

Onderwerp

Beslissen op verzoek tegemoetkoming planschade
Nieuwe Mollenhutseweg 16 te Nijmegen

Programma

Stedelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder

B. Velthuis

BW-nummer

Samenvatting

Op 5 april 2017 diende mevrouw W.M.D. Manders, wonende Nieuwe Mollenhutseweg 16, een verzoek in om een tegemoetkoming in planschade. Zij claimt schade als gevolg van een vrijstellingsbesluit ex artikel 19 lid 2 WRO dat het mogelijk maakt om aan de achterzijde van de woning van aanvrager een woongebouw bestaande uit 7 wooneenheden op te richten. Adviesbureau Tog Nederland Zuid b.v. adviseert tot het afwijzen van de aanvraag omdat de geleden schade volledig valt binnen het normaal maatschappelijk risico van aanvrager. Het onderzoek is op deugdelijke wijze tot stand gekomen. Er is geen reden om van het advies af te wijken.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.

PK30, Trudy Kaal, 29 75

Datum ambtelijk voorstel

21 februari 2018

Registratienummer

18.0001573

Ter besluitvorming door het college

1. Het advies van 23 januari 2018 van Tog Nederland Zuid b.v. over het verzoek om een tegemoetkoming in planschade betreffende Nieuwe Mollenhutseweg 16 te Nijmegen over te nemen.
2. De aanvraag om een tegemoetkoming in planschade af te wijzen.
3. De brief aan W.M.D. Manders vast te stellen.
4. De brief aan derde belanghebbende en ontwikkelaar Méwi Projecten B.V. vast te stellen.

Steller

T. Kaal

Paraaf Datum
akkoord

☒ Alleen ter besluitvorming door het college

Besluit B&W d.d. 6 maart 2018

nummer: 4.12

Paraaf Datum
akkoord

- ☒ Conform advies
☐ Aanhouden
☐ Anders, nl.

Bestuursagenda

Portefeuillehouder

1 Probleemstelling

Mevrouw W.M.D. Manders, wonende Nieuwe Mollenhutseweg 16, diende op 5 april 2017 een verzoek in om een tegemoetkoming in planschade.

Aanvraagster stelt dat haar woning € 19.600,- in waarde is gedaald als gevolg van een vrijstellingsbesluit ex artikel 19 lid 2 WRO dat het mogelijk maakt om aan de Hatertseweg 483 een woongebouw bestaande uit 7 wooneenheden op te richten. Het vrijstellingsbesluit is op 27 januari 2011 in werking getreden en uiteindelijk op 7 september 2012 onherroepelijk geworden.

Aanvraagster stelt dat het een te groot appartementengebouw is met wisselende bewoning. Er is sprake van een vermindering van privacy, uitzicht en vrijheid. Verder is er in de optiek van aanvraagster sprake van een toename van (geluid)overlast.

2 Juridische aspecten

De aanvraag wordt onder andere getoetst aan artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro). Verder is van toepassing de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Nijmegen 2011.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden om in behandeling te kunnen nemen.

Eén van de voorwaarden is dat de aanvraag wordt ingediend binnen 5 jaar nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden. Het vrijstellingsbesluit is onherroepelijk geworden op 7 september 2012.

Verder is door aanvraagster het 'recht' van € 300,- betaald om de aanvraag in behandeling te kunnen nemen. Dit bedrag moet worden terugbetaald als op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist.

Als op voorhand duidelijk is dat er geen sprake is van planschade, kan een verzoek zonder nader advies afgewezen worden. In alle overige gevallen dient aan een extern en onafhankelijk adviseur advies gevraagd te worden.

In de onderhavige situatie is Tog Nederland Zuid b.v. (hierna te noemen Tog) om advies gevraagd. Tog heeft de aanvraag vervolgens beoordeeld op basis van hetgeen is bepaald in onze procedureverordening.

In het adviseringsproces is Méwi Projecten B.V. als belanghebbende in de zin van artikel 6.4a Wro betrokken. Op 11 februari 2010 is namelijk tussen deze ontwikkelaar en de gemeente Nijmegen een verhaalsovereenkomst planschade gesloten. Hierna zijn aan Méwi de benodigde bouwvergunningen én vrijstelling verleend met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO voor de bouw van een woning met een zevental onzelfstandige wooneenheden aan de Hatertseweg 483.

3 Doelstelling

Het nemen van een besluit over het verzoek om een tegemoetkoming in planschade.

4 Argumenten

Tog heeft op 23 januari 2018 het definitieve advies uitgebracht en komt, kort samengevat, tot de volgende conclusies.

Beoordeeld moet worden of zich voor aanvraagster een planologische verslechtering heeft voorgedaan. Daarbij is niet de oude en de nieuwe *feitelijke* situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische maatregelen *maximaal* kon en kan worden gerealiseerd.

In dit geval dient een planologische vergelijking te worden gemaakt tussen het destijds vigerende bestemmingsplan 'Zuid II 1972 N' en meergenoemd vrijstellingsbesluit.

In het oude plan was de desbetreffende grond aangewezen voor 'bedrijfsdoeleinden'. Het vrijstellingsbesluit maakt wonen mogelijk in een woongebouw bestaande uit een zevental onzelfstandige wooneenheden.

Er is hier sprake van een wijziging van het gebruik en van een wijziging van de toegestane bouwmogelijkheden.

Door Tog zijn de volgende aspecten beoordeeld: uitzicht, (zon)lichttoetreding/schaduwwerking, privacy, overlast, verkeersintensiteit en de situeringswaarde.

Het geheel overziende komt Tog tot de slotsom dat er sprake is van een voor aanvrager planologisch nadelige wijziging vanwege een zeer geringe afname van het uitzicht en een beperkte afname van de privacy. Hierbij dient aangetekend te worden dat er tevens sprake is van een zeer beperkte voordelige wijziging ten aanzien van de overlast en situeringswaarde.

De woning Nieuwe Mollenhutseweg 16 is per peildatum 27 januari 2011 (datum van inwerkingtreding van het vrijstellingsbesluit) getaxeerd op € 310.000,-. De waarde van de woning ná de planologische wijziging bedraagt € 305.000,-. Er is dus sprake van een waardedaling (schade) van € 5.000,-.

Tot slot heeft Tog het 'normaal maatschappelijk risico' (hierna te noemen nmr) beoordeeld. De wettelijke basis hiervoor is te vinden in artikel 6.2 Wro.

Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat in ieder geval twee procent (drempel) van de waarde van de onroerende zaak per peildatum voor rekening van de aanvrager blijft.

De door aanvrager geleden schade bedraagt € 5.000,-. Nu het nmr tenminste 2% omvat van de waarde van de woning, zijnde € 6.200,-, is er geen sprake van voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade.

Gelet op het voorgaande adviseert Tog om de aangevraagde tegemoetkoming in planschade af te wijzen omdat de schade volledig valt binnen het nmr van aanvrager.

Het advies van Tog is op deugdelijke wijze tot stand gekomen. Er is geen reden om hiervan af te wijken.

5 Financiën

Deze paragraaf is niet van toepassing omdat er geen planschade hoeft te worden uitgekeerd of verhaald.

6 Participatie en Communicatie

Mevrouw W.M.D. Manders en Méwi Projecten B.V. worden in kennis gesteld van de beslissing op de aanvraag conform bijgevoegde brieven.

Hierbij wordt het definitieve planschadeadvies van Tog gevoegd.

Dit besluit dient pas enkele dagen na besluitdatum openbaar te worden gemaakt gelet op artikel 10 lid 2 onder f van de Wet openbaarheid van bestuur (het belang van geadresseerde om als eerste kennis te kunnen nemen van het besluit).

7 Uitvoering en evaluatie

Het besluit is vatbaar voor bezwaar en beroep.

8 Risico's

Er zijn geen risico's aan dit voorstel verbonden.

Collegevoorstel

Bijlage(n): brief aan W.M.D. Manders
 brief aan Méwi Projecten B.V.

Ter inzage: aanvraag
 definitieve adviesrapport Tog Nederland Zuid bv