

College van B&W

Datum	26 januari 2021
Zaaknummer	2021-191413
Afdeling	Ruimte 5.1.2 e 5.1.2e
Portefeuillehouder	B.J. Groot Wesseldijk
Onderwerp	Verzoek tegemoetkoming planschade Bosweg 43 Lochem

Besluit

Het verzoek afgewezen

Inleiding

De eigenaren van de onroerende zaak Bosweg 43 te Lochem hebben verzocht om een tegemoetkoming in planschade. Als schadeveroorzakend besluit is aangevoerd de omgevingsvergunning welke op 8 december 2015 is verleend voor de bouw van een woning op het perceel Bosweg 45. Hierbij is afgeweken van de regels van het bestemmingsplan "Bosweg 2009". Over het verzoek heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) een advies uitgebracht.

Beoogd maatschappelijk effect

Er is geen maatschappelijk effect.

Argumenten

1. Het verzoek is ontvankelijk.

De verzoeker was op het moment van vergunningverlening eigenaar van de onroerende zaak Bosweg 43, en is daarom ontvankelijk.

2. De afwijkende maatvoering was deels voorzienbaar

In de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de woning Bosweg 45 is toegestaan om hoger te bouwen dan de maatvoering van het bestemmingsplan toelaat. Dit betreft zowel de goot- als de nokhoogte. Voor wat betreft de nokhoogte was deze afwijking voorzienbaar. Het bestemmingsplan laat rechtstreeks een hoogte toe van 9 meter hoog. Echter laat het plan een binnenplanse afwijking toe van 10%, dus tot 9,9 meter. Volgens vaste jurisprudentie is een dergelijke binnenplanse afwijkingmogelijkheid een omstandigheid waarop voorzienbaarheid wordt gebaseerd. De vergunde bouwhoogte van 9,82 meter was dan ook voorzienbaar voor de aanvrager, die zijn eigendom Bosweg 43 aankocht op 5 juli 2010. Op dat moment was het bestemmingsplan "Bosweg 2009" al onherroepelijk in werking.

3. De afwijkende goothoogte leidt niet tot nadelige planologische effecten

Het bestemmingsplan laat een goothoogte toe van 4 meter, met 10% afwijking tot 4.4 meter. Vergund is een goothoogte van 5,73 meter, zodat hier geen voorzienbaarheid geldt. De SAOZ heeft daarom beoordeeld wat het eventuele nadelige effect is op de eigendom van aanvrager. Beoordeeld zijn de aspecten uitzicht (geen nadeel door de goothoogte), schaduw (geen nadeel), karakter van de bestemming (geen aantasting situeringswaarde), privacy (geen vermindering) en hinder (geen verslechtering). De conclusie is dan ook dat het toestaan van een hogere goothoogte niet leidt tot nadelige planologische effecten.

4. De aanvraag dient te worden afgewezen

Er is sprake van voorzienbaarheid voor wat betreft de nokhoogte, terwijl de vergunde goothoogte niet tot nadelige effecten leidt. Binnen de afwegingskaders van de planschadejurisprudentie leidt dit tot de conclusie dat de aanvraag moet worden afgewezen. Het SAOZ-advies kan worden gevolgd.

Risico's en kanttekeningen

Er zijn geen risico's.

Uitvoering

De verzoeker wordt schriftelijk over uw besluit op de hoogte gebracht. Er is de mogelijkheid bezwaar te maken tegen uw besluit.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1