

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de vervangende nieuwbouw van de Lidl-winkel aan de Hoofdstraat 103 te Stadskanaal.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie, zoals in deze risicoanalyse planschade omschreven, zal naar verwachting geen schade optreden die voor vergoeding op basis van artikel 49 WRO in aanmerking dient te komen.

Opdrachtnummer: 27.02700
Datum: mei 2007
Behandelend adviseur: mr J. Marskamp

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	1
1.1	Opdracht.....	1
1.2	Gesprek.....	1
1.3	Conceptadvies.....	1
1.4	Ontvangen stukken.....	2
1.5	Het plangebied	2
1.6	De planologie.....	2
1.7	Overige informatie	4
2	ALGEMENE OVERWEGINGEN	5
2.1	Artikelen 49 en 49a WRO	5
2.2	Verantwoording	5
2.3	Planologische vergelijking.....	6
2.4	Betrokken onroerende zaken.....	6
2.5	Vergoedbaarheid van de eventuele schade.....	6
3	PLANOLOGISCHE BEOORDELING EN WAARDERING	7
3.1	Selectie van relevante aspecten	7
3.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	9
3.3	Afbakenen invloedssfeer van de ontwikkeling.....	10
4	DE NIEUWE WET RUIMTELIJKE ORDENING.....	11
4.1	Algemeen	11
5	CONCLUSIE.....	14

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Bij brief van 21 maart 2007 heeft Lidl Nederland GmbH de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een risicoanalyse plan-schade uit te brengen met betrekking tot de vervangende nieuwbouw van de Lidl-vestiging aan de Hoofdstraat 103 te Stadskanaal. Het project bestaat uit het realiseren van een nieuwe winkel c.q. supermarkt met aan de voorzijde twee bovenwoningen op het perceel Hoofdstraat 103.

1.2 Gesprek

Op 29 maart 2007 heeft deskundige, de heer mr J. Marskamp, register-taxateur en medewerker van SAOZ te Rotterdam, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken met de heer W. Veldhuis die de gemeente in deze vertegenwoordigde. Op 2 april heeft hij gesproken met de heer A. Kikkert namens de initiatiefnemer Lidl Nederland GmbH.

Men is voornemens om het project met behulp van een vrijstelling ex artikel 19 WRO te realiseren. Deze vrijstelling zal verleend worden van het bestemmingsplan "Kern Stadskanaal" welk plan op 19 mei 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad en waarvan men de goedkeuring ieder moment verwacht nu.

Dit plan voorziet reeds deels in de nu in het geding zijnde ontwikkeling.

Van de zijde van Lidl en de gemeente werd aangegeven dat de woningen boven de winkel in het plan zijn opgenomen op uitdrukkelijke wens van de gemeente om meer frontvorming langs de Hoofdstraat te verkrijgen.

1.3 Conceptadvies

Conform de offerte hebben wij op 25 april 2007 aan beide partijen een conceptadvies gestuurd. Gedurende enkele weken zijn partijen in de gelegenheid gesteld om de in het conceptadvies verwerkte gegevens te beoordelen. Zowel de gemeente als opdrachtgever heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

1.4 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij voor het gesprek de volgende stukken ontvangen:

- Uittreksel bestemmingsplan "Kern Stadskanaal";
- Situering oude en nieuwe situatie.

Tijdens het gesprek is overhandigd:

Bouw- en geveltekeningen van het nieuw te bouwen winkelpand.

1.5 Het plangebied

Het plangebied en de directe omgeving zijn op 2 april 2007 opgenomen. De locatie wordt begrensd door het pand Hoofdstraat 102 (winkel/Chinees restaurant) in het noordwesten, Bosveen 38/40 in het noordoosten, de woning Hoofdstraat 105 in het zuidoosten en de Hoofdstraat in het zuidwesten.

Ten tijde van de opname was de bestaande Lidl-winkel nog aanwezig. Deze is gesitueerd ongeveer midden op het kadastrale perceel dat circa 55 m breed is en 60 m diep. Tussen het winkelpand en Hoofdstraat 105 is op de 20 m brede resterende onbebouwde strook een parkeerterrein ingericht. Dit is ook het geval aan de andere zijde van het winkelpand. Aan de overzijde van de Hoofdstraat bevindt zich het kanaal met aan de overzijde daarvan lintbebouwing op een afstand van circa 50 m van het winkelpand. Op het perceel Hoofdstraat 105 staat een vrijstaande woning met aangebouwde garage, erf en tuin. Het perceel is even diep (60 m) als het perceel waarop de Lidl-vestiging staat.

1.6 De planologie

Het vastgestelde maar nog niet vigerende bestemmingsplan

Dit betreft het bestemmingsplan "Kern Stadskanaal", zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 9 mei 2005 maar door Gedeputeerde Staten nog niet goedgekeurd.

Van de zijde van de gemeente werd echter uitdrukkelijk aangegeven dat men voornemens is de vrijstelling te verlenen op dit plan, waarvan de goedkeuring een dezer dagen wordt verwacht.

In dit verband wordt er wel op gewezen dat uit de vergelijking van dit plan en het daarvoor geldende bestemmingsplan mogelijkserwijs eveneens planschadeverzoeken kunnen voortvloeien, die nu echter niet ter beoordeling staan.

De bestemming van de onderhavige locatie bestaat in essentie uit “Detailhandelsdoeleinden DH1” en “Verkeers- en verblijfsdoeleinden W”. Tussen Hoofdstraat 105 en het bebouwingsvlak is nog een circa 2 m brede strook gelegen bestemd als groenvoorziening. Het bestemmingsvlak voor de detailhandel is gesitueerd aan de zuidzijde van het perceel Hoofdstraat 103 en circa 55 m diep en 25 m breed. Het bebouwingsvlak valt nagenoeg samen met het bestemmingsvlak behalve aan de zijde van de Hoofdstraat waar de rooilijn circa 7 m uit de straatzijde is gelegen. Het bebouwingsvlak mag 100% worden bebouwd met bebouwing met een goothoogte van maximaal 4 m en een bouwhoogte van 6 m. De gronden zijn ondermeer bestemd voor detailhandel en woningen op de tweede en hogere bouwlagen.

Het overige deel van het perceel is bestemd voor “verkeers- en verblijfsdoeleinden”. Op deze gronden mogen wegen en/of parkeerterreinen worden aangelegd.

Op grond van de algemene vrijstellingsbepaling kan maximaal 10% worden afgeweken van de voorgeschreven maatvoering.

De ontwikkeling

Deze zal bestaan uit de bouw van een supermarkt c.q. winkelgebouw met aan de voorzijde een tweetal bovenwoningen. Het gebouw wordt 2 m uit de grens met het perceel Hoofdstraat 105 gesitueerd evenwijdig aan dit perceel en is circa 49 m diep en 26 m breed. Aan de zijde van het perceel Hoofdstraat 105 wordt op de begane grond de laad- en lossluis gesitueerd en aan de voorzijde de dienstruimten zoals een pantry, kantoor, toilet e.d.

De ingang voor publiek komt aan de andere zijde vanaf de eveneens aan deze zijde aan te leggen parkeerplaats voor in totaal 94 auto's. Het gebouw bestaat voor het grootste deel uit één laag met plat dak met een (goot)hoogte van 4,25 m. Aan de voorzijde bestaat de bebouwing uit twee lagen ten behoeve van de twee woningen. Ook deze worden gedekt met een plat dak met een (goot)hoogte van 7,12 m. De woningen zijn 12 m diep. De zijgevels worden uitgevoerd als blinde gevels. Aan de achterzijde bevinden zich raampartijen en balkons c.q. een galerij.

Omdat de gothoogte van de woningen hoger is dan hetgeen het bestemmingsplan toestaat is een vrijstelling ex artikel 19 noodzakelijk. Voor het overige voldoet het bouwplan aan de bestemmingsvoorschriften.

1.7 Overige informatie

Wij hebben behalve de hiervoor in het advies genoemde gegevens geen overige informatie ontvangen.

2 ALGEMENE OVERWEGINGEN

2.1 Artikelen 49 en 49a WRO

Artikel 49 WRO bepaalt dat, indien en voor zover blijkt, dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van onder meer een bestemmingsplan of een besluit als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, burgemeester en wethouders hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekennen.

Voorts is bepaald dat een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onderscheidenlijk het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden en dat burgemeester en wethouders van de aanvrager een recht kunnen heffen van € 100,-- tot € 500,--.

Artikel 49a WRO bepaalt dat voor zover de planschade haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel om vrijstelling te verlenen, burgemeester en wethouders met de verzoeker daartoe kunnen overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. Voorts is bepaald dat die partij belanghebbende is bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om vergoeding van planschade ter zake van de wijziging van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de vrijstelling waarom hij heeft verzocht.

2.2 Verantwoording

Er is niet gesproken met eventuele gerechtigden tot planschade, de mogelijk planschadegevoelige onroerende zaken zijn enkel vanaf de openbare weg bekeken en deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak op artikel 49 WRO. Het is niet uitgesloten dat wanneer de onderhavige planologie in werking is getreden en er daadwerkelijk aanvragen om vergoeding van planschade ex artikel 49 WRO worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende verzoeken, met het horen van belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel kan komen. Verder dient het college van burgemeester en wethouders in eerste aanleg op de aanvragen om vergoeding van planschade een besluit te

nemen en zal eventueel de Rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven. Dit advies geeft een indicatie over de mogelijke schadelijke gevolgen van de bestemmingsplanwijziging, waaraan geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers verbonden kunnen worden.

2.3 Planologische vergelijking

De vigerende planologie dient als basis voor onze risicoanalyse. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime - in casu het bestemmingsplan "Kern Stadskanaal"- ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is de nieuwe planologie in de vorm van het vrijstellingsbesluit nog niet in werking getreden. De nieuwe situatie wordt door ons, op basis van de beschikbare gegevens en de gevoerde gesprekken, zo nauwkeurig mogelijk ingeschat.

2.4 Betrokken onroerende zaken

Bij de behandeling van een aanvraag om vergoeding van planschade ex artikel 49 WRO is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beoordelen wij de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied.

2.5 Vergoedbaarheid van de eventuele schade

In deze risicoanalyse wordt, indien sprake is van nadeel, in beginsel aan de hand van de van partijen verkregen informatie onderzocht of het onderwerp vergoedbaarheid van belang is. We onderscheiden daarbij de deelonderwerpen passieve en actieve risicoaanvaarding en het aspect anderszins verzekerd zijn.

3 PLANOLOGISCHE BEOORDELING EN WAARDERING

Hierna gaan wij de eventuele planologische gevolgen van de verandering beoordelen. Dit doen wij in principe in een aantal fasen, te weten:

- De selectie van de relevante aspecten;
- De kwalificatie van de geselecteerde aspecten;
- Het afbakenen van de invloedssfeer van de ontwikkeling;
- De concrete vergelijking per cluster.

Gevolgen van de vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de selectie van de relevante aspecten

Voordat wij de aspecten gaan selecteren merken wij nog het volgende op. De voorgenomen situatie is niet toegestaan op grond van de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Ten aanzien van een vrijstelling ex artikel 19 WRO geldt, dat deze alleen van toepassing is voor de aanleg van werken, het oprichten van bebouwing met bijbehorend gebruik en het gebruik van bestaande (bouw)werken. In de te maken planologische vergelijking wordt daarom normaliter alleen het door toepassing van artikel 19 WRO mogelijk gemaakte andere of meerdere met het onderliggende bestemmingsplan vergeleken.

Een en ander lijdt echter uitzondering in die gevallen, dat de realisering van de onderliggende bestemming dusdanig denkbeeldig is geworden, dat daarmee redelijkerwijs geen rekening meer hoeft te worden gehouden (vgl. ABRS 10 juni 1996, BR1997/768). In dergelijke gevallen mag het “wegvallen” van de oude bestemming worden meegewogen in de vergelijking van de opeenvolgende planologische regimes.

Het vigerende bestemmingsplan, binnen bepaalde delen van het plangebied, kan nog steeds worden gerealiseerd. Hierdoor is de “oude” bestemming niet geheel denkbeeldig geworden. Eigenlijk wordt grotendeels gebouwd overeenkomstig de bestemming, maar wijkt slechts de goothoogte van de woningen af van hetgeen is toegestaan.

3.1 Selectie van relevante aspecten

Karakter van de bestemming en bebouwingsstructuur

Het bouwplan voorziet in een winkel met woningen op de tweede laag. Dit is overeenkomstig de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan, zodat het karakter van de locatie niet wijzigt. Het bestemmingsplan staat een goothoogte toe van maximaal 4,4 m

en een bouwhoogte van 6,6 m. De winkelbebouwing voldoet aan deze voorschriften. De bovenwoningen aan de voorzijde zijn met een goothoogte van 7,1 m een halve meter hoger dan de bestemming toestaat en uitgevoerd in een rechte gevel in plaats van een gevel met kapconstructie. Nu geen voorschriften zijn gegeven over dakhelling en de kapconstructie is planologisch een steile kap goed denkbaar. Het beeld wijkt in dat geval niet wezenlijk af van hetgeen op grond van de vrijstelling wordt gerealiseerd. De bebouwingsstructuur verandert dan ook slechts in beperkte mate.

Zicht

Feitelijk vermindert het zicht met name vanaf Hoofdstraat 105 door het opschuiven van de winkelbebouwing op korte afstand van dit perceel. Planologisch echter is de verschuiving van de bebouwing al geregeld in het bestemmingsplan "Kern Stadskanaal" dat nu niet ter beoordeling staat.

Het zicht aan de voorzijde ter plaatse van de bovenwoningen vermindert door de halve meter hogere bebouwing niet in relevante mate. Bepalend is dat bij een maximale invulling overeenkomstig het bestemmingsplan het zicht reeds grotendeels wordt beperkt.

Schaduw

Van relevante extra schaduwwerking is gezien het hiervoor gestelde niet of nauwelijks sprake. Hoofdstraat 105 is zuidelijk van de nieuwbouw gesitueerd.

Privacy

Vanuit de bovenwoningen zal aan de achterzijde zicht zijn op het perceel Hoofdstraat 105. Planologisch is een grotere of minimaal gelijke privacyvermindering denkbaar bij een invulling met woningen op de tweede bouwlaag overeenkomstig het bestemmingsplan, zeker wanneer in het alsdan steile dakvlak aan de zijkant ramen worden aangebracht. Nu is aan de zijkanten sprake van blinde gevels.

Hinder

Van het gebruik van het bouwplan als supermarkt met bovenwoningen gaat niet meer hinder uit dan van hetgeen op basis van het bestemmingsplan reeds is toegestaan.

Wijze waarop het plangebied wordt ontsloten

Het parkeerterrein wordt ontsloten op de Hoofdstraat en aan de achterzijde op Bosveen. Deze wijze van ontsluiten en ook de bevoorrading is overeenkomstig de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Verkeersbewegingen

Het bouwplan genereert niet meer verkeersbewegingen dan hetgeen het bestemmingsplan nu al mogelijk maakt.

Behoeftte aan parkeergelegenheid

Aan de behoefte aan parkeergelegenheid wordt ruimschoots voorzien op het eigen perceel, overeenkomstig de bestemming. Van een extra parkeerdruk in de omgeving zal geen sprake zijn.

Concurrentie

Het betreft de verplaatsing op eigen terrein van een bestaande Lidl-vestiging, zodat dit niet van invloed is op de distributieplanologische situatie in Stadskanaal.

Aanwendingsmogelijkheden van de te beoordelen objecten

Dit aspect beschouwen wij, in deze zaak, niet als relevant.

3.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

Er zijn voor de omgeving in beginsel geen relevante nadelige ruimtelijke effecten.

De grotere bouwhoogte aan de voorzijde van 0,5 m leidt in relatie tot de maximale mogelijkheden overeenkomstig het bestemmingsplan niet tot relevant nadeel voor omliggende objecten.

Van voor de omgeving in beginsel gunstige ruimtelijke effecten is evenmin direct sprake. Planologisch immers zou het nu nog lagere deel aan de achterzijde binnen de voorschriften van het bestemmingsplan op een later tijdstip alsnog hoger opgetrokken kunnen worden.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak onderscheiden wij echter noch positieve noch wezenlijk negatieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij het volgende onderdeel maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete vergelijking.

3.3 Afbakenen invloedssfeer van de ontwikkeling

Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevindt zich de hierna genoemde onroerende zaken:

- 1) Chinees restaurant/winkel;
- 2) Hoofdstraat 105.

Voor beide objecten geldt dat de vrijstelling niet leidt tot een relevant nadeel. De grotere bouwhoogte is gezien de situering en gelet op de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, zodanig gering dat dit niet leidt tot een zelfstandig nadeel ten opzichte van deze objecten. Aan de waardering van de objecten wordt dan ook niet toegekomen.

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat.

4 DE NIEUWE WET RUIMTELIJKE ORDENING

4.1 Algemeen

Op 20 oktober 2006 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: nieuwe Wro) in het Staatsblad verschenen (Stb. 2006, 566), die naar verwachting op 1 januari 2008 in werking zal treden. Schade als bedoeld in artikel 49 van de huidige Wro wordt voortaan geregeld in hoofdstuk 6 "Financiële bepalingen" van de nieuwe Wro.

Artikel 6.1 lid 1 uit dit hoofdstuk luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd".

(einde citaat)

In de nieuwe wet worden voorts wijzigingen doorgevoerd welke van belang zijn voor toekomstige planschadeprocedures. In het navolgende gaan wij in op de belangrijkste veranderingen. Tenslotte wordt ook het voorstel van de invoeringswet toegelicht.

Wijziging schadeorzaken (artikel 6.1 lid 2 sub a t/m g)

Met betrekking tot de schadeorzaken valt ten aanzien van de huidige wetgeving op dat:

- uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden in bestemmingsplannen of inpassingsplannen geen schadeoorzaak kunnen vormen. Onder het huidige regime is dit wel het geval voor wat betreft uitwerkingsbevoegdheden en ontheffingsbevoegdheden ex artikel 15 huidige Wro;
- uitwerkings- en wijzigingsplannen en ontheffingen een zelfstandige schadeoorzaak kunnen vormen. Onder het huidige regime is dit niet het geval voor wat betreft uitwerkingsbevoegdheden en ontheffingsbevoegdheden ex artikel 15 huidige Wro;
- de beheersverordening wordt geïntroduceerd (art. 3.38). De gemeenteraad kan een dergelijke verordening vaststellen voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien. Hierin wordt het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld. Een dergelijke verordening kan geen schadeoorzaak vormen, maar een ontheffing hiervan wel;
- projectbesluiten, door de gemeenteraad (art. 3.10), provinciale staten (art. 3.27) of de minister (art. 3.29) vastgesteld, een schadeoorzaak kunnen vormen;

- het "inpassingsplan" wordt geïntroduceerd. Indien sprake is van provinciale of nationale belangen kan een provinciaal- respectievelijk rijksinpassingsplan worden vastgesteld (art. 3.26 en 3.28). Een dergelijk plan kan een schadeoorzaak vormen.

Introductie maatschappelijk risico (artikel 6.2)

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft onder de nieuwe Wro voor rekening van de aanvrager. Dit houdt in dat indien sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of in de vorm van inkomensderving, een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak respectievelijk het inkomen voor rekening van de aanvrager blijft.

Het voorgaande, met betrekking tot schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak, geldt alleen voor indirecte planschade (waardevermindering door een planologische wijziging voor de gronden die nabij het object van de aanvrager zijn gelegen). Indien sprake is van directe planschade (waardevermindering door een planologische wijziging voor het object van de aanvrager zelf) is het voorgaande niet van toepassing.

Deskundigenkostenvergoeding (artikel 6.5)

Toekomstige aanvragen om een schadevergoeding dienen voortaan een motivering en een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming te bevatten (art. 6.1 lid 3). In het verlengde hiervan is bepaald dat indien er een tegemoetkoming wordt toegekend tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand worden vergoed (art. 6.5 sub a).

Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening

De bepalingen uit de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Voorstel van wet, kamerstuk 30938, nr. 2) komen in essentie neer op het volgende:

- op aanvragen die zijn ingekomen vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro blijft de huidige Wro van toepassing;
- op aanvragen die ná de inwerkingtreding van de nieuwe Wro inkomen en die betrekking hebben op planologische maatregelen van vóór 1 september 2005 blijft de huidige Wro eveneens van toepassing (op 1 september 2010 is dan sprake van verjaring);

- op aanvragen die ná de inwerkingtreding van de nieuwe Wro inkomen en die betrekking hebben op planologische maatregelen uit de periode tussen 1 september 2005 en de datum van inwerkingtreding van de nieuwe Wro, is - tot 1 september 2010 - de 2%-regeling uit artikel 6.2 lid 2 niet van toepassing.

Het voorgaande betekent dat de bepalingen van de nieuwe Wro wél volledig van toepassing zullen zijn op aanvragen naar aanleiding van planologische maatregelen van ná de inwerkingtreding van de nieuwe Wro.

5 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie, zoals hiervoor omschreven, zal naar verwachting geen schade optreden die voor vergoeding op basis van artikel 49 WRO in aanmerking dient te komen.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,

mr J.G.E. Geleijns RT,
adjunct directeur.

Colofon

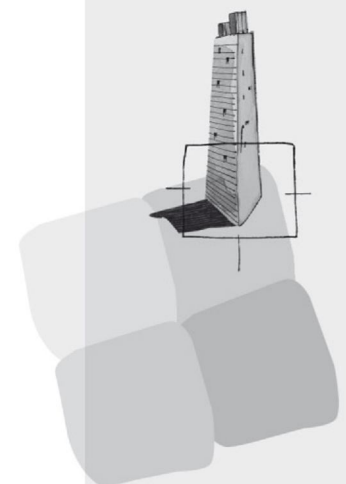
Opdrachtgever
Lidl Nederland GmbH

Contactpersoon
De heer A.J. Kikkert

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer drs. J. van Brussel
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
244.13.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort