

Groningen, 14 november 2007

Nr. DI 07.1516733

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie
aan de gemeenteraad

Samenstelling van de commissie:

De heer H.A. Vriezema, voorzitter

De heer S.H. Spoormans, lid

De heer J. Groot, lid/secretaris

Bezwaarschrift nr.:

200702984

Indiener:

De heer G.E. Oude Kotte namens mevrouw J. Luinge

Onderwerp:

Afwijzing Planschadebestemmingsplan Kranenburg

Advies van de commissie:

Het bestreden besluit, met aanvulling van de gegeven motivering, in stand laten en het bezwaar ongegrond verklaren

1. Inleiding

De algemene bezwaarschriftencommissie brengt hierbij advies uit over het bezwaarschrift van 21 mei 2007 van de heer G.E. Oude Kotte, gemachtigde van mevrouw J. Luinge (hierna: bezwaarde), door de gemeente ontvangen op 22 mei 2007. Op 12 juli 2007 heeft de commissie een contra-expertise namens bezwaarde ontvangen. Op 10 oktober 2007 heeft de commissie een reactie hierop ontvangen van de planschadecommissie.

Het bezwaar is gericht tegen het raadsbesluit van 28 maart 2007, bekend gemaakt bij brief van 16 april 2007, waarbij het verzoek van bezwaarde om vergoeding van planschade als gevolg van het bestemmingsplan Kranenburg is afgewezen.

De commissie had bezwaarde uitgenodigd voor een hoorzitting op 25 oktober 2007. Bij brief van 22 oktober 2007 heeft gemachtigde namens bezwaarde aangegeven dat zij geen gebruik wensten te maken van het recht om te worden gehoord.

2. Feiten

Op 29 mei 2005 heeft bezwaarde een verzoek om planschade ingediend bij de gemeenteraad van Groningen.

Op 6 september 2006 heeft de planschadecommissie een advies uitgebracht. Dit is aan bezwaarde voorgelegd, die op 28 oktober 2006 een reactie op dit advies heeft gegeven.

Hierop heeft de planschadecommissie op 6 februari 2007 een nader advies uitgebracht. Bij besluit van 28 maart 2007, bekend gemaakt op 16 april 2007, heeft de raad dit advies overgenomen en het verzoek van bezwaarde afgewezen.

Bij schrijven van 21 mei 2007 is hiertegen namens bezwaarde (pro forma) bezwaar gemaakt. De gronden van bezwaar (contra-expertise) zijn ingekomen op 12 juli 2007.

3. Bezwaar

Namens bezwaarde wordt (samengevat) het volgende aangevoerd:

Het advies van de planschadecommissie is, voor wat betreft de juridische uitgangspunten, onvolledig en onvoldoende gemotiveerd. De waardering van de planologische vergelijking is daardoor niet rechtens, zodat de raad dit advies in alle redelijkheid niet had kunnen volgen.

Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden wordt gesteld dat er geen sprake is van een beperkte toename van de maximaal toegestane bouwhoogte. Door de verdichting van de mogelijke bebouwing is er echter sprake van een planologische verslechtering, die als zwaar te kwalificeren is.

Verder wordt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden, belevingswaarde, privacy, verkeersaantrekkende werking en schaduwwerking gesteld dat die voor een planologisch nadeel zorgen.

Anders dan de planschadecommissie stelt, is er geen sprake van een waardevermeerderend effect door het nieuwe bestemmingsplan.

4. Beoordeling van de zaak

In de adviezen van de planshadecommissie is een uitvoerige uiteenzetting gegeven van de relevante wetgeving, en zijn ook de standpunten van bezwaarde en de raad uitvoerig beschreven. De commissie zal dat hier niet herhalen, maar verwijst daarvoor naar de uitgebrachte adviezen. De algemene bezwaarschriftencommissie zal zich in dit advies concentreren op de aanvullende adviezen van de planshadecommissie en de contra-expertise die namens bezwaarde is ingebracht.

Bij haar nadere advies van 6 september 2006 heeft de planshadecommissie een taxatierapport bijgevoegd van de heer E.B. van Hasselt, registermakelaar-taxateur, gedateerd 23 augustus 2006. De conclusie van dit taxatierapport luidt dat de waarde van het pand direct voor de peildatum € 185.000,- bedroeg. Op grond van de genoemde waardeverminderende factoren (verminderd uitzicht en verstening van de omgeving) wordt de waarde direct na de peildatum getaxeerd op € 175.000,-. Echter, deze waardevermindering wordt, naar het oordeel van de taxateur, gecompenseerd door de waardevermeerdering als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwe woonwijk De Buitenhof. De waarde direct na de peildatum, rekening houdend met de waardeverminderende en de waardevermeerderende factoren, wordt getaxeerd op een bedrag van € 185.000,-. Het taxatierapport wordt als volgt gemotiveerd:

Het gevolg van de planologische wijziging per 14 november 1997 is dat, uitgaande van een maximale benutting van de bouwmogelijkheden van het nieuwe plan, waarbij (theoretisch) het gehele bebouwingspercentage op één plek kan worden benut recht voor het getaxeerde, het uitzicht significant negatief kan wijzigen. Wat betreft functie is sprake van een planologische wijziging die niet als een planologische verslechtering wordt aangemerkt door de shadebeoordelingscommissie. Door realisatie van de nieuwe woonwijk De Buitenhof is het getaxeerde minder 'achteraf' komen te liggen en dus voor een grotere doelgroep toegankelijk. Bovendien heeft het hogere prijspeil van De Buitenhof voor een upgrading van de Peizerweg gezorgd. Deze factoren hebben een waardevermeerderend effect gehad.

Namens bezwaarde wordt in de contra-expertise van 11 juli 2007 gesteld dat de waardevermindering als gevolg van de planologische maatregel groter is dan de planshadecommissie aangeeft. Uitgaande van een waarde van € 185.000,- vlak voor de peildatum, komt deze taxateur op een waardevermindering van € 15.000,-. In de contra-expertise wordt geen waardevermeerderende factor genoemd.

Namens bezwaarde wordt geconcludeerd dat aan de adviezen van de planshadecommissie en het overgelegde taxatierapport zodanige gebreken kleven dat het bevoegde bestuursorgaan deze in alle redelijkheid niet kan volgen, en dat de schade per saldo € 15.000,- bedraagt.

In haar nader advies van 10 oktober 2007 heeft de planshadecommissie de contra-expertise puntsgewijs weerlegd. De commissie heeft niet kunnen constateren dat het advies van de planshadecommissie op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen is, of dat hier in inhoudelijke zin ernstige gebreken aan kleven.

De commissie is van oordeel dat de planshadecommissie in haar nader advies van 10 oktober 2007 de ingebrachte contra-expertise op goede gronden heeft weerlegd. Met name constateert de commissie dat de grotere waardevermindering als gevolg van de

planologische mutatie (€ 170.000,- in plaats van € 175.000,-) niet nader is onderbouwd.

Daarnaast heeft de planschadecommissie uitvoerig gemotiveerd waarom er in dit geval sprake is van een waardevermeerdering door de 'upgrading' van de buurt. De commissie deelt de conclusie dat de doelgroep van potentiële kopers voor deze woning beduidend groter is geworden, en dat de waarde hierdoor zal stijgen. Naar vaste jurisprudentie van de Raad van State is voordeelsverrekening toegestaan, als de voor- en de nadelen worden veroorzaakt door hetzelfde planologische regime (ABRS 22 juli 1999, Oudewater, AB 2000, 64).

Samenvattend komt de commissie tot de volgende conclusie.

In haar adviezen heeft de planschadecommissie nadrukkelijk de vergelijking van de planologische situatie voor en na het van kracht worden van het bestemmingsplan De Buitenhof gemaakt. Blijk wordt gegeven van een zorgvuldige inventarisatie en afweging van feiten en belangen. Expliciet wordt ingegaan op de door bezwaarde aangevoerde argumenten ter ondersteuning van haar verzoek. De adviezen geven geen blijk van een onjuiste opvatting over de strekking van artikel 49 WRO noch van een miskennis van de relevante jurisprudentie in dezen.

Hoewel de adviezen van de planschadecommissie derhalve zowel in procedurele als in inhoudelijke zin als zorgvuldig door de commissie beoordeeld worden, kan er op basis van een andere waardering van feiten en belangen of in verband met nieuwe feiten of omstandigheden reden zijn om van de adviezen af te wijken. Bezwaarde heeft de commissie echter niet kunnen overtuigen dat de planschadecommissie objectief gezien onjuiste conclusies heeft getrokken uit de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime.

De commissie meent gezien het bovenstaande dat het bezwaar ongegrond is. Er is geen reden om van het advies van de planschadecommissie af te wijken. De commissie is van mening dat het bestreden besluit tot afwijzing van planschade, met aanvulling van de nadere adviezen van 6 september 2006 en 10 oktober 2007, gehandhaafd dient te blijven.

5. Advies van de commissie

De commissie adviseert de gemeenteraad om:

- 1.het bestreden besluit van 28 maart 2007, bekend gemaakt bij brief van 16 april 2007, met aanvulling van de nadere adviezen van 6 september 2006 en 10 oktober 2007, in stand te laten; en
- 2.het bezwaarschrift van de heer G.E. Oude Kotte, ingediend namens mevrouw J. Luinge, ongegrond te verklaren.

De algemene bezwaarschriftencommissie,

De voorzitter,

De secretaris,