

Dienst / Sector: FBV
Registratienummer: 130355

Hengelo, 5 december 2006
Raadsvergadering d.d. 12 december 2006
Agendanummer: B.6.
Portefeuillehouder: EI

Onderwerp: Planschade ex art. 49 WRO ivm
bestemmingsplan Broek Noord

WIJ STELLEN U VOOR:

Het verzoek van de heer G. Pelster, Hengelo tot het toekennen van een schadevergoeding ex artikel 49 WRO af te wijzen.

OVERWEGINGEN:

De heer Pelster heeft verzocht hem een planschadevergoeding te kennen in verband met de realisatie van het bestemmingsplan Broek Noord met als gevolg o.m. het verdwijnen van het agrarische karakter, de aanleg van een doorgaande verbindingsweg op geringe afstand, lawaai- en stankoverlast en hinderlijke lichtinval van koplampen, vermindering van de privacy en verslechtering van het uitzicht door inkijk op ontsierende houtopslag- en overige vuilstort .

De bevoegdheid om te beslissen op een verzoek om planschadevergoeding berust door een wetswijziging per 1 september 2005 inmiddels bij uw college, maar voor het verzoek van de heer Pelster is de gemeenteraad ingevolge het overgangsrecht nog bevoegd.

De beoordeling van de aanvraag geschiedt conform de "Procedureverordening planschadevergoeding 1996" aan de hand van een advies van een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie. Voordat een inhoudelijke beoordeling door de commissie plaats vindt, wordt gezien of het verzoek ontvankelijk is. Een van de ontvankelijkheidsvereisten is de vraag of sprake is van een onherroepelijk planologisch besluit. In dit geval is daar sprake van en de heer Pelster is eveneens belanghebbende.

De heer Pelster heeft in 1967 in totaal 1 ha grond gekocht aan de Reimersdennenweg en op deze percelen zijn gebouwen opgericht ten behoeve van een varkenshouderij met een woning. Het varkensbedrijf is inmiddels beëindigd en een gedeelte ter grootte van 1.600 m² is verkocht aan de dochter van de heer en mevrouw Pelster. De voormalige bedrijfsgebouwen worden thans gebruikt als caravanstalling.

Op 6 oktober 2005 is conform de procedureverordening een hoorzitting belegd, waarbij het doel is geweest te beoordelen of en zo ja in hoeverre verzoeker in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren. De commissie heeft vervolgens op 11 april 2006 een conceptadvies uitgebracht op 2 augustus 2006 gevolgd door een definitief advies, dat u hierbij aantreft.

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een planologische verslechtering heeft de schadebeoordelingscommissie de planologische wijzigingen vergeleken met de voorheen geldende planologische regimes. De planologische wijziging die aan het verzoek ten grondslag ligt is het bestemmingsplan "Vossenbelt Broek Noord".

Ingevolge vast jurisprudentie dient zowel voor de oude als de nieuwe planologie uitgegaan te worden van een maximale invulling, incl. vrijstellingsmogelijkheden.

Het bestemmingsplan "Vossenbeld, Broek Noord" is vastgesteld door de raad d.d. 26 januari 1999 als een globaal plan dat moet worden uitgewerkt op basis van artikel 11 van de WRO. In het plan zijn zowel nader uit te werken bestemmingen als gedetailleerde bestemmingen opgenomen. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming Woongebied.

Het perceel van de heer Pelster is in het bestemmingsplan ingepast met een bedrijvenbestemming B in de categorie I van het van de voorschriften deel uitmakende VNG-bestand categorale Bedrijfsindeling. Toegestaan is één bedrijfswoning en de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwblok met een bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 4,50 meter.

Langs de noordgrens van het plangebied is aansluitend aan de bestaande Reimersdennenweg een strook geprojecteerd met de bestemming Wegverkeer Vw.

De gronden met deze bestemming hebben hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer, alsmede ter ontsluiting van aanliggende of nabij gelegen gronden.

Het aan de westzijde aan de percelen van verzoeker grenzend gebied is bestemd tot Bos en natuurgebied N. Verder bevatten de voorschriften algemene en specifieke vrijstellingsbepalingen.

Het voorheen geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied Hengelo 1974", vastgesteld door de raad op 3 december 1974. Het gebied waar thans het bestemmingsplan "Broek Noord" geldt, had onder de gelding van het bestemmingsplan "Buitengebied 1974" hoofdzakelijk de bestemming "agrarisch gebied", primair bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. De gronden aan de noordzijde van de Reimersdennenweg tot de Bornsedijk hadden de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde"

De schadebeoordelingscommissie is van oordeel dat uit de vergelijking van het plan "Broek Noord" met het voordien geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1974" volgt dat sprake is van een planologische wijziging. Op korte afstand van de percelen van verzoeker is het mogelijk gemaakt een woonwijk met bijbehorende (verkeers)voorzieningen op te richten. Naast de Reimersdennenweg die onder de gelding van het oude plan een onverharde weg was is in het nieuwe plan een veel bredere weg opgenomen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer.

Door de planologische wijzigingen wordt het landelijke karakter van de woonomgeving aangetast. Wel met de aantekening dat de gronden aan de westzijde van de eigendommen van verzoeker zijn bestemd tot "bos en natuurgebied", waarmee een soort groene long binnen het woongebied wordt gecreëerd.

Echter naast de genoemde nadelen levert het bestemmingsplan "Vossenbelt, Broek Noord" ook een vrij groot planologisch voordeel op. Voor- en nadelen van hetzelfde bestemmingsplan mogen met elkaar worden verrekend volgens constante jurisprudentie.

In dit geval zijn binnen het plan de gebouwen met de woning van verzoeker bestemd tot Bedrijfsdoeleinden B, terwijl volgens het oude plan op de percelen alleen gebouwd mocht worden binnen het bouwblok ten behoeve van het agrarische bedrijf met bedrijfswoning.

Vergeleken met het agrarische bedrijf onder de oude bestemming bieden de percelen van de heer Pelster zoveel meer mogelijkheden tot bedrijfsvestiging dat volgens de schadebeoordelingscommissie het gehele object door de bestemmingswijziging zoveel meer waard geworden is dat een eventuele waardevermindering als gevolg van de planologische inpassing van de ontsluitingsweg aan de noordzijde daartegen wegvalt.

Ten aanzien van de verdwenen houtopstanden aan de Bornsedijk aan de noordzijde wordt opgemerkt dat ook onder de gelding van het oude plan het rooien van bomen niet uitgesloten was. Verder is eventuele schade als gevolg van de volgens verzoeker ontsierende houtopslag en vuilstort bij zijn overbuurman aan de Bornsedijk niet planologisch van aard.

De reactie van verzoeker op het concept advies geeft geen aanleiding om het advies aan te passen.

In de gegeven situatie waarbij het advies van de schadebeoordelingscommissie geacht wordt deel uit te maken van de motivering, is er naar onze mening voldoende rechtsgrond aanwezig om het verzoek tot het toekennen van een schadevergoeding af te wijzen. Het advies heeft inhoudelijk een juiste gevolgtrekking gemaakt en voldoet aan de formeel te stellen eisen.

Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,

Ir. Wimjoost Licht

Drs. Frank A.M. Kerckhaert