

VERG. V.D. RAAD VAN
05 OKT. 2009

ADVIESCOMMISSIE PLANSCHADE ENSCHEDE

Advies naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Almelo van 17 december 2008 op het namens de heer **H.J. Bosgraaf** en mevrouw **E. Bosgraaf-Bouma**, Bultsbeekweg 58 te Enschede ingestelde beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van Enschede tot toekenning van een planschadevergoeding van € 8.500,- wegens waardevermindering van hun woning als gevolg van het bestemmingsplan 'De Eschmarke'.

1. Verzoek om advies

Op het namens belanghebbenden ingestelde beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van Enschede tot ongegrondverklaring van hun bezwaarschrift tegen de toekenning van een planschadevergoeding van € 8.500,- op de voet van het toenmalige artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is door de rechtbank uitspraak gedaan op 17 december 2008, onder nummer 07/1272 WET VI A.

Aan het primaire besluit van de gemeenteraad van 29 januari 2007 lag ten grondslag het advies van de schadebeoordelingscommissie van 20 oktober 2006, waarin de commissie heeft geconcludeerd dat de woning Bultsbeekweg 58 te Enschede van aanvrager, een waardevermindering heeft ondergaan als gevolg van de bepalingen van het bestemmingsplan 'De Eschmarke'.

De heer en mevrouw Bosgraaf waren het niet eens met de door de commissie getaxeerde waardevermindering, hetgeen zij kenbaar hebben gemaakt in hun reactie op het hen door de commissie voorgelegde concept advies, in een bezwaarschrift tegen het besluit van de gemeenteraad en in het beroep bij de rechtbank. Telkenmale heeft een nadere advisering door de planschade adviescommissie plaats gevonden. Ook ten behoeve van het gemeentelijk verweerschrift in het kader van de behandeling van het beroepschrift.

De rechtbank heeft in haar uitspraak het beroep gegrond verklaard. Zij oordeelt dat het planschadebesluit op drie punten onvoldoende is onderbouwd. Ten behoeve van de opnieuw te nemen beslissing op het bezwaarschrift is aan de commissie verzocht om andermaal een nader advies uit te brengen.

Bij brief van 12 januari 2009 hebben burgemeester en wethouders de door hen ingevolge artikel 6.1.3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening benoemde adviescommissie planschade verzocht de gemeenteraad, die ter zake nog bevoegd is, van advies te dienen over de naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank opnieuw te nemen beslissing op de aanvraag.

De commissie bestaat uit mevrouw E.M.G. van Benthem, makelaar en taxateur te Enschede en de heer dr. J.W. van Zundert, juridisch adviseur te Hengelo.

De commissie is voor de onderhavige advisering uitgebreid met de heer P.W.M. Schiphorst, adviseur planschade en taxateur te Hengelo.

De commissie bericht het volgende.

2. Planmaximalisatie onder het oude planologische regime

De rechtbank is van mening dat in het bestreden besluit onvoldoende is gereageerd op de stelling van appellant dat de oprichting van een agrarisch gebouw direct achter de woning van bijvoorbeeld 14 x 8,8 m en een nokhoogte van 12 meter, conform de mogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied 1976 bood, uit milieuoverwegingen niet mogelijk zou zijn.

De commissie heeft naar aanleiding van deze overweging van de rechtbank aan de Afdeling Milieu van de gemeente Enschede de vraag voorgelegd of milieutechnische normen per peildatum een belemmering zouden hebben gevormd voor het verlenen van een bouwvergunning voor een gecombineerde melkstal/schuilgelegenheid, als bedoeld in artikel 3 van de van het bestemmingsplan Buitengebied van 1976 deel uitmakende voorschriften.

Per e-mail van 12 maart 2009 is aan de commissie medegedeeld dat voor een melkstal/schuilgelegenheid geen vergunning of melding ingevolge de Wet milieubeheer nodig is, omdat daarin niet permanent dieren worden gestald. De dieren die van de melkstal annex schuilgelegenheid gebruik zouden maken, zijn een onderdeel van hetgeen is of wordt toegestaan bij de milieuvergunning voor het agrarisch bedrijf waartoe zij behoren.

De commissie neemt deze beantwoording van de vraag over en concludeert daarmee dat milieutechnische normen, oftewel zogenaamde hindercirkels, niet in de weg zouden hebben gestaan aan de benutting van de genoemde bouwmogelijkheid.

3. De watergang weggedacht

De rechtbank vindt dat geen rekening mag worden gehouden met de watergang en de bebouwingsvrije stroken van 5 m ter weerszijden daarvan, omdat artikel 4, onder 5.2 van de van het nieuwe bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften een vrijstellingsbevoegdheid bevat om eventueel pal naast of zelfs (bij verplaatsing) op de plaats van de watergang te bouwen. Zij wijst er overigens wel op dat op de betreffende watergang een waterschapskeur rust.

Weliswaar leidt een strikte planmaximalisatie tot de conclusie die de rechtbank trekt, maar zoals technische milieuvoorschriften eventueel een belemmering zouden kunnen zijn voor de verwezenlijking van een planologisch toegelaten bebouwing of gebruik, geldt dit naar het oordeel ook voor de bepalingen van de waterschapskeur. Ingevolge artikel 3.7 van de keur van het Waterschap Regge en Dinkel is het onder andere verboden binnen de kernzone de richting, vorm, afmeting of constructie van wateren te veranderen. Binnen de kernzones en beschermingszones is het bovendien verboden werken te maken, te hebben, te vernieuwen, te wijzigen of op te ruimen. Onder kernzones moet blijkens artikel 3.1 worden verstaan: de centrale gedeelten van wateren, die als zodanig in de legger is aangegeven, die zijn gelegen tussen de boorden. Beschermingszones zijn de gronden grenzend aan de kernzones en dienend voor het uitvoeren van onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van wateren, en die als zodanig in de legger zijn aangegeven, of voor zover daarin niet aangegeven, ter breedte van 5 meter.

De aan de perceelgrens aansluitende kernzone heeft ter plaatse van de woning van de heer Bosgraaf een breedte van circa 4 meter, zodat de in acht te nemen grens van de aansluitende beschermingszone van 5 meter is gelegen op circa 9 meter uit de achterste perceelgrens.

Uit informatie bij de gemeente is gebleken dat er geen voornemens bestaan en ook geen noodzaak is om te komen tot verlegging van de watergang.

De commissie gaat er dan ook van uit dat de bepalingen van de waterschapskeur in de weg staan aan bebouwing met woningbouw tot direct aan de perceelgrens.

4. Uitbouw garage na de peildatum

Het derde punt is dat na de advisering is gebleken dat de garage is uitgebouwd na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Bij de taxatie van de uitzichtschade is rekening gehouden met het uitzichtbelemmerende effect van deze garage en dat was dus achteraf gezien niet juist.

De commissie heeft in haar nader advies aangegeven dat bij het buiten beschouwing laten van de garage ook de waarde van de woning lager zou zijn en daardoor ook de waardevermindering. Een en ander zou elkaar volgens de commissie compenseren. Maar de rechtbank blijkt deze redenering niet te kunnen volgen.

De commissie heeft naar aanleiding van dit onderdeel van de uitspraak van de rechtbank aan taxateur de heer P.W.M. Schiphorst verzocht tot een onafhankelijke nadere beoordeling te komen. De heer Schiphorst is als taxateur gespecialiseerd in taxaties ter zake van nadeelcompensatie en planschade. In die hoedanigheid heeft hij zitting in onder andere adviescommissies voor de Betuweroute, Schiphol en de A73, alsmede in een aantal adviescommissies voor beoordeling van gemeentelijke planschades.

De heer Schiphorst heeft op 22 april 2009 de situatie ter plaatse en de woning van de heer Bosgraaf opgenomen, zulks in aanwezigheid van belanghebbende.

Hij heeft de commissie laten weten dat de door de commissie getaxeerde waarde van de woning per peildatum als gevolg van het nog niet gerealiseerd zijn van de garage-uitbouw, met € 7.000,-- dient te worden verlaagd van € 177.000,-- naar € 170.000,--. De heer Schiphorst kan zich overigens wel vinden in handhaving van de getaxeerde waardevermindering van € 8.500,--, hoewel de zichtlijnen vanuit en vanaf de woning op het achtergelegen agrarisch gebied bij realisering in de maximaal mogelijke vorm van de gecombineerde melkstal en schuilgelegenheid met een totale oppervlakte van 125 m² en een onbegrensde nokhoogte, eveneens zouden zijn belemmerd.

Bij de genoemde oppervlakte is zelfs een langwerpige gebouw met een diepte van 6 meter mogelijk, waardoor de totale lengte ruim 20 meter had kunnen zijn.

Bij een dakhelling van 60° en een bouwdiepte van 6 meter, had een kap in de lengterichting tot een nokhoogte van 7,5 meter had kunnen leiden.

De heer Schiphorst heeft de zichtlijnen in bijgevoegde tekening schetsmatig weergegeven.

De meest hinderlijke zichtbeperking wordt gevormd door bebouwing die het zicht op de horizon ontnemen. Weliswaar draagt ook de bebouwing die hoger is dan de voordien mogelijke bebouwing, dus tot circa 7,5 meter, bij aan de uitzichtbelemmering, maar de mate van hinderlijkheid neemt af naarmate een gebouw hoger wordt.

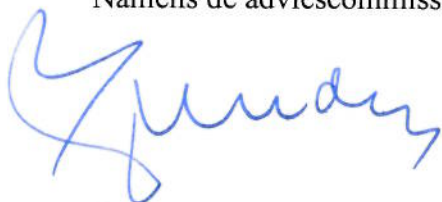
Niettemin is van enige toename van de uitzichtbeperking sprake. De commissie heeft deze schadefactor dan ook terecht meegenomen in haar primaire beoordeling.

5. Conclusie en advies

De commissie adviseert op grond van het vorenstaande bij de opnieuw te nemen beslissing op het bezwaarschrift, de conclusie te handhaven dat de woning Bulsbeekweg 58 van de heer H.J. Bosgraaf en mevrouw E. Bosgraaf-Bouwma, per peildatum een waardevermindering heeft ondergaan van € 8.500,--, maar aan het besluit tot toekenning van dit bedrag als schadevergoeding op de voet van het toenmalige artikel 49 WRO, de bovenvermelde nadere motivering ten grondslag te leggen.

Enschede, Hengelo, 5 juni 2009.

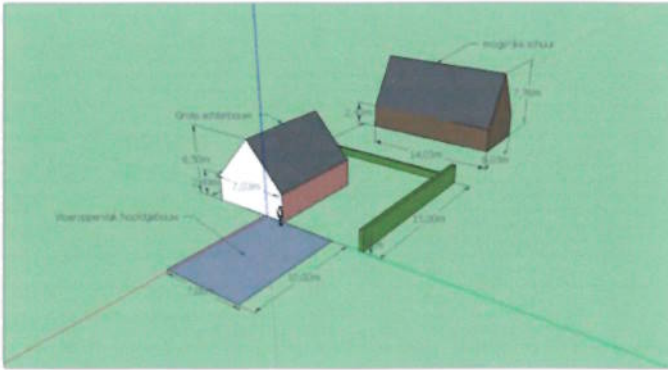
Namens de adviescommissie voornoemd,



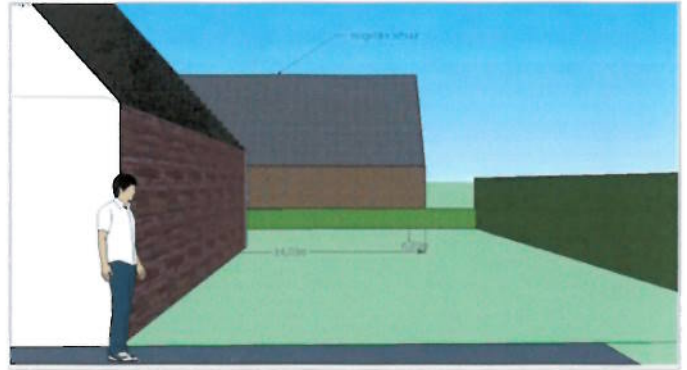
J.W. van Zundert, voorzitter-rapporteur

Bijlage: visualisering zichtlijnen met grote en kleine uitbouw

Grote uitbouw

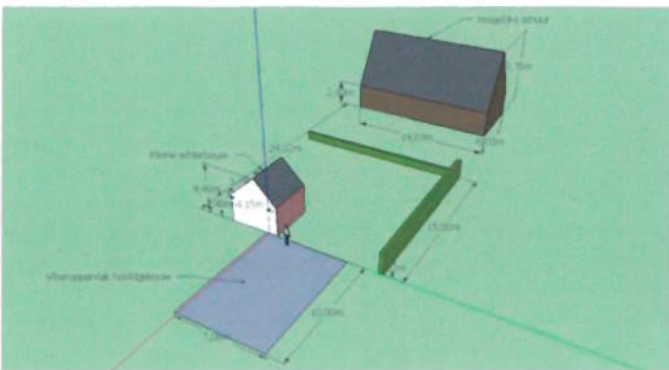


Situatie

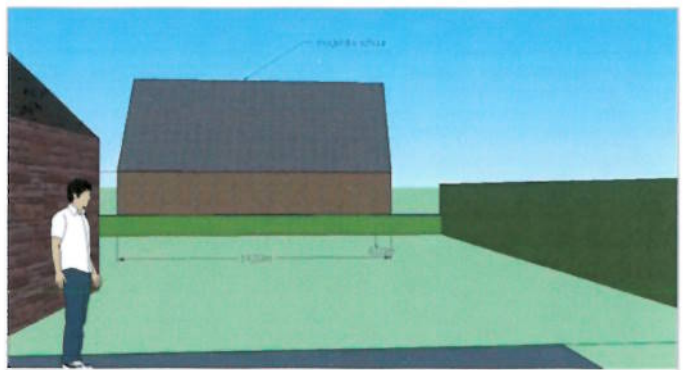


Zichtlijn vanuit woning naar achteren

Kleine uitbouw



Situatie



Zichtlijn vanuit woning naar achteren