

Onderwerp

Planschadeverzoek Griftdijk 1 Nijmegen (v/h Griftdijk 25 Oosterhout)

Programma / Programmanummer
Ruimte & Bouwen / 9210

BW-nummer
BW- 00998

Portefeuillehouder
J. van der Meer

Samenvatting

In april 2009 is door mevrouw M.W.T. Geutjes-Kroezen, Griftdijk 25, 6679 DA Oosterhout een verzoek ingediend voor vergoeding van schade door waardevermindering van haar huis als gevolg van het bestemmingsplan 'Woonpark Oosterhout'. Per 1 januari 2010 is de adresaanduiding veranderd in: Griftdijk 1, 6515 AE Nijmegen. De schade vloeit voort uit de bouwmogelijkheid van een woongebouw van 6 bouwlagen aan de westzijde van het perceel van verzoekster. Adviesbureau Van Montfoort heeft de zaak onderzocht en adviseert om een tegemoetkoming in planschade toe te wijzen en om dit bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 31 juli 2009. Het advies berust op deugdelijk onderzoek en er is geen reden om af te wijken van het advies. Het verzoek kan daarom worden toegewezen.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
G230, Henk Kerkhoff, 2890

Datum ambtelijk voorstel
7 juli 2010

Registratienummer
10.0017602

Ter besluitvorming door het college

1. Vaststellen dat uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een planologische verslechtering door de planmutatie
2. Toewijzen van het verzoek tot planschadevergoeding Griftdijk 1 te Nijmegen (v/h Griftdijk 25 te Oosterhout) conform het uitgebrachte advies ter grootte van € 15.000, - vermeerderd met de wettelijke rente ad € 620,39 vanaf 31 juli 2009.

Paraaf Datum
akkoord

Leidinggevende
M.A. Versleijen, G230

Aan de Raad voor te stellen

Vaststellen van begrotingswijziging BW nr. 00998

Programmamanager
P. Oomens

Programmadirecteur
B. Drummen

Ter besluitvorming door de Raad

Besluit B&W d.d. 24 augustus 2010 nummer: 3.2

- Conform advies
 Aanhouden
 Anders, nl.

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder

1 Probleemstelling

Voor een deel van de geplande woningbouw c.a. ten westen van de Griftdijk is het bestemmingsplan 'Woonpark Oosterhout' in procedure gebracht. Dit plan is op 6 november 2003 in werking getreden. Op grond van dit bestemmingsplan is onder meer woningbouw mogelijk ten westen van het perceel van verzoekster, waar voorheen alleen agrarisch gebruik was toegestaan. Verzoekster heeft te kennen gegeven dat door de woningbouw waardevermindering van haar onroerend goed aan de Griftdijk 1 zal optreden, dat de verkoopbaarheid bemoeilijkt is en dat de privacy zowel in als om het huis totaal verdwenen is.

2 Juridische aspecten

Voor de afhandeling van planschadeverzoeken is op 21 december 2004 door uw College de 'procedure planschadevergoeding 2005' vastgesteld. Een van de onderdelen van de procedure is het vragen van advies aan een externe deskundige. Daartoe heeft Adviesbureau Van Montfoort opdracht gekregen om advies uit te brengen ter zake van dit verzoek. Het advies is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

3 Doelstelling

Uitvoering van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

4 Argumenten

De procedureregeling schrijft voor dat het college van burgemeester en wethouders opdracht verleent aan een adviseur om advies uit te brengen met betrekking tot het verzoek om een tegemoetkoming in planschade.

Adviesbureau Van Montfoort heeft onderzoek gedaan en heeft de planologische situatie zoals die was onder het regime van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Valburg en 'Woonpark Oosterhout' onderzocht. Het eerstgenoemde plan kende hier de bestemming 'agrarische doeleinden II met bouwperceel' en 'agrarische doeleinden' toe. In het nieuwe bestemmingsplan is in een overwegend radiaal stratenpatroon een groot aantal vlakken bestemd tot 'Woondoeleinden I'. Op circa 30 meter vanaf het perceel van aanvrager is een woongebouw mogelijk gemaakt met een maximale goot- en nokhoogte van 21 meter, dat komt overeen met 6 bouwlagen. Met vrijstelling is een hoogte van 23,50 meter mogelijk en aan de oostzijde is in een strook grenzend aan het woongebouw en ten koste van de groenbestemming verruiming van het woongebouw mogelijk. Gelet hierop is het uitzicht belangrijk verminderd. Bovendien kan vanuit een groot aantal wooneenheden worden uitgekeken op de achtertuin van Griftdijk 1. Aanvrager voelt zich in de woning bekeken; daarvoor is ondanks de afstand tot de woonbebouwing begrip voor op te brengen. Tot slot is het genot van het terras aanzienlijk verminderd.

Door de nieuwe planologische situatie kan de waardevermindering van het onroerend goed aan de Griftdijk 1 gesteld worden op € 15.000, - De wettelijke rente die voor vergoeding in aanmerking komt geldt vanaf 31 juli 2009, de dag dat het verschuldigde recht ad € 300, - is ontvangen.

5 Klimaat

Niet van toepassing

6 Financiën

De uit te betalen bedragen aan planschadevergoeding komen ten laste van de post 'onvoorzien' aangezien het vaststellen van een jaarlijks budget voor schadevergoedingen vrijwel onmogelijk is.

Vervolgvel

2

Het te vergoeden bedrag is € 15.000, - te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van het verschuldigde recht ad € 300, - (31 juli 2009) tot de dag van de voldoening. De wettelijke rente is geraamd op € 620,39

De herziening is gestart vóór de inwerkingtreding van artikel 49a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarom is er geen verhaalsovereenkomst afgesloten. Een exploitatieovereenkomst met daarin een voorziening voor vergoeding van mogelijke schadeclaims is niet aangetroffen. De schade komt dus geheel voor rekening van de gemeente.

7 Communicatie

Het besluit is openbaar. Aanvraagster ontvangt schriftelijk bericht.

8 Uitvoering en evaluatie

Tegen het besluit bestaat bezwaar open en vervolgens beroep bij de rechtbank.

9 Risico

Niet van toepassing.

Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel

15 september 2010 / 116/2010

Fatale termijn: besluitvorming vóór:

N.v.t.

Onderwerp

Begrotingswijziging betreffende uitbetaling planschade Griftdijk 1

Programma / Programmanummer

Ruimte & Bouwen / 9210

Portefeuillehouder

J. van der Meer

Voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d.

24 augustus 2010

Samenvatting

Als gevolg van de besluitvorming over het planschadeverzoek Griftdijk 1 te Nijmegen moet planschadevergoeding worden uitbetaald aan de verzoekster. Inhoudelijk staat het planschadeverzoek uitsluitend ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders sinds de wetswijziging van september 2005. Het raadsbesluit is nodig om daadwerkelijk te kunnen uitbetalen.

Voorstel om te besluiten

Begrotingswijziging nr. BW-00998 vast te stellen

Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

1 Inleiding

Inhoudelijk staat het planschadeverzoek uitsluitend ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, sinds de wetwijziging van september 2005.

Conform wetgeving en jurisprudentie hebben wij een planschadeverzoek behandeld betreffende Griftdijk 1 te Nijmegen. In deze zaak hebben wij conform het advies van de onafhankelijke deskundige besloten dat een planschadevergoeding moet worden uitbetaald. Voor de uitbetaling is een Raadsbesluit over de begrotingswijziging nodig.

1.1 Wettelijk- of beleidskader

Uitvoering van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

1.2 Relatie met programma

De Wro bepaalt dat aan verzoekers een planschadevergoeding wordt betaald als sprake is van schade, veroorzaakt door (o.a.) planologische besluiten, die niet voor rekening van de verzoekers kunnen blijven. Ook planschadezaken vallen daarom onder het programma Ruimtelijke Ordening.

2 Doelstelling

Uitbetalen van door ons College vastgestelde planschade

3 Argumenten

De planschadevergoeding is vastgesteld op basis van het wettelijk verplichte, externe en onafhankelijke advies. Er zijn geen redenen om af te wijken van het advies.

4 Klimaat

Niet van toepassing

5 Risico's

Niet van toepassing

6 Financiën

Voor de materiële planschadevergoedingen is geen budget in de begroting opgenomen, omdat het vrijwel onmogelijk is deze jaarlijks te ramen. Uitbetaling dient daarom ten laste van de stelpost onvoorzien te worden gebracht, conform bijgaande begrotingswijziging nr. BW-00998

7 Communicatie

Verzoekers worden schriftelijk in kennis gesteld van de beslissing van het college op hun planschadeverzoek. De uitbetaling kan pas geschieden na het raadsbesluit over de begrotingswijziging

Vervolgvel

2

8 Uitvoering en evaluatie

Na vaststellen van de begrotingswijziging kan uitbetaling plaatsvinden via opdracht aan het servicebedrijf.

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

mr. Th.C. de Graaf

drs. B. van der Ploeg

Bijlage: Begrotingswijziging

Financiële bijsluiter begrotingswijziging : BW-00998 planschade griftdijk 1

Bedragen x € 1.000

09-jul-2010

Totaal effect wijziging	2010			2011			2012			2013		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

9210 Ruimte & Bouwen

Was	2010			2011			2012			2013		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
	8.328	12.652	4.324	7.932	11.679	3.747	7.932	11.592	3.660	7.847	11.372	3.525
<i>Voorstel:</i>												
Plansch. Griftdijk 1	0	16	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 9210 Ruimte & Bouwen	8.328	12.668	4.339	7.932	11.679	3.747	7.932	11.592	3.660	7.847	11.372	3.525

9610 Bestuur & Middelen

Was	2010			2011			2012			2013		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
	337.905	66.180	-271.726	319.629	67.429	-252.200	310.382	62.722	-247.660	306.274	59.046	-247.227
<i>Voorstel:</i>												
Plansch. Griftdijk 1	0	-16	-16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 9610 Bestuur & Middelen	337.905	66.164	-271.741	319.629	67.429	-252.200	310.382	62.722	-247.660	306.274	59.046	-247.227