

Onderwerp

Beslissing op bezwaar tegen afwijzing verzoek om vergoeding van
planschade Aldenhof 50-06

Programma / Programmanummer
Ruimte & Bouwen / 9210

Portefeuillehouder
H. Kunst

Samenvatting

Door de heer H.G. Kho en mevrouw L.N.M.C. The, beiden wonende aan de Aldenhof 50-06 is op 15 juli 2009 bezwaar gemaakt tegen het besluit van 9 juni 2009 waarbij hun verzoek om vergoeding van planschade is afgewezen. Verzoekers stellen schade te lijden als gevolg van de aan wooncorporatie Woongenot verleende vrijstelling ex art. 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening van de voorschriften van het bestemmingsplan Aldenhof 1985. Het besluit tot afwijzing van het verzoek is conform het advies van een externe onafhankelijke deskundige, advies bureau Van Montfoort. De ingediende bezwaren geven geen aanleiding om het bestreden besluit te herroepen. Er is geen aanleiding om aan het verzoek om vergoeding van de in de bezwarenprocedure gemaakte kosten tegemoet te komen.

BW-nummer

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
G140, Ton van der Heijden, 2786

Datum ambtelijk voorstel
18 juni 2010

Registratienummer
D10.094246

D10.094246

Paraaf Datum
akkoord

Ter besluitvorming door het college

1. Bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit te handhaven;
2. Het verzoek om vergoeding van kosten, gemaakt in de bezwarenprocedure, af te wijzen.

Leidinggevende
mr. S. Visser, G140

Programmamanager
P. Oomens

Programmadirecteur
B. Drummen

Paraaf Datum
akkoord

Alleen ter besluitvorming door het College

Bestuursagenda

Besluit B&W d.d. 13 juli 2010 nummer: 4.4

- Conform advies
 Aanhouden
 Anders, nl.

Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder

1 Probleemstelling

Bij besluit van 9 juni 2009 heeft het college het op 7 juni 2007 ingediende verzoek om vergoeding van planschade van de heer H.G. Kho en mevrouw L.N.M.C. The, beiden wonende aan de Aldenhof 50-06 afgewezen. Verzoekers stellen schade te lijden als gevolg van de aan wooncoöperatie Woongenot verleende vrijstelling ex art. 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening van de voorschriften van het bestemmingsplan Aldenhof 1985. De vrijstelling betreft het gebruik van de aan te brengen eerste verdieping op het pand Aldenhof 50-02 voor kantoordoeleinden in plaats van woondoeleinden. Voorts is er een lichte overschrijding van de bebouwingsgrens. Het besluit tot afwijzing van het verzoek is conform het advies van een externe onafhankelijke deskundige, advies bureau Van Montfoort. Tegen dit besluit is door verzoekers op 15 juli 2009 bezwaar gemaakt. De aanvullende gronden zijn door De Kempenaer Advocaten namens verzoekers op 31 augustus 2009 ingediend. Tevens is verzocht om vergoeding van de kosten gemaakt in het kader van de bezwaarschriftenprocedure. De ingediende bezwaren geven geen aanleiding om het bestreden besluit te herroepen. Voor een vergoeding van de voornoemde kosten is geen aanleiding.

2 Juridische aspecten

Het verzoek om vergoeding van planschade dateert van vóór 1 juli 2008, de datum van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. Op het verzoek is dan ook het planschaderecht van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing en de 'Procedureregeling planschadevergoeding 2005'. In overeenstemming met deze procedure is advies gevraagd van een externe onafhankelijke deskundige, Adviesbureau Van Montfoort. Tegen de beslissing op het verzoek is bezwaar ingediend. Door bezwaarmaker is geen tegenadvies ter weerlegging van het ingewonnen advies overgelegd.

3 Doelstelling

Het nemen van een beslissing op het bezwaarschrift en op het bij het bezwaarschrift ingediende verzoek om vergoeding van kosten van het instellen van bezwaar.

4 Argumenten

In het kader van de beslissing op het bezwaarschrift dient een volledige heroverweging van het bestreden besluit plaats te vinden.

Het betreffende perceel Aldenhof 50-06 is gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan "Aldenhof 1985" van toepassing is. Volgens de bestemmingsplanvoorschriften rust op het perceel de bestemming "bedrijfs- en woondoeleinden, BI-WO". Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor de bouw op de begane grond van kantoren dan wel bedrijven met op de verdiepingen woningen, met bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken en werken. De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De toegestane bouwhoogte bedraagt 12 meter met een beperking tot 4 meter voor een gedeelte van de noordzijde van het bouwvlak. Het bebouwingspercentage bedraagt 30%.

Door wooncorporatie Woongenot is een bouwaanvraag ingediend om het bestaande gebouw uit te breiden met een eerste verdieping voor gebruik als kantoorruimte. Bij de beoordeling van dit bouwplan is geconstateerd dat het voorgenomen gebruik niet in overeenstemming is met de vigerende voorschriften en dat een gedeelte van het bouwplan de zuidzijde van het

bouwvlak overschrijdt. Met toepassing van artikel 19 lid 2 WRO is vrijstelling verleend van de betreffende voorschriften van het bestemmingsplan en bouwvergunning verleend.

Bezwaarmakers zijn van mening dat door het verlenen van voornoemde vrijstelling de juridische planologische situatie is gewijzigd waardoor zij in hun belangen worden geschaad. Zij stellen in een nadeliger situatie te zijn gekomen als gevolg van verlies van privacy, vermindering woongenot, toename geluidshinder en toename van luchtvervuiling, waardoor de waarde van hun woning Aldenhof 50-06 is verminderd. Bezwaarmakers zijn van mening dat deze schade redelijkerwijs niet voor hun rekening dient te komen en hebben verzocht om een vergoeding.

Onafhankelijk advies

Naar aanleiding van het verzoek om vergoeding van planschade is, in overeenstemming met de Procedureregeling planschade 2005, een externe onafhankelijke deskundige, Adviesbureau Van Montfoort te Amersfoort, verzocht om over het verzoek een advies uit te brengen. In haar rapport van 14 maart 2008 adviseert dit adviesbureau om het verzoek af te wijzen.

Het advies is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen en is ten grondslag gelegd aan het besluit van 9 juni 2009, waarbij het verzoek is afgewezen. Het advies is bij het besluit bijgevoegd en aan verzoekers toegezonden.

Beoordelingscriteria

Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State, Afdeling bestuursrecht, dient de vraag of er sprake is van schade als gevolg van een planologische maatregel, te worden beantwoord aan de hand van een vergelijking tussen de waarde van het onroerende goed onmiddellijk voorafgaande aan de planologische wijziging en de waarde onmiddellijk daarna, de peildatum. Volgens de Raad van State moeten als uitgangspunten hierbij worden genomen de maximale planologische mogelijkheden van zowel het oude als het nieuwe planologische regime. Hierbij is niet van belang of deze maximale mogelijkheden al dan niet zijn gerealiseerd. Tot de maximale mogelijkheden van het planologische regime moeten ook worden gerekend de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden. Bij het vaststellen van de maximale mogelijkheden is volgens de huidige jurisprudentie slechts één uitzondering mogelijk, namelijk als verwezenlijking van deze maximale planologische mogelijkheid met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is uit te sluiten. Uit een vergelijking van de mogelijkheden onder de oude en het nieuwe planologische regime kan worden beoordeeld of het nieuwe planologische regime nadelig is voor verzoeker.

Het adviesbureau in haar advies heeft de door de Raad van State gehanteerde methode van planvergelijking toegepast.

Overwegingen ten aanzien van de bezwaren

In het bezwaarschrift wordt gesteld dat er wel degelijk sprake is van een nadeliger situatie als gevolg van de verleende vrijstelling. Volgens bezwaarmakers heeft het gebruik van de verdieping als kantoorruimte een andere planologische uitstraling. Voorts heeft het gebruik als kantoorruimte in plaats van een woning tot gevolg dat de verdieping zal worden gebruikt door meer mensen. Het gebruik door meerdere mensen heeft tot gevolg een grotere inbreuk op de privacy als gevolg van inkijk en een toename van geluidshinder door parkerende auto's en de hiermee gepaard gaande luchtvervuiling.

Vervolgvel

3

Deze opvatting van bezwaarmakers wordt niet gedeeld. Het is juist dat een kantoor een wat andere uitstraling heeft dan een woning, maar betekent geen nadeel. De Commissie Beeldkwaliteit heeft positief geoordeeld over het bouwplan. Voorts wordt de te realiseren bebouwing op de eerste verdieping op enige afstand van de zijgevelbebouwingsgrens opgericht. Het ruimtelijke effect is voor bezwaarmakers daarom beperkt.

Met betrekking tot het aspect van privacy wordt opgemerkt dat het gebruik van de eerste verdieping als kantoorruimte beperkt is tot enkele personen. Het personeel zal aanwezig zijn tijdens de gebruikelijke kantooruren. Dit betekent dat op weekdagen er 's avonds en in de weekeinden geen personen aanwezig zijn, uitzonderingen daargelaten. Indien er sprake zou zijn van bewoning zou inkijk mogelijk zijn geweest op elk uur van de dag, 7 dagen per week. Van een toegenomen aantasting van de privacy is geen sprake.

Het gebruik van een gedeelte van het perceel als parkeergelegenheid was ook onder het vigerende bestemmingsplan al mogelijk. Er zou, gelet op de bestemming, ten behoeve van de bedrijfsfunctie en de woonfunctie ook parkeergelegenheid op het perceel kunnen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt geen beperking gesteld met betrekking tot het aantal aan te leggen parkeergelegenheden. Het gebruik van de eerste verdieping voor kantoordoeleinden houdt in dat er zich vooral parkeerbewegingen zullen voordoen in het kader van woonwerkverkeer. Er is geen sprake van parkeeroverlast of hiermee gepaard gaande geluidsoverlast. Hetzelfde geldt voor luchtvervuiling.

Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt in het advies van Adviesbureau Van Montfoort. Alle relevante planologische aspecten zijn bij de beoordeling betrokken en de voorgeschreven procedure is, met uitzondering van de termijnen, gevolgd.

5 Klimaat

nvt

6 Financiën

nvt

7 Communicatie

De beslissing wordt conform bijgevoegde conceptbrief bekendgemaakt aan de gemachtigde, mr. C.O.L. Luttmer.

8 Uitvoering en evaluatie

Tegen de beslissing op bezwaar kan door verzoeker beroep worden ingesteld bij de rechtbank te Arnhem.

9 Risico's

Door verzoeker kan gemotiveerd beroep tegen de beslissing op bezwaar worden ingesteld.

Bijlage: Brief aan de Kempnaer Advocaten