

afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

22 augustus 2006
Gemeentestukken: 2006-40

Onderwerp: aanvraag planschadevergoeding Jacob Catsstraat 7

1. Voorstel

Het verzoek om vergoeding van planschade van de heer mr. H.D. Cotterell, ingediend namens mevrouw drs. Kwik, eigenaar van apotheek Plein Oost, Jacob Catsstraat 7, van 4 augustus 2005, wordt afgewezen, conform het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken.

2. Aanleiding

Op 29 juni 2005 is het bestemmingsplan Ridderkerk-oost onherroepelijk geworden.

De heer mr. H.D. Cotterell heeft, namens mevrouw drs. Kwik, eigenaar van apotheek Plein Oost, Jacob Catsstraat 7, op 4 augustus 2005 een verzoek om planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingediend.

Gesteld wordt, dat als gevolg van de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan Ridderkerk-oost, waardoor vestiging van een gezondheidscentrum met apotheek in de nabijheid van de apotheek van belanghebbende mogelijk is geworden, belanghebbende in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren. Voorts verzoekt belanghebbende de gemaakte accountantskosten en juridische kosten te vergoeden.

Overeenkomstig de Planschadeverordening Ridderkerk 2001 is de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam gevraagd ter zake een onafhankelijk deskundig advies uit te brengen. Nu de SAOZ het gevraagde advies heeft uitgebracht, kan een besluit op het planschadeverzoek worden genomen.

3. Aspecten

De in het verzoek van de heer mr. H.D. Cotterell, namens belanghebbende, gestelde schade bestaat volgens belanghebbende uit inkomensschade, in de zin van een vermindering van winstgevendheid van de besloten vennootschap alsmede een vermindering van de waarde van de besloten vennootschap.

De totale schade zou volgens belanghebbende een bedrag van €800.000,- (exclusief gemaakte accountantskosten en kosten van juridische rechtsbijstand) kunnen belopen.

De SAOZ heeft de juridische en inhoudelijke aspecten betreffende het planschadeverzoek beoordeeld. De SAOZ concludeert dat de planologische maatregel, als gevolg waarvan in de nabijheid van de apotheek van belanghebbende andere apotheken gevestigd kunnen worden, niet heeft geleid tot een voor belanghebbende planologisch nadeel, waaruit op voet van artikel 49 WRO voor vergoeding vatbare schade is voortgevloeid.

Ten aanzien van de gevraagde vergoeding voor kosten van deskundigenbijstand (accountantskosten en juridische kosten) heeft de SAOZ aangegeven van mening te zijn dat deze niet voor vergoeding ex artikel 49 WRO in aanmerking komen.

Zij adviseren de raad van de gemeente Ridderkerk dan ook om het namens mevrouw drs. Kwik ingediende verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening af te wijzen. Voor een uitgebreide toelichting op de schadebeoordeling wordt verwezen naar het rapport van de SAOZ.

4. Aanpak/Uitvoering

Overeenkomstig de Planschadeverordening is het door de SAOZ uitgebrachte advies aan de aanvrager verzonden. De aanvrager is tijdig geïnformeerd over de behandeling van zijn verzoek in de gemeenteraad en de mogelijkheid desgewenst gebruik te maken van het spreekrecht.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

De advieskosten van de SAOZ komen ten laste van het product Stedelijke Ontwikkeling.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,