

Bestuursondersteuning

Aan de gemeenteraad

B-voorstel

Onderwerp: VERZOEK OM VERGOEDING VAN PLANSCHADE POSTLAAN 22 IN VERBAND MET HET PLAN DRACHTSTERVAART Volgnr.: 11

Beh. ambt: J.H. Jonker
Tel/kamer: 469 / 0.2

Datum raad: 5 januari 2010

Voorstel

Ken overeenkomstig de adviezen van Adviesbureau Van Montfoort d.d. 15 december 2006 en 6 mei 2009 en in afwijking van het advies van juli 2005 van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken aan de familie A. Smilda, Postlaan 22 te Drachten, een planschadevergoeding toe van €7.000,- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 31 december 2004..

Beleidsterrein

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Op grond van de Wijzigingswet Wet op de Ruimtelijke Ordening (juni 2005) en de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (juni 2008) is uw raad bevoegd te beslissen op verzoeken die voor 1 juni 2005 zijn ingediend. Het verzoek van de heer Smilda is van 31 december 2004.

Inleiding

Algemeen

Naar aanleiding van verzoeken in verband met het plan Drachtstervervaart om vergoeding van planschade van een elftal bewoners van de Sydwende (7) en Postlaan (4) heeft uw raad in 2005 besloten om advies in te winnen bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). Vanwege de gerezen twijfels over de juistheid van de door SAOZ gebruikt uitgangspunten, heeft uw raad Adviesbureau Van Montfoort aangewezen om een zogenaamde second opinion te laten uitvoeren. Van Montfoort heeft uw raad geadviseerd om in afwijking van de adviezen van SAOZ acht verzoeken af te wijzen. Ten aanzien van drie verzoeken met betrekking tot de Postlaan concludeerde Van Montfoort tot planschade.

Acht raadsbesluiten (zeven afwijzingen en een toekenning) van 8 november 2005 en de daaraan ten grondslag gelegde adviezen van Van Montfoort zijn in procedures bij de Rechtbank Leeuwarden en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) onderwerp van geschil geweest. De Afdeling heeft de uitspraak van de rechtbank tot vernietiging van de raadsbesluiten, zij het op andere gronden bevestigd. De Afdeling heeft op 12 maart 2008 geoordeeld, dat uw raad met in achtneming van de uitspraken opnieuw op de verzoeken moet beslissen. Hangende de rechterlijke procedures hebben wij de overige verzoeken waarin min of meer dezelfde geschilpunten aan de orde zouden kunnen zijn, met kennisgeving daarvan aan verzoekers, aangehouden. Het verzoek van de heer Smilda is één daarvan.

Inhoud geschil bij de Raad van State

Kern van het planschaderecht is, dat bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van planschade de opvolgende planologische regimes maximaal naar bouw- en gebruiksmogelijkheden moeten worden ingevuld, tenzij dit met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten moet worden geacht. Dit betekent kort gezegd dat hoe meer er voorheen ter plaatse gebouwd mocht worden en hoe ruimer de gebruiksmogelijkheden, des te minder nadelig een nieuw regime kan zijn. Het oordeel kan ook zijn dat het nieuwe regime niet nadeliger is. Dan is er geen grond voor schadevergoeding. De feitelijke situatie is niet van belang. Het gaat om een (theoretische) vergelijking tussen plannen.

In het gebied tussen de sportvelden, de Postlaan en de Sydwende gold tegenover Postlaan 34 tot en met 46 voorheen het bestemmingsplan Sportvelden Drachtster bos. Tegenover Postlaan 20 tot kort voorbij Postlaan 32 gold het Uitbreidingsplan in hoofdzaken. Op de grond ten noord/ noordoosten van Postlaan 18 voorzag het bestemmingsplan "De Drait" in de bestemming groenvoorzieningen (bijlage I).

Het bestemmingsplan Drachtstervaart voorziet in het nieuwe regime. Op grond hiervan is kort gezegd woningbouw en daarbij horend gebruik mogelijk op de gronden tegenover Postlaan 20 tot en met 46, waar voorheen de bestemmingsplannen Sportvelden en Uitbreidingsplan golden en zijn de gronden ten noorden van Postlaan 18 bestemd als groen en water (G+W). In de bestemming G + W mag niet gebouwd worden (bijlage II).

Van Montfoort is van mening dat SAOZ als het gaat om de voorheen toegestane bebouwing en het gebruik van de gronden waar het bestemmingsplan Sportvelden Drachtster bos gold niet zo onjuist heeft geadviseerd dat afwijking op dat punt kan worden gemotiveerd. Ondanks dat er tegenover de woningen Postlaan 34 tot en met 46 voorheen onder andere een achtmeter hoge tribune kon worden opgericht, had het gebied op grond van het voormalig regime wel min of meer een landelijk karakter. De komst van de woningen heeft op dat punt een negatieve invloed op de situeringswaarde. Op basis van een andere motivering heeft Van Montfoort uw raad eerder geadviseerd om SAOZ te volgen inzake Postlaan 42 en 46.

Van Montfoort (-) kijkt op de volgende volgens de Afdeling drie in het oogspringende onderdelen af van de adviezen van SAOZ (•) . De Afdeling heeft geoordeeld dat Van Monfoort op de juiste planologische uitgangspunten heeft gehanteerd.

- het bestemmingsplan "De Drait" bestemde de gronden ten noorden van Postlaan aan de overkant van de weg voor recreatieve doeleinden van overwegend passieve aard met de daartoe benodigde gebouwen, andere bouwwerken en werken. 1% van de gronden mocht worden bebouwd. Met aanvullende werking van de Bouwverordening konden de gebouwen maximaal vijftien meter hoog zijn. De nieuwe bestemming G + W kent geen bouw mogelijkheden.
 - SAOZ heeft de bouw mogelijkheden beperkter ingevuld en slechts tot een hoogte van 5 meter. De Afdeling oordeelde dat de gebouwen 15 meter hoog mochten zijn.
- het voorheen geldende Uitbreidingsplan in hoofdzaken kende de mogelijkheid om met ontheffing van het college van burgemeester en wethouders agrarische bedrijven op te richten niet langs wegen. De Postlaan maakte geen onderdeel uit van het Uitbreidingsplan. Met ontheffing kon tegenover Postlaan 20 tot en met 32 agrarische bedrijfsbebouwing komen. Daarnaast bestond de invloed van de manage.
 - SAOZ erkende de ontheffingsmogelijkheid slechts voor op de peildatum bestaande agrarische bedrijven. Op de peildatum waren er op een afstand van 125 meter geen agrarische bedrijven in het gebied. SAOZ heeft het gebied tussen de Postlaan en 125 meter vanaf de Postlaan niet volledig ingevuld en spreekt van een 'groene omgeving'.
 - Van Montfoort heeft in afwijking van SAOZ bij de invulling van het Uitbreidingsplan de Postlaan terecht buiten beschouwing gelaten.

Daarnaast vindt de Afdeling de vraag of de verkeersdruk als gevolg van de nieuwe wijk is toegenomen onvoldoende onderzocht. Van Montfoort heeft dit punt nader onderzocht.

Ook de invloed van het verdwijnen van de manege is aan de orde geweest. Overwogen is dat Van Montfoort zich niet zonder nadere motivering op het standpunt mag stellen, dat het verdwijnen daarvan een planologisch voordeel is. Van Montfoort geeft in het laatste advies aan dat hij de nieuwe situatie planologisch niet nadeliger vindt. Het verdwijnen van de manege merkt Van Montfoort niet als planologisch voordeel aan.

Ondanks dat Van Montfoort volgens de Afdeling de juiste planologische uitgangspunten heeft gehanteerd en de adviezen ook motiveringsgebreken kennen, besluit de Afdeling ook tot vernietiging omdat de gesignaleerde verschillen in het licht van de totale planvergelijking te gering van betekenis zijn om een afdoende verklaring te vormen voor de tegengestelde uitkomsten in de adviezen van SAOZ en Van Montfoort.

De Afdeling benoemt dit niet expliciet, maar uit de uitspraak maken wij op, dat de gesignaleerde verschillen met name een niet afdoende verklaring vormen voor de (meeste) van de verzoeken met betrekking tot de Sydwende. Het is ook ter hoogte van de noordelijker gelegen nieuwe woningen waar de adviezen van SAOZ en Van Montfoort als het gaat om de invulling van het Uitbreidingsplan en het bestemmingsplan "De Drait" het meest uiteenlopen. Op de gronden gelegen op een afstand van meer dan 125 meter uit de Postlaan laat SAOZ de agrarische bebouwing ten onrechte buiten beschouwing. Naar onze mening dient met betrekking tot de verzoeken van de Postlaan de vraag centraal te staan of de nadere adviezen voldoende grond bieden om het motiveringsgebrek te herstellen.

Ten aanzien van het verzoek van de heer Smilda.

SAOZ adviseerde tot toekenning van € 10.500,--. Van Montfoort adviseerde in het advies van 2006 om het verzoek af te wijzen. Het nieuwe regime was naar het oordeel van Van Montfoort niet nadeliger dan het voorgaande. In het advies van 6 mei 2009 concludeert van Montfoort anders dan in zijn eerste advies wel tot planologische nadeel uit het oogpunt van verkeersintensiteit en geluidhinder en adviseert een schadevergoeding van € 7.000,--. Van Montfoort benadrukt dat hij het verdwijnen van de manege niet als planologisch voordeel aanmerkt.

De heer Smilda heeft gereageerd op de adviezen. De reactie houdt in, dat het verschil tussen de schadebedragen amper te maken is. Het advies van SAOZ sluit beter aan op de bezwaren van de bewoners van de Postlaan. De heer Smilda vindt, dat het de gemeente zou sieren als het advies van SAOZ alsnog overgenomen wordt.

Argumenten / beoogde effecten

Anders dan SAOZ hanteert Van Montfoort de juiste planologische uitgangspunten met toepassing van de regel van maximale invulling. Dit is door de Afdeling bevestigd. Van Montfoort concludeert in tegenstelling tot SAOZ niet tot een 'groene omgeving' op basis van het oude recht. De komst van de woonwijk leidt in dat opzicht niet tot nadeel. Naar aanleiding van de uitspraak heeft Van Montfoort het verkeersaspect nader onderzocht. Dit aspect leidt tot de conclusie dat er op dat punt sprake is van planologisch nadeel. Uit de cijfers die ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan bekend waren ondersteunend door de gehouden verkeerstelling, blijkt dat de verkeersdruk op het oostelijke gedeelte van de Postlaan toegenomen is en dat 80% van het verkeer uit de wijk in oostelijke richting (naar Drachten) gaat of daar vandaan komt. Deze toename is toe te schrijven aan de wijk en is een planologisch nadeel.

