

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. R van Liempt
Telefoon 0235113761 E-mail: rvanliempt@haarlem.nl
SZ/RB Reg.nr. 2012/291734
Te kopiëren: 1 bijlage
B & W-vergadering van 24 juli 2012

Onderwerp

Planschade verzoek Spaarndamseweg 117

DOEL: Besluiten

De bevoegdheid om te beslissen op een verzoek om vergoeding van planschade rust bij het college van B&W. Deze bevoegdheid is gebaseerd op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

B&W

1. Het college besluit:
 - a. de aanvraag ontvankelijk te verklaren;
 - b. de aanvraag af te wijzen, omdat deze kennelijke ongegrond is;
 - c. het betaalde drempelbedrag ad €300,- niet te restitueren.
2. Betrokkene wordt over de besluitvorming geïnformeerd door toezending van dit besluit.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

Collegebesluit

Onderwerp: Planschade verzoek Spaarndamseweg 117

Reg. Nummer: 2012/291734

1. Inleiding

Op 15 april 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Land in Zicht” vastgesteld. Met de uitspraak van de Raad van State op 20 april 2011 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Bij ongedateerde brief, ingekomen op 1 juni 2012, aangevuld met brief van 31 juni 2012 (met daarbij de 3^e pagina van het aanvraagformulier met handtekeningen van aanvrager en gemachtigde), ingekomen 7 juli 2012, heeft dhr. W. Ambrosius (Planschade Nederland uit Oss) als gemachtigde van mevrouw L. de Groot – de Vries, Spaarndamseweg 117 te Haarlem, verzocht om vergoeding van planschade. Mevrouw de Groot – de Vries is sinds 18 juli 2006 (mede) gerechtigde van de woonark, maar woont naar eigen opgave al sinds 1986 op deze locatie, en stelt dat haar eigendom in waarde is gedaald door bepalingen van het bestemmingsplan “Land in Zicht”.

Het college is rechtens bevoegd om te beslissen op een verzoek tot vergoeding van planschade.

In het kader van de voorbereiding is het concept-besluit voorgelegd aan planschade adviesbureau Kenniscentrum BV. Dit ter extra controle van de bevindingen en de daaruit voortvloeiende conclusie. Kenniscentrum heeft aangegeven dat de ingezette lijn geheel wordt onderschreven en dat de aanvraag inderdaad als kennelijk ongegrond moet worden afgewezen.

Het college kan nu overgaan tot besluitvorming.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit:
 - a. de aanvraag ontvankelijk te verklaren;
 - b. de aanvraag af te wijzen, omdat deze kennelijke ongegrond is;
 - c. het betaalde drempelbedrag ad €300,- niet te restitueren.
2. Betrokkene wordt over de besluitvorming geïnformeerd door toezending van dit besluit.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

3. Beoogd resultaat

Het nemen van een besluit over de ingediende aanvraag tegemoetkoming planschade

4. Argumenten

Het college kan om de volgende redenen overgaan tot besluitvorming inzake de aanvraag:

Ontvankelijkheid

De aanvraag voldoet – met de nagezonden handtekeningen - aan de daaraan gestelde eisen en het verschuldigde drempelbedrag voor het in behandeling nemen daarvan is tijdig voldaan.

Grondslag

In van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat er een tegemoetkoming in de schade wordt toegekend als er sprake is van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak.

Essentieel is o.a. het antwoord op de vraag of er in casus sprake is van een of meer onroerende zaken die (mede)eigendom zijn van verzoekster.

Onder verwijzing naar de bijlage – waarin de nadere overwegingen en motivering zijn opgenomen, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd – zijn wij van oordeel dat er in dezen geen grondslag aanwezig is voor het toekennen van een tegemoetkoming in de schade ex artikel 6.1 Wro.

Het verzoek is kennelijk ongegrond.

Zorgvuldigheid

Hoewel daartoe niet verplicht - indien een aanvraag kennelijk ongegrond is, is het niet voorgeschreven om een adviseur aan te wijzen met de opdracht om een inhoudelijk planschade advies uit te brengen – is er voor gekozen om het ambtelijk voorstel ter beoordeling voor te leggen aan een onafhankelijk planschade-adviesbureau. Dit omwille van een zorgvuldige besluitvorming en met het oog op eventueel toekomstige verzoeken van bewoners van aangrenzende woonarken/-schepen. Dit adviesbureau - Kenniscentrum b.v. - heeft aangegeven dat op basis van de aan het ambtelijk voorstel ten grondslag liggende feiten en omstandigheden, meer in het bijzonder de rechtspraak inzake de vraag of woonarken onroerende zaken zijn, inderdaad de conclusie moet worden getrokken dat de aanvraag kennelijk ongegrond is.

Restitutie drempelbedrag

Uit de wet (art. 6.4 lid 4 Wro) volgt dat ingeval op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, het door de indiener betaalde drempelbedrag wordt gerestitueerd. De aanvraag wordt afgewezen, vandaar dat het betaalde bedrag niet wordt gerestitueerd.

5. Kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

Het besluit, inclusief de bevindingen van Kenniscentrum bv, zal aan de gemachtigde van verzoekster worden bekend gemaakt middels brief van het afdelingshoofd Ruimtelijk Beleid.

In die brief zal ook worden vermeld welk rechtsmiddel er tegen deze beslissing open staat.

7. Bijlagen

Er is 1 bijlage.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Overwegingen en motivering inzake het verzoek.

Primair gaat het in dezen om de woonark die in (mede) eigendom is van verzoekster. Vraag nu is of deze woonark als een onroerende zaak is te duiden.

Met betrekking tot woonschepen/-arken is deze vraag in het verleden meerdere malen aan de orde geweest in de rechtspraak. Uiteindelijk heeft de Hoge Raad – arrest d.d. 15 januari 2010, 07/13305 - hierin de lijn bepaald, welke is overgenomen door de lagere rechterlijke instanties. In essentie komt deze op het volgende neer. Indien het gaat om een zaak die blijkens zijn constructie bestemd is om te drijven en drijft, is er sprake van een schip in de zin van artikel 8:1 BW. Een drijvende betonnen constructie met een houten opbouw is als schip te duiden. Een schip is in het algemeen een roerende zaak. Dit is slechts anders als het schip duurzaam met de bodem is verenigd – dit is niet het geval als het bijvoorbeeld is verbonden met meerpalen waaraan het met de waterstand kan meebewegen – en/of duurzaam is verbonden met de oever op een dusdanige wijze dat sprake is van vereniging met die grond in de zin van artikel 3:3, lid 1 BW.

Een verbinding in laatst bedoelde zin kan niet worden aangenomen enkel op grond van een verbinding door middel van bijv. kabels en de aansluiting op nutsleidingen en riolering. Ook een loopbrug die niet aard en nagelvast zit aan de oever en de woonark, en met de stijging en daling van de in het water liggende woonark meebeweegt, leidt evenmin tot een vorenbedoelde aanname.

De woonark van verzoekster staat al enige tijd te koop. Via o.a. de website www.funda.nl heeft de makelaar van verzoekster een verkoopbrochure openbaar beschikbaar gesteld met daarbij verschillende foto's van het object en de nabije omgeving. Op meerdere van die foto's is duidelijk te zien wat de bouw aard is, op welke wijze de woonark is gelegen en ook in verbinding staat met de bodem en de wal. Wij maken daaruit op dat de woonark bestaat uit een betonnen constructie met een (deels) houten opbouw en zodoende als schip is te duiden. Dit schip is verbonden met meerpalen, waarlangs het met de waterstand kan meebewegen. De verbinding met de oever bestaat uit een metalen geleider en een loopbrug, die beiden ook met de stijging en daling van de in het water liggende woonark meebewegen.

De woonark van verzoekster is, mede gelet op genoemd arrest van de Hoge Raad van 15 januari 2010, naar ons oordeel zodoende niet als onroerende zaak in de zin van artikel 3:3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek aan te merken, omdat niet gebleken is dat de woonark duurzaam is verenigd met de bodem noch met de oever. Het betreft dus een roerende zaak.

Op grond van artikel 6.1, eerste lid, van de Wro kan voor roerende zaken geen tegemoetkoming van planschade worden toegekend. Het verzoek is om die reden kennelijk ongegrond.

Secundair gaat het om de walkavel, welke in gebruik is bij verzoekster.

Uit Kadastraal onderzoek is ons niet gebleken dat verzoekster eigenaar is van de aangrenzende walkavel. Nu ons ook anderszins niet is gebleken noch door verzoekster aannemelijk is gemaakt dat er desondanks een grondslag voor een tegemoetkoming in de planschade bestaat, is het verzoek ook op dit onderdeel kennelijk ongegrond.

Conclusie:

Er bestaat geen grondslag voor een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het verzoek is kennelijk ongegrond.