

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Ruimte	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) Ingekomen stuk(ken)	: 0410113	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Paul Hecker Tel.: (0495) 575 641	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004335

ONDERWERP

Verzoek om tegemoetkoming in planschade.

ADVIES

1. Toekennen van een tegemoetkoming in planschade;
2. Afwijzen van het verzoek om tegemoetkoming in kosten van rechtsbijstand.

TOELICHTING


Relatie met vorig voorstel:
Nee.

Algemeen:

Bij de gemeente Weert is op 30 mei 2011 een aanvraag om tegemoetkoming in planschade binnengekomen van Van Horne Advocaten namens de heer J.P.B. Korten en mevrouw J.P.M.M. Korten-Derckx, Wilhelminastraat 44 te Stramproy, in verband met de verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO voor de bouw van 53 woningen in het plan Walestraat te Stramproy.

In het desbetreffende verzoek wordt aangegeven dat er sprake is van een waardevermindering van de eigendom als gevolg van de realisatie van voornoemd bouwplan. Dit bouwplan heeft geleid tot visuele hinder, toename van geluidsoverlast, aantasting van de privacy en genotsderving. Daarnaast zijn aanvragers van mening dat er een financiële vergoeding op zijn plaats is vanwege derving van het woongenot tijdens de sloop- en daaropvolgende bouwwerkzaamheden. Daarnaast achten aanvragers een tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand van € 2.000,- redelijk.

Aangezien het verzoek voldoet aan de formele eisen om in aanmerking te kunnen komen voor een eventuele schadevergoeding is het verzoek op 9 augustus 2011 om advies voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam. Op 2 november 2011 is door SAOZ een conceptadvies uitgebracht. De gemeente heeft gereageerd op het conceptadvies per brief van 30 november 2011. Aanvragers hebben

Weert, 17 januari 2012	De directeur,	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
	Akkoord met advies	bespreken						
		Behandeling uiterlijk in college van 31 januari 2012						

Beslissing d.d.:

31 JAN. 2012

Nummer:

4

De secretaris,

niet gereageerd op het conceptadvies. Van de zijde van initiatiefnemer is door de heer mr. M.P. Wolf gereageerd op het conceptadvies bij brief van 12 december 2011. SAOZ heeft op 5 januari 2012 het definitieve advies uitgebracht.

Uit deze vergelijking komt SAOZ tot de conclusie dat de planologische maatregel voor aanvragers heeft geleid tot een beperkt nadeliger positie waaruit op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

Door SAOZ is geadviseerd aan de heer J.P.B. Korten en mevrouw J.P.M.M. Korten-Derckx een tegemoetkoming in planschade van € 7.600,-- toe te kennen en dit bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 30 mei 2011 tot de dag der uitbetaling en het verzoek om vergoeding van kosten van deskundige bijstand af te wijzen.

Voor een gedetailleerde onderbouwing van het toe te kennen schadebedrag, de reactie van de gemeente en initiatiefnemer en de reactie van SAOZ hierop wordt verwezen naar het advies van SAOZ dat onverkort deel uitmaakt van onderhavig besluit.

Realisatieovereenkomst.

In een met Berlaere Vastgoedontwikkeling BV gesloten realisatieovereenkomst d.d. 19 oktober 2006 inzake de realisatie van de woningbouwontwikkeling van de voormalige LLTB locatie te Stramproy, is bepaald dat de onderzoekskosten, indirecte kosten, die worden gemaakt in verband met de verzoeken tot vaststelling van de planschade voor de gemeente zijn.

In artikel 12, lid 5 van voornoemde overeenkomst is bepaald dat de exploitant, Berlaere Vastgoedontwikkeling B.V., verplicht is de vastgestelde planschade aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot alle verzoeken die binnen de dan geldende wettelijke termijn doch uiterlijk binnen 5 jaren worden ingediend nadat de bouwvergunning voor het exploitatiegebied onherroepelijk is geworden.

Argumenten:

Zie conceptbesluit.

Kanttekeningen:

Niet van toepassing.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Tegen het besluit kan bezwaar, beroep en hoger beroep worden aangekend.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De kosten komen ten laste van de grondexploitatie LLTB-locatie Stramproy (6 997 000). Op grond van de met de ontwikkelaar Berlaere gesloten realisatieovereenkomst, komt de toegekende planschade als gevolg van de woningbouw voor zijn rekening. Concernbeheer stemt in met het advies.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Aanvragers en initiatiefnemer.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Overleg gevoerd met de projectleider PLR.

Extern:
Advies gevraagd aan SAOZ.

BIJLAGEN

Openbaar:
Niet van toepassing

Niet-openbaar:
Niet van toepassing