

Planschadeverzoek familie Goosen ten aanzien van het bestemmingsplan "Bos en Gaarde, oostzijde Bossulaan"

Emmeloord, 28 oktober 2003.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De zienswijze van de familie Goosen ten aanzien van het advies van de SAOZ niet delen;
2. Het planschadeverzoek van de familie Goosen ten aanzien van het bestemmingsplan "Bos en Gaarde, oostzijde Bossulaan" overeenkomstig het advies van de SAOZ afwijzen.

Advies raadscommissie.

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

Aanleiding.

Bij brief van 31 augustus 2002 heeft de familie J.J. Goosen, Bossulaan 14 te Emmeloord, een verzoek gedaan om planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Zij zijn van mening schade te ondervinden als gevolg van het bestemmingsplan "Bos en Gaarde, oostzijde Bossulaan". Dit bestemmingsplan is op 5 september 2001 onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Raad van State.

Naar aanleiding van het verzoek heeft ons college op 5 november 2002 de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (verder: SAOZ) gevraagd advies uit te brengen. Op 31 januari 2003 heeft de SAOZ de familie Goosen gehoord en is de onroerende zaak en omgeving opgenomen. Bij brief van 6 augustus 2003 heeft de SAOZ advies uitgebracht. Dit advies is op 15 augustus toegezonden aan de familie Goosen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Op 3 september heeft de heer J.J. Goosen mondeling zijn zienswijze kenbaar gemaakt en daarbij zijn pleitnotitie c.q. schriftelijke zienswijze overhandigd.

Probleemstelling.

De familie Goosen stelt dat door de nieuwbouw aan de oostzijde van de Bossulaan het uitzicht is verslechterd, in het bijzonder door het gebruik van een felle kleur baksteen, en dat hinder wordt ondervonden van de toename van de verkeersintensiteit op de Bossulaan. Hierdoor is hun woning in waarde gedaald en ondervinden zij dus schade. Deze nieuwbouw wordt planologisch mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan "Bos en Gaarde, oostzijde Bossulaan".

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 49 WRO bepaalt dat, indien en voor zover blijkt, dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van onder meer een bestemmingsplan of een besluit als bedoeld in de artikelen 17 en 19 schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste hoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent.

Bij een inhoudelijke beoordeling komt aan de orde de vraag of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime. Zo dit het geval is wordt beoordeeld of belanghebbende daardoor in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Hiertoe dient de in het geding zijnde planologische maatregel te worden vergeleken met het voorheen geldende regime, waarbij in aanmerking moet worden genomen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, ongeacht of realisering ervan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Dit betekent dat,

hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, zulks niet noodzakelijkerwijs met zich meebrengt dat dit leidt tot een planologisch nadeliger positie.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Advies SAOZ

Bij het vergelijken van de opeenvolgende planologische regimes komt de SAOZ tot de conclusie dat onder het 'oude' bestemmingsplan, binnen de toen geldende bestemming, ook een zorgcomplex mogelijk was. Dit houdt in dat ook onder het oude bestemmingsplan de mogelijkheid aanwezig was dat binnen aanwezige bebouwing 24 uur per dag werd verbleven en dat volledige verzorging werd genoten. Aangezien de nieuwe hoofdfunctie van het plangebied bestaat uit wonen, in het bijzonder voor senioren, invaliden en minder validen, betekent dit geen intensivering van het ter plaatse toegestane gebruik. Hoewel de familie Goosen op dit moment hinder kunnen ondervinden van de veranderde situatie, is er geen sprake van een planologisch nadeliger positie.

Onder het oude bestemmingsplan kon op een afstand van ca. 25 meter van de woning van de familie Goosen over een breedte van ca. 68 meter, met een goothoogte van 3 meter plus een kap, met een onbepaalde maximale bouwhoogte, bebouwing worden opgericht.

Onder het nieuwe bestemmingsplan is op dezelfde afstand bebouwing mogelijk met een maximale breedte van 13 meter en een maximale bouwhoogte (dus inclusief een eventuele kap) van 6 meter. Volgens de SAOZ zijn de bouw mogelijkheden op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet massaler geworden. Er is eerder sprake van het tegendeel. Derhalve is geen sprake van een planologisch nadeliger positie.

Ten aanzien van de vergroting van de hinder in kwantitatief opzicht merkt de SAOZ het volgende op. De maximale oppervlakte van het bouwvlak is ten opzichte van het oude plan vergroot van bijna 1.900 m² naar ca. 2.150 m², een toename van 13%. Gezien de grootte van het plangebied en de ligging van de woning de familie Goosen ten opzichte van dit gebied, is de SAOZ van mening dat de extra hinder die de familie Goosen mogelijk ondervindt van de beperkte toename van het bouwvlak, dit hen niet in een planologisch nadeliger positie heeft gebracht.

Van een wijziging in de privacysituatie is eveneens geen sprake. Immers onder het oude bestemmingsplan kon theoretisch gezien sprake zijn van ramen op de begane grond en van dakkapellen op het niveau van de tweede bouwlaag. Het huidige plan laat twee bouwlagen (zonder kap) toe. Tot slot merkt de SAOZ nog op dat de kleur van de gebruikte baksteen in het gebouw geen gevolg van het nieuwe bestemming is.

De SOAZ adviseert op grond van deze argumenten het verzoek om planschadevergoeding af te wijzen.

Zienswijze familie Goosen.

De heer Goosen heeft zijn zienswijze kenbaar gemaakt ten aanzien van het rapport van de SAOZ, zowel schriftelijk als mondeling. Zij stellen dat in het advies onvoldoende aandacht is geschonken aan de opgerichte "blinde muur", uitgevoerd in een donkere baksteen. Daarnaast voeren zij aan dat, in tegenstelling tot wat in het rapport gesteld wordt, de verkeersdrukte wel degelijk is toegenomen.

Bij een planschadebeoordeling gaat het, zoals reeds eerder gezegd, om een vergelijking van de opeenvolgende planologische regimes. Daarbij moet uitgegaan worden van de maximale invulling van de opeenvolgende bestemmingsplannen, ongeacht de feitelijke situatie of de waarschijnlijkheid dat de mogelijkheden van het bestemmingsplan volledig worden benut. In de jurisprudentie op dit gebied wordt deze lijn consequent gehanteerd, zie hiervoor bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State van 19 maart 2003 (Oud-Beijerland).

In de zienswijze gaat de familie Goosen meer uit van de feitelijke wijzigingen, dan van de wijziging in planologisch opzicht, dus wat theoretisch mogelijk zou zijn. Op grond van het oude bestemmingsplan was een (blinde) muur mogelijk over een grotere breedte met een goot van 3 meter. Daarbovenop was een nagenoeg onbepaalde kap mogelijk, met eventuele dakkapellen. De huidige regeling staat een veel smallere gevel, tot maximaal 6 meter hoogte toe. Feitelijk kan het een ingrijpende wijziging van de situatie zijn, op grond van het oude bestemmingsplan was een veel grotere bouwmassa mogelijk.

Datzelfde geldt voor wat betreft de toegenomen verkeersdrukke. Feitelijk kan dit wel gewijzigd zijn, echter op basis van het oude bestemmingsplan was bebouwing en gebruik van die bebouwing mogelijk, die dezelfde of nagenoeg dezelfde toename in de verkeersdrukke zou hebben veroorzaakt.

De heer Goosen heeft bij de mondelinge behandeling van zijn zienswijze verwezen naar de Cornelis Dirkszstraat, waar een verzoek om planschadevergoeding wel is gehonoreerd, terwijl dit in zijn ogen een verbetering van de situatie is. Echter deze situatie is niet vergelijkbaar, omdat dat in het nieuwe bestemmingsplan ("Vogelbuurt e.o.") wel duidelijk sprake was van een verruiming van de bouw-mogelijkheden.

Gezien het voorgaande stellen wij u voor de zienswijze van de familie Goosen niet te delen.

Communicatie.

- Uitgaande brief aan de familie Goosen.

Achterliggende documenten.

- planschadeverzoek familie Goosen;
- adviesrapport SAOZ;
- schriftelijke zienswijze van de familie Goosen n.a.v. adviesrapport SAOZ;
- verslag mondelinge zienswijze van de familie Goosen n.a.v. adviesrapport SAOZ.

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat bij brief van 31 augustus 2002 door de familie Goosen, Bossulaan 14 te Emmeloord, een verzoek om planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is ingediend;

dat op dit verzoek de "Procedureverordening Planschadevergoeding 2000" van toepassing is;

dat overeenkomstig de procedureverordening de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) gevraagd is advies uit te brengen ten aanzien van dit verzoek;

dat de SAOZ bij brief van 6 augustus 2003 haar advies heeft uitgebracht;

dat overeenkomstig de procedureverordening het advies op 15 augustus 2003 is toegezonden aan de familie Goosen en dat zij daarbij in de gelegenheid zijn gesteld gedurende een periode van vier weken zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het advies;

dat op 3 september 2003 door de familie Goosen zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen zijn kenbaar gemaakt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2003, no. 14111-1;

gelezen de schriftelijke zienswijze bij brief van 28 augustus 2003 en het verslag van 3 september 2003;

gelet op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gelet op het bepaalde in de "Procedureverordening Planschadevergoeding 2000";

B E S L U I T:

1. De zienswijze van de familie Goosen ten aanzien van het advies van de SAOZ niet delen;
2. Het planschadeverzoek van de familie Goosen ten aanzien van het bestemmingsplan "Bos en Gaarde, oostzijde Bossulaan" overeenkomstig het advies van de SAOZ afwijzen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 december 2003.

De griffier, de voorzitter,