

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 055894	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Paul Hecker Tel.: (0495) 57 56 41	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007166

ONDERWERP

Verzoek om een tegemoetkoming in planschade.

ADVIES

Toekennen van een tegemoetkoming in planschade.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Nee.

Algemeen:

Bij de gemeente is op 14 maart 2013 een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade ingediend door de heer M.P.J. Gerritsen en mevrouw D.J.M. Botermans, Wilhelminasingel 219 te 6001 GS Weert, in verband met de verleende vrijstelling voor de realisatie van 29 appartementen, logeerappartement en een gemeenschappelijke ruimte aan de Looimolenstraat 1 te Weert.

In het desbetreffende verzoek wordt aangegeven dat als gevolg van voornoemde vrijstelling er sprake is van een verslechtering van de woon- en leefsituatie. Deze verslechtering bestaat uit een vermindering van uitzicht, verkeerstoename, overlast door geluidsoverlast, stank en stof, verminderde privacy en toegenomen schaduwwerking.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat primair onderzocht moet worden of en zo ja, in hoeverre de door een aanvrager gestelde schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt en op grond van artikel 6.2, lid 1 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van aanvrager behoort te blijven. Daarnaast dient er ook toepassing gegeven te worden aan artikel 6.2., lid 2 Wro, waaruit volgt dat in

Weert, 10 april 2014	De directeur, 	S		B	W	W	W	W	
			akkoord						
			bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 22 april 2014									

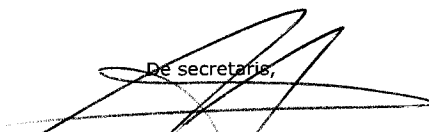
In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
22 APR. 2014

Nummer: 9


De secretaris,

ieder geval een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van woning voor rekening van aanvrager blijft.

Aangezien het verzoek voldoet aan de formele eisen om in aanmerking te kunnen komen voor een eventuele schadevergoeding is het verzoek op 5 september 2013 om advies voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam. Op 12 februari 2014 is door SAOZ een conceptadvies uitgebracht. De gemeente heeft bij brief van 13 maart aangegeven dat enkele gegevens aangepast dienen te worden. Wonen Limburg en aanvragers hebben geen reactie op het conceptadvies gegeven. SAOZ heeft op 2 april 2014 het definitieve advies uitgebracht.

SAOZ komt tot de conclusie dat de beoordeling op grond van artikel 6.2., lid 1 Wro in deze zaak aanleiding geeft om 75% van de schade, zijnde een bedrag van € 11.250,-- wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van aanvragers te laten. Aangezien de schade een bedrag belooft van € 15.000,-- resteert aldus een tegemoetkoming van € 3.750,--.

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

Realisatieovereenkomst.

In een met Wonen Limburg gesloten realisatieovereenkomst is in artikel 12, lid 1 opgenomen dat de exploitant verplicht is de vastgestelde planschade met bijbehorende kosten 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. De onderzoekskosten (indirecte kosten) die worden gemaakt in verband met de verzoeken tot vaststelling van de planschade zijn voor rekening van exploitant.

Argumenten:

Zie conceptbesluit.

Kanttekeningen:

Niet van toepassing.

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

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

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Toekennen van een tegemoetkoming in planschade van € 3.750,-- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 14 maart 2013 en terugbetaling van het verschuldigde recht van € 300,-- voor het in behandeling nemen van de aanvraag.

Begrotingspost:

G.820.03.00 ontwikkeling/begeleiden bouwplannen. De kosten dienen conform de realisatieovereenkomst te worden verhaald op de exploitant.

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Aanvragers en derdebelaaghebbers.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

PO: O. Reijen, projectleider

Extern:

Advies gevraagd aan SAOZ.

BIJLAGEN

Openbaar:

Besluit en advies SAOZ

Niet-openbaar:

Niet van toepassing