

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het bestemmingsplan
"Food Center Amsterdam".

Opdracht:	3337610
Datum:	december 2013
Adviseur:	de heer mr. A.F.J. Verweel MSRE KRMT en de heer mr. D.S. Krijgsman KRMT
Referentie:	2013-10 directe planschade

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Onderzoeksvragen	3
1.4	Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen	4
2	PLANGEBIED.....	5
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	6
3.1	Wet ruimtelijke ordening	6
3.2	Rechtspraak.....	7
4	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	9
6	VERGOEDBAARHEID	10
7	BEHANDELING VAN DE ONDERZOEKSVRAGEN	16
7.1	Algemeen.....	16
7.2	Overwegingen taxatie.....	16
7.3.1	Compensatie in natura door herstel mogelijkheden	19
7.3.2	Claimen planschade o.b.v. uit te werken bestemming	21
7.3.3	Beoordeling risico directe planschade	23
7.3.4	Globale inschatting omvang planschaderisico	26
8	CONCLUSIE.....	29

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 19 november 2013 heeft de gemeente Amsterdam, Stadsdeel West, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het bestemmingsplan "Food Center Amsterdam". Het voornemen bestaat om het bestaande bedrijfsterrein te wijzigen. De wijziging houdt onder andere in dat een deel van het bedrijfsterrein voor woningbouw wordt bestemd.

1.2 Gesprek

Op 19 november 2013 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever waren aanwezig de heer J. de Wit en de heer R. de Graaf. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige, de heer mr. A.F.J. Verweel MSRE KRMT.

De heer J. de Wit heeft een toelichting gegeven op het ontstaan van het bestemmingsplan. Daarbij heeft hij aangegeven dat de gemeente de ontwikkeling van het terrein overlaat aan een consortium dat de concessie middels aanbesteding heeft gewonnen. De gemeente stelt het bestemmingsplan op en het consortium zal voor eigen rekening en risico voor de ontwikkeling van het bedrijfsterrein zorgdragen. De gemeente heeft een Realisatie en Exploitatieovereenkomst (REO) met het consortium afgesloten. In deze anterieure overeenkomst is een planschadeverhaalsovereenkomst opgenomen. De heer De Graaf verzocht om een inschatting van de planschade voor het geval de REO onverhoopt wordt opgezegd door het consortium.

Aansluitend zijn de mogelijke risico's voor planschade besproken in relatie tot uit te werken bestemmingen. Daarbij is onder andere recente jurisprudentie besproken over de invulling van uit te werken bestemmingen. Verder is gesproken over de mogelijkheid waarop planschade kan worden voorkomen. Daarbij is het aspect anderszins verzekerd besproken en is de vergoeding in natura besproken. Daarbij is herstel van de oude planologische situatie aan de orde geweest.

Deze vragen hebben wij hieronder in paragraaf 1.3 opgenomen.

1.3 Onderzoeksvragen

In dit advies dienen de volgende onderzoeksvragen te worden beoordeeld:

- 1 Wat zijn de mogelijkheden tot vergoeding van eventuele planschade in natura door herstel van de oude planologische mogelijkheden?
- 2 Kan planschade worden geclaimd op basis van een uit te werken bestemming?
- 3 Ontstaat als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan directe planschade voor de objecten gelegen binnen het gebied van dat bestemmingsplan;
- 4 Inschatting op macro-niveau van de omvang van de mogelijke directe planschade.

1.4 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Bestemmingsplan “Van Slingelandtstraat/Centrale Groothandelsmarkt”;
- Bestemmingsplan “Food Center Amsterdam”.

In reactie op het uitgebrachte advies heeft de heer ing. J. de Wit nadere gegevens verstrekt. De gegevens hebben betrekking op de oppervlakte bedrijfsruimte in het deel van het plangebied dat een uit te werken bestemming krijgt. Gelijktijdig is aangegeven de bestemming “Bedrijventerrein” wordt aangepast. In de bestemming wordt middels een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om de bouw en gebruiksmogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan te herstellen. Tenslotte heeft is verzocht om een inschatting te geven van de tijdelijke schade.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
Website Ruimtelijkeplannen.nl.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is op 19 november 2013 opgenomen. De locatie en de daarbinnen gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. De medewerker van SAOZ heeft niet met eigenaren en of bewoners van de onroerende zaken gesproken.



De locatie wordt globaal begrensd door Haarlemmerweg in het noorden, de Van Hallstraat in het oosten, de Van Galenstraat in het zuiden en het Westelijk Marktkanaal in het westen. Ten tijde van de opname was het gebied in gebruik voor groothandel bedrijven in voornamelijk voedsel. Op het terrein staat een verscheidenheid aan bedrijfsgebouwen.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico;
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

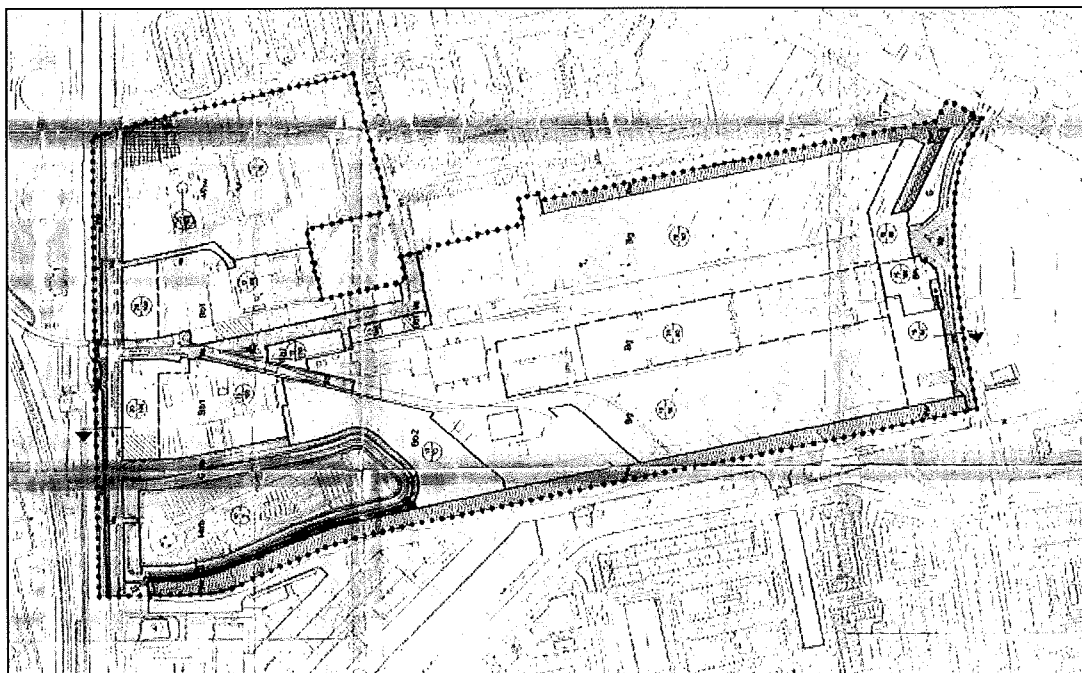
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Van Slingelandtstraat/Centrale Groothandelsmarkt".



Figuur 1 plankaart bestemmingsplan "Van Slingelandtstraat/Centrale Groothandelsmarkt" (niet op schaal).

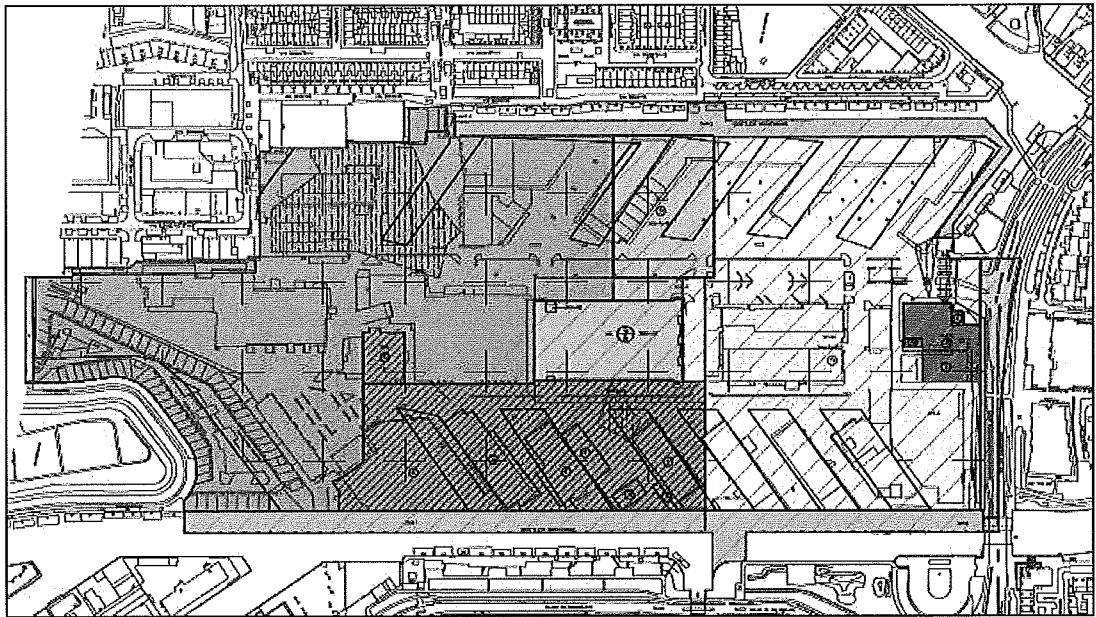
De onderhavige locatie heeft de volgende bestemming(en):

- 'Centrale Groothandelsmarkt' (Bg),;
- 'Bedrijven';
- 'Horeca en aanverwante bedrijven';
- 'Verkeersareaal' en 'Water'.

Uit de ons beschikbare gegevens hebben wij niet kunnen opmaken of in het gebied vrijstellingen zijn verleend.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van het nieuwe bestemmingsplan "Food Center Amsterdam".



Figuur 2 plankaart ontwerp bestemmingsplan "Food Center Amsterdam " niet op schaal).

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen:

- Woongebied - Uit te werken;
- Gemengd;
- Gemengd - Uit te werken;
- Bedrijventerrein;
- Bedrijventerrein - Uit te werken;
- Horeca-voorlopig;
- Water 1, 2 en 3.

Voorts komen op de verbeelding diverse aanduidingen voor zoals hoogte aanduidingen en scheidingslijnen, "milieuzone", geluidzone, wijzigingsgebieden en specifieke bouwaanduidingen.

6 VERGOEDBAARHEID

Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vijf deelonderwerpen te onderscheiden:

- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken;
- normaal maatschappelijk risico;
- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding.

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro, eerste lid bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat in ieder geval een forfaitair maatschappelijk risico van 2% van de waarde van de onroerende zaak voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit forfait geldt echter niet bij directe planschade zoals in casu aan de orde. Uit de doctrine en de rechtspraak volgt echter dat het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Wro bij

directe planschade wel van toepassing kan zijn. De nadere toepassing daarvan bij directe planschade is nog niet duidelijk en kent dan ook de nodige procesrisico's. Om die reden en gelet op het karakter van dit onderzoek houden wij vooralsnog geen rekening met een korting op de te verwachten directe planschade wegens normaal maatschappelijk risico.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten "verwijtbaar stilzitten").

Voor het tegen kunnen werpen van "passieve risicoaanvaarding" is blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 1 februari 2000, AB2000,444 inzake Ferweradeel, naar welke uitspraak door de Raad van State in voorkomende gevallen nog steeds wordt verwezen) niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden: voldoende is dat sprake is van concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State herhaaldelijk overwogen, laatstelijk in de uitspraak ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk, zaaknummer 201105961/1/A2.

In voormelde uitspraak "Bergeijk" is tevens een lange lijn van jurisprudentie bevestigd, dat de voortekenen van de planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar moeten zijn en dat geen grond voor het aannemen van passieve risicoaanvaarding bestaat indien onder het oude planologische regime een concrete poging is ondernomen tot realisering van de bouwmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen. Een belangrijke gevolgtrekking uit de aangehaalde uitspraak "Bergeijk" is tevens, dat in deze uitspraak de sinds 2009 bestaande lijn wordt voortgezet dat gedurende een periode dat sprake is van "voorbereidingsbescherming", van een aanvrager niet verlangd mag worden dat hij een concrete poging doet om zijn aanwendingsmogelijkheden alsnog te benutten.

Belangrijk voor het kunnen tegenwerpen van "passieve risicoaanvaarding" is dat niet louter mag worden verwezen naar de leeftijd van het bestemmingsplan, dat de voor aanvrager profijtelijke bouw- of gebruiksmogelijkheden bevatte. De "ouderdom" van de

vervallen bouw- of gebruiksmogelijkheden is weliswaar een belangrijke factor, maar mag niet de enige factor zijn, zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het eerst in de planschade-uitspraak van 11 mei 2000, BR2001/228 inzake Cranendonck. Deze lijn is nadien meermaals is bevestigd.

Er moet dus “meer” zijn dan alleen de leeftijd van het bestemmingsplan om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen. Blijkens toepasselijke jurisprudentie (zie o.a. ABRS 18 januari 2006 inzake Enschede, ABRS 17 augustus 2005 inzake Bernheze en ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal) dient voor het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding te zijn voldaan aan een aantal criteria. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd;
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen (een “benuttingsperiode”);
3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten.

Ad 1: “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen”

Onder “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen” wordt verstaan: van overheidswege openbaar bekend gemaakte beleidsvoornemens waaruit voldoende concreet blijkt, dat aan de bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden zal kunnen worden gaan getornd. De jurisprudentie is op dit punt betrekkelijk streng: vage of algemene c.q. niet voldoende tot objectniveau herleidbare verwijzingen naar een toekomstige planologische regeling kunnen de toets der kritiek van de Raad van State niet doorstaan. De uitspraken ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk en ABRS 23 april 2008 inzake Nijmegen zijn hiervoor aansprekende voorbeelden.

Voorbeelden waarbij de Raad van State de aanwijzingen wél voldoende concreet heeft geacht zijn o.a. ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal (specifieke aanwijzingen voor inperking aanwendingsmogelijkheden landgoederen in provinciaal streekplan) en ABRS 12 november 2008 Hof van Twente (duidelijk omschreven restrictief beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven in buitengebied in provinciaal streekplan). In de uitspraak

ABRS 14 oktober 2009 inzake Echt-Susteren werd de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan als voldoende concreet signaal aangemerkt.

Ad 2: “voldoende lange benuttingsperiode”

Wat betreft het criterium “voldoende lange benuttingsperiode” is de jurisprudentie nog in beweging c.q. nog niet helemaal uitgekristalliseerd. De lengte van de benuttingsperiode is blijkens de jurisprudentie mede afhankelijk van de aard van de teloorgegane aanwendingsmogelijkheden: hoe “eenvoudiger” het is de mogelijkheden te realiseren, hoe korter de “benuttingsperiode” mag zijn.

In de uitspraak ABRS 10 november 2010 inzake Meerssen werd een termijn van bijna 10 maanden voor het ontplooiën van initiatieven voor het bouwen van een woning voldoende geacht. Een termijn van 3,5 maanden voor het indienen van een bouwaanvraag voor een tuinbouwbedrijf is daarentegen weer niet voldoende, zo blijkt uit de uitspraak ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk. Nadere jurisprudentie zal het criterium “voldoende lange benuttingsperiode” verder inhoud moeten geven.

Zeër belangrijk is, dat na het bekend worden van de eerste “kenbare en voldoende concrete aanwijzing” gedurende de gestelde minimale benuttingsperiode geen sprake is geweest van voorbereidingsbescherming op grond van bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit of (daar waar het bouwen betreft) een ontwerpbestemmingsplan. Indien en voor zolang sprake is van “voorbereidingsbescherming”, kan de belanghebbende niet worden verweten dat hij geen initiatief heeft ondernomen aangezien de voorbereidingsbescherming er nu juist voor bedoeld is, de ontwikkeling uiteindelijk tegen te gaan, zie ABRS 11 februari 2009 inzake Eijdsen, ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk en, zoals gememoreerd, recentelijk ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk.

Ad 3: “voldoende concrete poging”

Onder “voldoende concrete poging” tot realisering van de aanwendingsmogelijkheden kan blijkens de jurisprudentie (zie ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal, ABRS 10 november 2010 inzake Meerssen en ABRS 27 juli 2011 inzake Oostzaan) in de sfeer van het bouwen alleen worden beschouwd: een aanvraag om bouwvergunning, thans: omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het indienen van een schetsplan en het laten beoordelen daarvan (in meerdere instanties zelfs!) door de gemeentelijke welstandscommissie is niet voldoende. In de uitspraak ABRS 17 juni 2009 inzake

Someren werd het aanleggen van een gasleiding en het doen van bodemonderzoek als onvoldoende initiatief voor het oprichten van een tuinbouwbedrijf aangemerkt.

In dit verband kan tevens worden opgemerkt, dat het indienen van een zienswijze tegen bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan evenmin als “voldoende concrete poging” kan worden aangemerkt. Hierdoor rijst overigens de vraag, of aan het criterium “voldoende concrete poging” nog zelfstandige betekenis toekomt. Immers, indien een “voldoende concrete poging” (zijnde een omgevingsvergunningaanvraag) is gedaan, leidt dit tot het resultaat dat omgevingsvergunning verleend wordt en de schade achteraf bezien niet ontstaat (aspecten van overgangsrecht daargelaten).

Blijkens de aangehaalde uitspraak “Oostzaan” is niet van belang, of de aanvrager zich daadwerkelijk bewust is van het risico dat bij hem aanwezig was. Dit betekent, dat een eventuele onbekendheid van de aanvrager met zijn bouw- of gebruiksmogelijkheden in de risicosfeer van de aanvrager ligt.

Van belang is voorts, dat “tegenzittende economische omstandigheden” evenmin afdoen aan de “passieve risicoaanvaarding”, zie ABRS 9 september 2009 inzake Voorst. Voor zover sprake is van planschade als gevolg van het wijzigen of wegbestemmen van bouw- of gebruiksmogelijkheden, kan deze – als aan de gestelde criteria wordt voldaan – wegens passieve risicoaanvaarding voor rekening van de desbetreffende aanvrager worden gelaten, ongeacht of de betrokkene in economische zin al dan niet in staat is geweest, de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden te benutten.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Concreet voor deze casus

Uit de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan leiden wij af dat de onderhavige ontwikkeling voor een ieder of voldoende concrete wijze kenbaar is geworden met de vaststelling van het "Ambitiedocument Herstructurering Food Center Amsterdam op 29 januari 2010 door de stadsdeelraad en 17 februari 2010 door de gemeenteraad.

Voor zover wij uit de beschikbare informatie hebben kunnen opmaken blijkt uit dit document met name dat het hele gebied herontwikkeld dient te worden en worden de beoogde locaties van woningbouw en bedrijven genoemd alsmede de volumes van elke functie. Er wordt niet gesproken over de te kiezen bestemmingsplan vorm dus het is nog maar de vraag of men op basis van dit document rekening diende te houden met ongunstige wijzigingen c.q. het beperken van bestaande mogelijkheden.

Naar onze mening kan, zeker in het kader van een risicoanalyse niet gesteld worden dat gegadigde kopers en/of gebruikers van gronden in het gebied op grond van dit document met beperkingen rekening dienden te houden.

Ook ten aanzien van zittende eigenaren/gebruikers kan niet gesteld worden dat van hen verwacht mocht worden dat zij met het kenbaar worden van dit document alles in het werk zouden stellen om nog bestaande niet benutte mogelijkheden te verwezenlijken.

Het document kan naar onze mening wel een basis vormen voor het tegenwerpen van voorzienbaarheid aan kopers van objecten in de omgeving van het plangebied.

7 BEHANDELING VAN DE ONDERZOEKSVRAGEN

7.1 Algemeen

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten directe planschade. Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie, wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

7.2 Overwegingen taxatie

Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Indien binnen het plangebied huurobjecten aanwezig zijn dan geldt ook de volgende definitie:

Marktwaaarde in verhuurde staat

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang.

Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- tussentijdse wijzigingen van het bestemmingsplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

Bij gelijk blijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen gaan wij na of er maatgevende objecten zijn verkocht. Hiervoor maken wij gebruik van de mogelijkheden van Kadata, Vastgoedmarkt en PropertyNL.

Vervolgens raadplegen wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er maatgevende objecten te koop worden aangeboden.

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de vraagprijs en wij inventariseren deze objecten enkel op om een beeld te krijgen van het actuele aanbod.

De in een plangebied gelegen bijzondere, commerciële en niet courante objecten worden gewaardeerd met behulp van de binnen SAOZ aanwezige expertise op het gebied van taxaties.

7.3.1 Compensatie in natura door herstel mogelijkheden

Wat zijn de mogelijkheden tot vergoeding van eventuele planschade in natura door herstel van de oude planologische mogelijkheden?

De gemeente heeft aangegeven dat zij voor het geval de REO wordt opgezegd door de ontwikkelaar wil weten of het mogelijk is om middels herstel van de oude planologische mogelijkheden de mogelijke planschade in natura te vergoeden. Daarbij kwam tevens de vraag naar voren of de termijn waarop dit gebeurd relevant is.

Primair dient de vraag te worden beantwoord of het mogelijk is om op basis van herstel van het voorgaande bestemmingsplan de mogelijke planschade in natura te vergoeden. Deze vraag kan in positieve zin worden beantwoord. In de jurisprudentie is deze vraag inmiddels voor zowel de directe als de indirecte planschade in positieve zin beantwoord. Eén de meest recente uitspraken voor indirecte planschade is de uitspraak van 1 mei 2013, zaaknummer 201205875/1/A2. In deze zaak werd naast de woning van aanvrager een waterzuiveringsinstallatie toegestaan. In het opvolgende bestemmingsplan werd deze mogelijkheid weer teniet gedaan. De Afdeling heeft dan ook gesteld dat er geen nadeel ontstaat. Voor de directe planschade ligt de basis voor de vergoeding in natura door het herstel van de voorgaande planologische mogelijkheden in de uitspraak van 27 april 2005, zaaknummer 200406319/1. Daarin heeft de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State aangegeven dat:

“Onder deze omstandigheden moet worden geoordeeld dat de schade anderszins is verzekerd als bedoeld in artikel 49 WRO. De Afdeling betreft daarbij dat de hoogte van de schade niet in geschil is. Met de aangekondigde aanpassingen wordt [verzoeker] in een vergelijkbare positie gebracht. Dat [verzoeker] een voorkeur heeft voor schadevergoeding in geld doet aan de volwaardigheid van het te bieden alternatief niet af.”

De zaak had betrekking op het wegbestemmen van de mogelijkheid om op het perceel van aanvrager een tweede woning te realiseren. In een uitspraak van 18 juli 2012, zaaknummer 201110611/1/A2 met betrekking tot directe planschade heeft de afdeling gelijkluidend geoordeeld. In deze uitspraak gaf de afdeling tevens aan dat het niet noodzakelijk is dat een schadebedrag wordt genoemd. Voornoemde uitspraak is verder relevant voor mogelijke schade als gevolg van hogere kosten aan het bouwen vanaf het moment van het wegbestemmen tot het moment van herstel van de bouw mogelijkheden. De afdeling zegt daar het volgende over:

Onder deze omstandigheden lag het op de weg van [verzoeker] om haar stelling dat zij de door haar gestelde schade in de vorm van gestegen bouw- en ontwikkelingskosten, omdat zij in de periode 2003 tot 2010 niet vijf extra zomerhuizen heeft kunnen bouwen, aannemelijk te maken. Nu zij dit niet heeft gedaan, heeft de raad bij besluit van 14 januari 2010 terecht volstaan met het herstellen van de bouw mogelijkheden.

Gestegen bouwkosten als gevolg van het tijdsverloop tussen het moment van aankoop en het moment van herstel van de bouw mogelijkheden kunnen in aanmerking komen voor vergoeding. In het onderhavige geval was er sprake van een periode van ongeveer 7 jaar. In het onderhavige geval is het mogelijk dat vergoeding van gestegen bouwkosten worden geclaimd wanneer herstel in natura plaatsvindt. Vooraf is het niet mogelijk om een inschatting te geven wat de omvang van de kosten is, omdat de omvang van kosten stijging of daling en de periode op voorhand niet bekend zijn. Voor dit punt kan een PM. Post opgenomen worden.

Het herstellen van de bouw mogelijkheden als vergoeding in de vorm anderszins verzekerd zijn is mogelijk. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat gestegen bouw- en ontwikkelingskosten wel voor vergoeding in aanmerking komen. Verder is geen termijn gekoppeld aan het moment waarop herstel van de bouw mogelijkheden dient plaats te vinden. Ten slotte merken wij op dat de termijn waarop herstel van het oude planologische regime plaatsvindt wel een risico met zich meebrengt. Wanneer tussen het moment van inwerkingtreding en het herstel van de oude mogelijkheden het object wordt verkocht ontstaat een nadeel dat niet gerepareerd kan worden en daarom voor vergoeding in aanmerking komt.

Bij mogelijke tijdelijke schade als gevolg van het herstel van de oude bestemming kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het volgende. Een eigenaar heeft plannen om een bedrijfspand te bouwen. De bouwkosten voor het realiseren van het pand bedragen ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan € 1.000.000,--. Gedurende een periode van 3 jaar is het niet mogelijk om het pand te realiseren. Na drie jaar zijn de mogelijkheden hersteld. In die periode zijn de bouwkosten jaarlijks met ongeveer 2,5% gestegen. Dit betekent dat de bouwkosten na drie jaar afgerond € 1.076.890,-- bedragen. Het nadeel dat dan kan ontstaan bedraagt € 76.890,--.

7.3.2 Claimen planschade o.b.v. uit te werken bestemming

De vraag ligt voor of de eigenaren van de onderhavige gronden reeds planschade kunnen claimen op basis van het gegeven dat de gronden in het nieuwe bestemmingsplan een uit te werken bestemming hebben gekregen, of dat zij dienen te wachten totdat die bestemming in een uitwerkingsplan is uitgewerkt.

De eigenaren van de gronden zouden kunnen stellen dat, nu de uit te werken bestemmingen een bouwverbod omvatten, met die uit te werken bestemmingen de bouw mogelijkheden zijn komen te vervallen.

De gemeente zou zich op het standpunt kunnen stellen dat met het indienen van de claim gewacht moet worden totdat duidelijk is hoe de bestemming van de gronden wordt geregeld in een uitwerkingsplan.

Ingevolgde de uitspraak van de ABRS van 17 april 2013, nr. 201205035/1/A2, Ridderkerk alsmede de uitspraak van 4 december 2013, nr. 201300787/1/A2, Bunschoten, dient evenwel niet uit te worden gegaan van het bouwverbod. De ABRS is van mening dat, gelet op de uitwerkingsplicht in artikel 3.6 lid 1 aanhef en onder b Wro, het vaststellen van een uitwerkingsplan niet slechts een toekomstige onzekere gebeurtenis is. Volgens de ABRS mogen daarom de mogelijkheden van de uit te werken bestemming bij de planvergelijking niet buiten beschouwing worden gelaten. Volgens de ABRS dient met die mogelijkheden aldus rekening te worden gehouden dat nagegaan dient te worden wat ten tijde van de inwerkingtreding van het betrokken besluit naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming van de gronden zou zijn. Daarbij komt volgens de ABRS onder meer betekenis toe aan de uitwerkingsregels, aan de toelichting bij het bestemmingsplan en aan de mate waarin een en ander, naar aard en omvang, binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologische beleid past.

In essentie komt het vorenstaande er op neer dat volgens de uitleg van de ABRS derhalve in beginsel reeds op basis van een nieuwe uit te werken bestemming planschade geclaimd kan worden door de eigenaren van de gronden waarop die bestemming betrekking heeft.

Bij de planologische vergelijking die vervolgens gemaakt dient te worden, dient evenwel niet te worden uitgegaan van het bouwverbod in de uitwerkingsregels, doch van een redelijkerwijs te verwachten invulling van de uit te werken bestemming.

In de praktijk komt dit er op neer dat in het kader van directe planschade bij nog te ontwikkelen gebieden wordt uitgegaan van de complexwaarde van het gebied rekening houdend met de onzekerheid over het tijdstip waarop uitwerking zal plaatsvinden (complexwaarde min).

Bij bestaande gebieden zoals bijvoorbeeld het onderhavige bedrijventerrein zal eerst dienen te worden nagegaan wat beoogd wordt met de bestaande bebouwing. Is dat handhaving dan kan worden uitgegaan dat het positief bestemmen van de bestaande situatie een redelijke invulling van de uitwerkingsregels is, doch dient wel te worden nagegaan of de uitwerkingsregels die ruimte bieden.

Voorts kan dan nog beoordeeld worden of de uitwerkingsregels ook ruimte bieden om de oude doch niet benutte planologische mogelijkheden opnieuw positief te bestemmen. Is dat niet het geval dan kan daarin een grondslag voor planschade liggen.

Indien het doel is om het bestaande gebied te herontwikkelen dan dient nagegaan te worden of de "complexwaarde min" waarbij ook rekening wordt gehouden met sloop en herontwikkelingskosten hoger of lager is dan de huidige waarde rekening houdend met de aanwezige bebouwing en het bijbehorende gebruik alsmede eventuele nog bestaande niet benutte bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Conclusie

Reeds op basis van een uit te werken bestemming kan planschade worden geclaimd, doch daarbij hoeft niet te worden uitgegaan van een bouwverbod doch mag uitgegaan worden van een redelijke invulling van de uitwerkingsregels.

7.3.3 Beoordeling risico directe planschade

Wij hebben de directe planschade beoordeeld aan de hand van de te realiseren bestemmingen. Dit betekent dat wij een vergelijking maken tussen de huidige en de nieuwe bestemming. Gelet op de aard van het advies hebben wij de specifieke bouwaanduidingen buiten beschouwing gelaten. Voor de redelijke invulling conform de uitspraken Ridderkerk en Bunschoten hebben wij de toelichting gehanteerd. De tijdelijke bestemming horeca "Horeca Voorlopig" beschouwen wij als de bestemming "Woongebied Uit te werken", omdat de bestemming van zeer tijdelijke aard is namelijk tot 31 december 2018.

Centrale Groothandelsmarkt versus Woongebied Uit te werken			
	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Verschil
Gebruik	Groothandel, fabricage voedings en genotsmiddelen	Anders, hoogwaardiger namelijk onder meer wonen en detailhandel	Voordelig.
Bebouwingsopp	50% van het gebied, in het midden 80%	o.a. maximaal 1.700 woningen	Gelet op het toegestane aantal woningen ruimer
Bebouwinghoogte	10 m ¹ , in het midden 20 m ¹	18 m ¹ met hoogte accent 35 m ¹	De bouwhoogte neemt toe. Redelijk invulling is 16 m ¹
Conclusie			Voordeel

Centrale Groothandelsmarkt versus Bedrijventerrein			
	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Verschil
Gebruik	Groothandel, fabricage voeding en genotsmiddelen	Vergelijkbaar	Geen
Bebouwingsopp	50% van het gebied	100% binnen bouw- vlak.	In principe nadelig, omdat de vrije indeling van het gebied wordt beperkt door het opnemen van bouwvlakken.
Bebouwinghoogte	10 m ¹	4 t/m 10 m ¹	De bouwhoogte wordt beperkt, middels

			toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan de bouwhoogte van 10 m ¹ worden hersteld.
Conclusie			Nadeel, tenzij toepassing afwijkingsbevoegdheid

Centrale Groothandelsmarkt versus Bedrijventerrein – Uit te werken			
	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Vershil
Gebruik	Groothandel, fabricage voedings en genotsmiddelen	Vergelijkbaar	Geen
Bebouwingsopp	50% van het gebied (21 ha.)	Maximale oppervlakte van 110.000 m ² nog geen bouwvlak aangegeven	Door de afname van de oppervlakte bedrijfsterrin en de toename van de bebouwde oppervlakte zal het bebouwingspercentage toenemen, hetgeen een voordeel is.
Bebouwinghoogte	10 m ¹	18 m ¹ en bij een redelijke invulling 16 m ¹	De bouwhoogte neemt toe hetgeen een voordeel is.
Conclusie			Voordeel

Centrale Groothandelsmarkt versus Gemengd			
	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Vershil
Gebruik	Groothandel, fabricage voedings en genotsmiddelen	Verruiming	voordeel
Bebouwingsopp	50% van het gebied (21 ha.)	100% van het bouwvlak.	Bestaande gebouw is ingepast.
Bebouwinghoogte	20 m ¹	Goot 15 m ¹ nok 29 m ¹ .	Gelet op de inpassing neutraal.
Conclusie			Geen nadeel

Centrale Groothandelsmarkt versus Gemengd – Uit te werken			
	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Vershil
Gebruik	Groothandel, fabricage voedings en genotsmiddelen	Ruimer o.a. wonen	Voordeel
Bebouwingsopp	50% van het gebied (21 ha.)	Maximale opper- vlakte neemt toe door de verschillende functies en de bouwhoogte	Voordeel
Bebouwinghoogte	10 m ¹	18 m ¹ en bij een redelijke invulling 16 m ¹ met een hoogte accent van 35 m ¹	De bouwhoogte neemt toe hetgeen een voordeel is.
Conclusie			Voordeel

7.3.4 Globale inschatting omvang planschaderisico

Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. 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 beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die binnen het plangebied zijn gelegen. Binnen het plangebied bevinden zich de hierna genoemde apart te onderscheiden onroerende zaken.

In paragraaf 7.3.3 hebben wij geconstateerd dat er een nadeel is als gevolg van de nieuwe bestemming "Bedrijventerrein". Het grootste nadeel ontstaat door het beperken van de ontwikkelingsmogelijkheden op de gronden. Gelet op de huidige waarde van de objecten ter plaatse ligt volledige herontwikkeling niet in de rede. Het nadeel wordt dan met name veroorzaakt door de beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Dit nadeel zal zich met name voordoen bij de objecten waar nog veel ruimte is in de huidige bebouwingsmogelijkheden (de objecten met een hoogte van 4 tot 7 m¹).

Ter voorkoming van het nadeel wordt in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarin de bebouwingsmogelijkheden van het thans vigerende bestemmingsplan worden opgenomen. Overeenkomstig het gestelde in en de strekking van artikel 6.1 lid 6 heeft dit tot gevolg dat bij directe planschade de schade pas kan worden geclaimd wanneer de gemeente heeft aangegeven niet te willen meewerken aan de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

De gemeente heeft aangegeven dat ter voorkoming van planschade bij verzoeken om toepassing van de afwijkingsbevoegdheid meegewerkt zal worden. In het advies hanteren wij daarom het uitgangspunt dat geen nadeel ontstaat.

Gevolgen voor huurders en erfpachters

Uit de beoordeling van het planschade risico blijkt dat alleen voor de planvergelijking “Centrale Groothandelsmarkt versus Bedrijventerrein” een nadeel ontstaat dat wij concreet op schade kunnen stellen. Voor de andere planvergelijkingen hebben wij geconstateerd dat er geen nadeel of een voordeel zal ontstaan. Voor de volgende vergelijkingen is daarom een nadere toelichting noodzakelijk, namelijk “Centrale Groothandelsmarkt versus Woongebied Uit te werken” en “Centrale Groothandelsmarkt versus Gemengd – Uit te werken”.

Voor deze locaties bestaat een verschil in de beoordeling van de gevolgen voor de huurders en de erfpachters. In het kort kan worden gesteld dat de huurders in principe niet in aanmerking komen voor een vergoeding op basis van planschade. Alleen een zakelijk gerechtigde kan, een uitzondering daargelaten, aanspraak maken op planschade. De erfpachters kunnen vanuit hun positie van zakelijk gerechtigde wel aanspraak maken op planschade. Bij de erfpachters dient dan een onderscheid te worden gemaakt tussen een tijdelijk recht van erfpacht en een eeuwig durend recht van erfpacht. Bij de beoordeling van de planschade dient dan verder in aanmerking genomen te worden wat opgenomen is in de erfpachtsvoorwaarden. Wij gaan er vanuit dat alleen gebruik is toegestaan overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.

Voor zowel de tijdelijk als het eeuwig durende recht van erfpacht betekent het wegbestemmen van de bestemming in principe dat de bebouwing op overgangsrecht komt te staan hetgeen een nadeel veroorzaakt. Voor een tijdelijk recht van erfpacht hoeft dit geen nadeel te veroorzaken. Het ontstaan van nadeel hangt mede af van de resterende duur van het recht van erfpacht. Voor een eeuwig durend recht van erfpacht ontstaat een nadeel door het wegbestemmen. Dit nadeel kan niet worden beperkt of worden weggenomen.

Door de gemeente is de onderstaande tabel verstrekt waarin het aantal meters bebouwd oppervlak is opgenomen.

Gele vlak		
	m2 grond	m2 BVO
Voortdurende erfpacht	21.778	22.039
Tijdelijk erfpachtrecht *	4.371	6.281
Verlopen opstalrecht **	1.874	1.874
Marcanti	3.635	
Oranje vlak		
	m2 grond	m2 BVO
Voortdurende erfpacht	1.520	1.495
Verlopen opstalrecht **	3.654	3.738

Uit de tabel hebben wij opgemaakt dat de bebouwd oppervlak van in voortdurend erfpacht uitgegeven gronden afgerond 24.000 m² bedragen.

Op basis van gerealiseerde transacties hebben wij de waarde per/ m² bebouwd ingeschat op € . Het nadeel als gevolg van het overgangsrecht hebben wij op circa ingeschat, zodat per m² een nadeel ontstaat van maximaal . Uitgaande van een bebouwd oppervlak van de objecten die een waarde daling zullen ondervinden van circa 24.000m² bevindt het totale nadeel zich in een bandbreedte van tot maximaal

8 CONCLUSIE

Hierna hebben wij de conclusie betreffende de planschade opgenomen

Compensatie in natura	Wanneer herstel van de bestemming plaatsvindt zal in principe geen nadeel ontstaan. Alleen in het geval van concrete bouwplannen is het mogelijk dat de gestegen bouwkosten moeten worden vergoed. Hiervoor hebben wij een PM opgenomen.
Directe planschade bestemming "Bedrijventerrein"	Door het conserverend bestemmen ontstaat in principe planschade. Het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid met daarin de mogelijkheid om de oude bebouwingsmogelijkheden te herstellen heeft als gevolg dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen nadeel ontstaat.
Directe planschade bij de bestemmingen "Centrale Groothandelsmarkt versus Woongebied Uit te werken" en "Centrale Groothandelsmarkt versus Gemengd – Uit te werken"	Door het wijzigen van de bestemming komen de panden binnen de bestemmingen op overgangsrecht te staan. Dit heeft een nadeel tot gevolg door de beperking van het gebruik in de erfpachtsvoorwaarden in relatie tot de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan. Het recht van erfpacht kan alleen worden gebruikt overeenkomstig de voorwaarden. Wij schatten dit nadeel in op maximaal €

De, op basis van artikel 6.1 Wro, te vergoeden directe planschade taxeren wij op:

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur

