

Technische vragen

Van : Max de Groot PvdA
Datum vraag : 27-5-2021
Onderwerp : Bestemmingsplan Ridder van Catsweg 683
Commissiegriffier :
Datum antwoord : 01-06-2021

Vragen:

1. “Een planschadeanalyse is geen verplicht onderdeel voor het opstellen van een bestemmingsplan. Door initiatiefnemer opgestelde planschaderisicoanalyse is na een wob-verzoek vrijgegeven”.

Waarom was daar een wob-verzoek voor nodig?

2. “Na onderzoek wordt gesteld dat er een acceptabel windklimaat ontstaat”

Graag toelichting over wat acceptabel betekent voor omwonenden. De conclusie van het rapport sprak over matig tot goed voor lopen dan wel slenteren etc.

3. Indien vrij uitzicht door de nieuw te bouwen torens beperkt wordt, heeft een bewoner die dit betreft dan recht op een vorm van planschade? Graag met toelichting.

Antwoorden:

1. De planschaderisicoanalyse is geen bijlage bij het bestemmingsplan en heeft ook niet als openbaar stuk ter inzage legen. Ze is wel als bijlage bij de anterieure overeenkomst gevoegd. Omdat de planschaderisicoanalyse van de ontwikkelaar niet voorbesproken is geweest met de gemeente en ook niet op het Huis van de Stad aanwezig is geweest, was deze ook niet direct opvraagbaar. In overleg met de ontwikkelaar is besloten deze analyse vrij te geven.
2. Het gebruikte waardeoordeel “acceptabel” in de Nota van zienswijzen is een oordeel van de verschillende punten uit de conclusie van het windhinderonderzoek (pagina 12, bijlage 10 bij de toelichting), die per onderdeel uiteenlopen van goed tot matig, maar nergens slecht.
3. Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geen recht op blijvend vrij uitzicht. Deze heeft verscheidene keren al geoordeeld dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat.

Wel is het mogelijk om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen, als een belanghebbende van mening dat zijn of haar pand of woning een waardevermindering kent als gevolg van een ruimtelijk besluit zoals het bestemmingsplan. Verminderd uitzicht kan een rol spelen bij een eventuele waardevermindering.

Of en in hoeverre sprake is van planschade wordt onderzocht door een onafhankelijke adviseur of adviescommissie, zoals beschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Gouda 2009"

Met de planschadeovereenkomst wordt een eventuele toekenning van een tegemoetkoming in planschade doorgelegd naar de ontwikkelaar. Dit gaat pas spelen als het bestemmingsplan onherroepelijk is. En het verzoek moet dan binnen 5 jaar ingediend zijn. Bij een beoordeling spelen ook voorzienbaarheid, normaal maatschappelijk risico een rol.