SAOZ:
 1. het planschadeverzoek van J. en M. Holtland, Hopweg 60 te Rутten, afwijzen;
 2. A. Scheenstra-de Boer, Hopweg 60-a te Rутten een planschadevergoeding toekennen van € 2.500,00, vermeerderd met de wettelijke rente;
 3. U.R. en M. Jonker, Hopweg 60-b te Rутten een planschadevergoeding toekennen van € 2.200,00, vermeerderd met de wettelijke rente;
 4. H. en A.F. Kallenkoot-Swart, Hopweg 60-c te Rутten een planschadevergoeding toekennen van € 2.200,00, vermeerderd met de wettelijke rente;
 5. B. Elemans, Hopweg 60-d te Rутten een planschadevergoeding toekennen van € 2.000,00, 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.

Op 31 augustus 2005. zijn vijf gelijkkluidende planschadeverzoeken binnengekomen:

1. J. en M. Holtland, Hopweg 60 te Rутten (brief van 29 augustus 2005);
2. A. Scheenstra-de Boer, Hopweg 60-a (brief van 26 augustus 2005);
3. U.R. en M. Jonker, Hopweg 60-b (brief van 29 augustus 2005);
4. H. en A.F. Kallenkoot-Swart, Hopweg 60-c (brief van 29 augustus 2005);
5. B. Elemans, Hopweg 60-d (brief van 29 augustus 2005).

De schade zou worden veroorzaakt door het oprichten van een windturbine op het perceel Hopweg 65 te Rутten. Deze windturbine is gebouwd met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die gold voor 3 april 2000 (WRO-oud). Het van toepassing zijnde bestemmingsplan is "Landelijk gebied, herziennig ex artikel 30 WRO" en de van toepassing zijnde partiële herzieningen.



Situatie Hopweg

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.

De aanvragers zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen ten aanzien van de rapporten van de SAOZ. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Ik stel u dan ook voor de adviezen van de SAOZ over te nemen. In essentie komen de adviezen op het volgende neer.

Hopweg 60-a t/m 60-d

Op de gronden waar de windturbine is gerealiseerd is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van toepassing. Op 27 april 2000 is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, windmolens op agrarische bouwpercelen/aanvulling straalpaden, 2^e wijziging" door uw raad vastgesteld. Hiermee zijn de mogelijkheden om windmolens op te richten in het buitengebied komen te vervallen. Op de gronden waar nu met vrijstelling de windmolen is gesitueerd is op grond van het bestemmingsplan dergelijke bebouwing niet toegestaan. Dit betekent dat sprake is van een planologische verslechtering door uitzichtverlies. Doordat de woningen enigszins zijdelings zijn gesitueerd ten opzichte van de windmolen en omdat tussen de windmolen en de woningen agrarisch bebouwing mag worden opgericht op het agrarische bouwperceel Hopweg 65 is het uitzichtverlies beperkt. De SAOZ concludeert verder dat geen sprake is van een planologisch nadeliger positie door geluidsoverlast en/of slagschaduw.

De SAOZ concludeert dat sprake is van een planologisch nadeliger positie die te kwalificeren is als licht. Er is sprake van schade in de zin van waardevermindering van de onroerende zaak. Deze schade komt voor vergoeding in aanmerking en is als volgt getaxeerd:

A. Scheenstra-de Boer, Hopweg 60-a	€ 2.500,00;
U.R. en M. Jonker, Hopweg 60-b	€ 2.200,00;
H. en A.F. Kallenkoot-Swart, Hopweg 60-c	€ 2.200,00;
B. Elemans, Hopweg 60-d	€ 2.000,00.

Hopweg 60

Het betreffende object betreft een boerderij met de daarbij behorende agrarische bedrijfswoning, welke ook als zodanig is bestemd. Wat er verder ook zij van de eventuele planologische nadelen, is de SAOZ van mening dat de waardering van het object (inclusief de bedrijfswoning) in hoge mate wordt bepaald door de bedrijfsmatige aspecten en aanwendingsmogelijkheden van de bedrijfsgebouwen en bijbehorende terreinen en slechts in zeer beperkte mate door de omgevingsfactoren, zoals onderhavige windturbine. Naar het oordeel van de SAOZ heeft de planologische wijziging dan ook in essentie niet geleid tot een waardevermindering van het hele object, wat voor vergoeding in aanmerking zou komen. De SAOZ adviseert dan ook het planschadeverzoek af te wijzen.

Financiën/Planning.

1. Planschadebedrag	€ 2.500,00	
Wettelijke rente (31-08-2005 t/m 20-07-2006)		
4% van € 2.500,00 x 323/365	- 89,00	+
Uit te keren aan A. Scheenstra-de Boer		€ 2.589,00
2. Planschadebedrag	€ 2.200,00	
Wettelijke rente (31-08-2005 t/m 20-07-2006)		
4% van € 2.200,00 x 323/365	- 78,00	+
Uit te keren aan U.R. en M. Jonker		- 2.278,00
3. Planschadebedrag	€ 2.200,00	
Wettelijke rente (31-08-2005 t/m 20-07-2006)		
4% van € 2.200,00 x 323/365	- 78,00	+
Uit te keren aan H. en A.F. Kallenkoot-Swart		- 2.278,00
4. Planschadebedrag	€ 2.000,00	
Wettelijke rente (31-08-2005 t/m 20-07-2006)		
4% van € 2.000,00 x 323/365	- 71,00	+
Uit te keren aan B. Elemant		- 2.071,00
Totaal		€ 9.225,00

Dekking vindt plaats vanuit de post 'bestemmingsplannen algemeen'.

Communicatie.

Uitgaande brief aan aanvragers met het besluit.

Achterliggende documenten.

Verzoekschriften

Adviezen van de SAOZ (nrs. 25.14100 A, 25.14100 B, 25.14100 C, 25.14100 D, 25.14100 E, maart 2006)

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

Portefeuillehouder: W.J. Schutte

Steller : P. Mulder, 63 34 98, p.mulder@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juni 2006, no. 8383-1;
gelet op artikel 49 WRO (van vóór 1 september 2005)
gelet op het bepaalde in de "Procedureverordening Planschadevergoeding 2000"

B E S L U I T:

- A. de adviezen van de SAOZ (nrs. 25.14100 A, 25.14100 B, 25.14100 C, 25.14100 D, 25.14100 E, maart 2006) over te nemen;
- B. overeenkomstig het advies van de SAOZ:
 1. het planschadeverzoek van J. en M. Holtland, Hopweg 60 te Rутten, af te wijzen;
 2. A. Scheenstra-de Boer, Hopweg 60-a te Rутten een planschadevergoeding toe te kennen van € 2.500,00, vermeerderd met de wettelijke rente;
 3. U.R. en M. Jonker, Hopweg 60-b te Rутten een planschadevergoeding toe te kennen van € 2.200,00, vermeerderd met de wettelijke rente;
 4. H. en A.F. Kallenkoot-Swart, Hopweg 60-c te Rутten een planschadevergoeding toe te kennen van € 2.200,00, vermeerderd met de wettelijke rente;
 5. B. Elemans, Hopweg 60-d te Rутten een planschadevergoeding toe te kennen van € 2.000,00, vermeerderd met de wettelijke rente.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 20 juli 2006.

De griffier, de voorzitter,

Volgens de Algemene wet bestuursrecht kunnen al diegenen wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken daartegen bezwaar aantekenen. Dat kan door binnen zes weken na de datum van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift in te dienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen.

In het bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende vermeld worden:

- de naam en het adres van de indiener;
- de datum van het bezwaarschrift (dagtekening);
- een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt;
- de reden(en) waarom bezwaar wordt gemaakt;
- een handtekening.

Wanneer iemand een bezwaarschrift heeft ingediend, kan hij daarnaast de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zwolle-Lelystad, sector bestuursrecht (Postbus 10067, 8000 GB Zwolle) vragen een voorlopige voorziening te treffen, indien de onmiddellijke uitvoering van het besluit onherstelbare gevolgen met zich meebrengt. Het indienen van een bezwaarschrift schorst namelijk niet automatisch de geldigheid van het besluit. Aan de indiening van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Nadere informatie over de behandeling van bezwaarschriften kan worden verkregen bij het cluster advies.