

adviseurs die het maken

thorbecke

De Kompanjie
T.a.v. de heer H. Birza
Postbus 85
9640 AB VEENDAM

Gemeente Pekela	
Ingekomen	
24 MAART 2015	
Nummer:	
Dossier:	

datum
20 maart 2015

contactpersoon
P. Scharenborg

ons kenmerk
TH 27172

onderwerp
Definitief planschadeadvies

Geachte heer Birza,

Bijgaand treft u conform uw gemeentelijke procedureverordening het definitieve advies aan inzake de aanvraag om tegemoetkoming in planschade met betrekking tot de J.R. Stuitstraat F5 te Nieuwe Pekela.

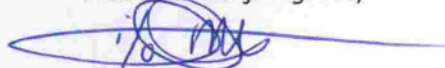
Wij verzoeken u, overeenkomstig uw procedureverordening, zelf voor verspreiding van het definitieve advies zorg te dragen.

Conform de procedureverordening hebben wij alle partijen in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het conceptadvies. De tekstuele reacties zijn in het advies verwerkt.

Kortheidshalve verwijzen wij u naar de inhoud van onze advisering en de daarin opgenomen overwegingen.

Indien u nog vragen of opmerkingen heeft, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via onderstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,



P. Scharenborg
Jurist

DEFINITIEF ADVIES

inzake de aanvraag om tegemoetkoming in planschade
ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening van:

De heer J.H. Ambergen en mevrouw A.T. Ambergen - Mestemaker
met betrekking tot:

J.R. Stuustraat F5 (9663 SE) te Nieuwe Pekela

19 maart 2015

Conclusies:

Wij adviseren het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Pekela om:

- de aanvraag om tegemoetkoming in geleden planschade (ex artikel 6.1 Wro), d.d. 30 april 2014 (bij de gemeente ingekomen op 30 april en 14 mei 2014) van heer J.H. Ambergen en mevrouw A.T. Ambergen - Mestemaker, met betrekking tot de onroerende zaak plaatselijk bekend als J.R. Stuustraat F5 te Nieuwe Pekela, **toe te wijzen**;
- de schadevergoeding in natura te compenseren door herstel van de oude, gunstigere gebruik- en bouwmogelijkheden via een toekomstige planologische wijziging;
- in het te nemen besluit de toezegging op te nemen dat indien compensatie in natura niet mogelijk zou blijken om redenen buiten de macht van aanvragers (dan wel de rechtsopvolgers), alsnog wordt overgegaan tot een geldelijke vergoeding;

alsook om:

- ingevolge het bepaalde in artikel 6.4 lid 4 Wro aan aanvragers het door hen voor de in behandelingneming van de aanvraag betaalde drempelbedrag te restitueren.

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

CONCEPT ADVIES

Inzake de aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening van:

Aanvragers : de heer J.H. Ambergen en mevrouw A.T. Ambergen - Mestemaker
m.b.t. : J.R. Stuutstraat F5 te Nieuwe Pekela

1. Het formeel wettelijk kader planschade

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 o.a.:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling inhoudend dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- c. een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, (...); (...);

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. Een dergelijke aanvraag dient een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming te bevatten. Verder moet een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld onder a, b of c worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit. (*Artikel 6.1 Wro*)

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- b. van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels (m.a.w. geen forfaitaire benadering van het normale maatschappelijke risico in geval van 'directe' planschade). (*Artikel 6.2 Wro*)

Daarnaast dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, alsmede de mogelijkheden van de betreffende aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. (*Artikel 6.3 Wro*)

Burgemeester en wethouders heffen van de indiener van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade een recht van (in beginsel) € 300,-, welk bedrag binnen vier weken nadat de aanvrager de verschuldigdheid van het recht is medegedeeld op de rekening van de gemeente dient te zijn bijgeschre-

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

ven, dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren burgemeester en wethouders de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest. Indien op de aanvraag om tegemoetkoming in planschade geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug. (*Artikel 6.4 Wro*)

Tevens is bepaald dat indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro toekennen, zij daarbij tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden, alsook de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag. (*Artikel 6.5 Wro*)

Tot slot is nog bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade (thans uitgewerkt in Afdeling 6.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro)). Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad (...) inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen. (*Artikel 6.7 Wro*)

2. De schriftelijke aanvraag

Middels brief van 30 april 2014 en aangevuld middels aanvraagformulier (bij de gemeente ingekomen op 14 mei 2014) hebben de heer J.H. Ambergen en mevrouw A.T. Ambergen - Mestemaker, wonende aan de J.R. Stuitstraat F18 te Nieuwe Pekela (hierna ook: aanvragers), bij burgemeester en wethouders van de gemeente Pekela een aanvraag ingediend gericht op het verkrijgen van een tegemoetkoming in gesteld geleden planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak plaatselijk bekend als J.R. Stuitstraat F5 te Nieuwe Pekela als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "De Linten".

In de aanvraag om tegemoetkoming in planschade wordt met redenen omkleed aangegeven dat schade wordt ondervonden in de vorm van een waardevermindering van (een gedeelte van) de onroerende zaak J.R. Stuitstraat F5 te Nieuwe Pekela, voor zover het de gronden welke voorheen als bedrijfsdoeleinden bestemd waren betreft. De bestemming van deze gronden is met het laatstgenoemde bestemmingsplan gewijzigd naar 'Agrarisch'. Voorts wordt door aanvragers gesteld dat de voorliggende gebouwen in waarde zijn verminderd, omdat de parkeer- en opslagmogelijkheden zijn verdwenen.

2.1 Ontvankelijkheid en gelaedeerd belang

Volgens opgaaf door de gemeente hebben aanvragers tijdig het voor het indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade verschuldigde recht (ex artikel 6.4 Wro) betaald, zodat zij in ieder geval ontvankelijk zijn in hun aanvraag.

Uit de bij het Kadaster opgevraagde notariële akte is de adviseur gebleken dat aanvragers sinds 16 september 1987 eigenaren zijn van de onroerende zaak plaatselijk bekend als J.R. Stuitstraat F5 te Nieuwe Pekela en kadastraal bekend als gemeente Nieuwe Pekela, sectie H, nummer 783. De actuele kadastrale informatie is als **bijlage 1** bij dit adviesrapport opgenomen.

Nu aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "De Linten" in een directe zakenrechtelijke betrekking stond tot de hiervoor bedoelde onroerende zaak, kan hij als eigenaar worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro.

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

Tot slot kan worden opgemerkt dat het gesteld schadeveroorzakende bestemmingsplan ook onherroepelijk is, zodat burgemeester en wethouders ten aanzien van onderhavige aanvraag om tegemoetkoming in planschade kunnen besluiten. De aanvraag is naar het oordeel van de adviseur ook voldoende gemotiveerd om te kunnen worden beoordeeld.

3. Adviesopdracht en -procedure

Op de behandeling van onderhavige aanvraag om tegemoetkoming in planschade is de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" van toepassing, zoals deze op 23 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en per 31 december 2008 inwerking is getreden.

Gevolggevend aan hetgeen is bepaald in artikel 2 van deze procedureverordening hebben burgemeester en wethouders aan Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur (hierna: Kenniscentrum) de opdracht verstrekt om hen, als onafhankelijke deskundige (hierna: de adviseur), ten aanzien van de onderhavige aanvraag om tegemoetkoming in planschade te adviseren.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 van de gemeentelijke procedureverordening dient de adviseur, voordat hij zijn advies aan burgemeester en wethouders uitbrengt, aanvragers en (een of meer vertegenwoordigers van) het College van burgemeester en wethouders in de gelegenheid te stellen om naar keuze mondeling of schriftelijk hun standpunten ten aanzien van de aanvraag uiteen te zetten, alsmede zich ter plaatse te oriënteren. Van gemeentewege is aangegeven dat er geen behoefte is bij beide partijen om gehoord te worden.

Vervolgens brengt de adviseur een schriftelijk conceptadvies uit aan het College van burgemeester en wethouders. De adviseur doet tevens aanvragers een afschrift van dit conceptadvies toekomen. Partijen worden daarbij in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken na verzending van het conceptadvies schriftelijk hun zienswijzen op dit conceptadvies aan de adviseur kenbaar te maken. Na verloop van deze zienswijzentermijn brengt de adviseur haar definitieve advies aan burgemeester en wethouders uit, waarbij eventueel ingediende zienswijzen worden betrokken.

4. Opvolgende planologische regimes

Bij de beoordeling van onderhavige planschadeclaim moet allereerst worden nagegaan of aanvrager als gevolg van (de inwerkingtreding van) het 'nieuwe' planologische regime in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren, en zo ja, of dit mogelijk voor hem tot schade heeft geleid, in dit geval in de vorm van een waardevermindering van zijn eigendom bekend als J.R. Stuuatstraat F5 te Nieuwe Pekela.

Het juridisch bindend kader voor beantwoording van de vraag of voor aanvrager sprake is van planologisch nadeel wordt gevormd door een strikt planologische vergelijking tussen de gesteld schadeveroorzakende planologische maatregel en het direct daaraan voorafgaande 'oude' planologische regime.

In het onderhavige geval dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het bestemmingsplan "De Linten" en het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuwe Pekela".

In navolgende paragrafen worden beschrijvingen gegeven van achtereenvolgens de 'oude' en de 'nieuwe' planologische situatie.

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

4.1 Het 'oude' planregime: het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuwe Pekela"

Aanvragers eigendom bekend als J.R. Stuitstraat F5 te Nieuwe Pekela was voorheen gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuwe Pekela". Dit bestemmingsplan is op 16 november 1989 door de gemeenteraad van de gemeente Pekela vastgesteld alsmede op 6 juni 1990 door Gedeputeerde Staten van Groningen goedgekeurd. Het plan is vervolgens op latere datum inwerking getreden en onherroepelijk geworden.

Aanvragers (onderhavige) eigendom was krachtens dit bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden' met de nadere aanduiding 'B (i-1)'.



Hierboven is het relevante gedeelte van de bij het bestemmingsplan behorende plankaart opgenomen. Hieronder worden vervolgens de meest relevante bestemmingsplanvoorschriften weergegeven.

De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (artikel 11)

De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van industriële en ambachtelijke bedrijven welke niet hinderwetplichtig zijn of welke voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Inrichtingen, uitgezonderd A-inrichtingen en aangeduid met 'B (i-1)'. Op de gronden zijn gebouwen, waaronder begrepen bedrijfsgebouwen en per bouwperceel een bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen waaronder energievoorzieningen.

De gebouwen, behoudens bijgebouwen, mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan, voor zover aangegeven, door het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage wordt bepaald. In casu is geen percentage opgenomen. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7,5 meter. De onderlinge afstand tot de gebouwen mag niet minder zijn dan 4 meter, tenzij de gebouwen aaneengebouwd zijn. De minimale afstand tot de perceelgrens bedraagt 4 meter.

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

De oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen. De maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter bij afdekking met hellende vlakken, waarbij een plat dak bij een bouwhoogte tot 3 meter hoog is toegestaan. De afstand van een bijgebouw tot een hoofdgebouw mag niet minder zijn dan 3 meter, tenzij de gebouwen aaneengebouwd zijn. De minimale afstand tot de perceelgrens bedraagt 1 meter, behoudens plaatsing op de perceelgrens.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen, met uitzondering van vlaggen- en lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen en erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

4.2 Het 'nieuwe' planregime: het bestemmingsplan "De Linten"

Aanvragers eigendom is thans gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "De Linten". Dit plan is door de gemeenteraad van de gemeente Pekela vastgesteld op 2 juli 2013, waarna het plan op 27 september 2013 inwerking is getreden. Het plan is bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 9 april 2014 (voor zover het de voor de aanvraag relevante gronden betreft) onherroepelijk geworden.

Het perceel van aanvragers heeft ingevolge dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'maximale bouwhoogte' en de bestemming 'Agrarisch' verkregen.

Hieronder is het relevante gedeelte van de verbeelding opgenomen met daaronder de relevante voorschriften van de zojuist genoemde bestemming.



De bestemming 'Agrarisch' (artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, agrarisch grondgebruik, wonen ten behoeve van het

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

bedrijf, uitsluitend overeenkomstig bestaand met daaraan ondergeschikt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap, leidingen, nutsvoorzieningen, sloten en/of andere watergangen, wegen en paden met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 5 en 13 meter, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen. Ligboxstallen, waarvan de lichtsterkte meer bedraagt dan 150 lux zijn niet toegestaan, tenzij de stallen tussen 20.00 uur en 06.00 uur zijn voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met ten minste 90% reduceren. Voor zover buiten het stedelijk gebied mag het totaal bebouwde oppervlak niet groter zijn dan 300 m² tenzij de bestaande oppervlakte groter is dan 300 m² alsdan geldt deze bestaande oppervlakte. De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 en 5,5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 meter en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 meter op een afstand van 3 meter uit de perceelgrens. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt dat de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter voor reclamekasten, 15 meter voor torensilos en 12 meter voor overige bouwwerken. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen/of openbaar grondgebied op een afstand van 1 meter of minder uit de perceelgrens) ten hoogste 1 meter bedraagt. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van mestbassins, mestzakken, mestsilos en andere voorzieningen voor permanente mestopslag geldt dat deze bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwhoogte van mestbassins en mestzakken, inclusief vulling, bedraagt niet meer dan 2 meter en de bouwhoogte van mestsilos bedraagt niet meer dan 8 meter.

De bestemming 'Bedrijf' (artikel 4)

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering en bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven en wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend overeenkomstig bestaand met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, wegen, straten, paden en water met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde met dien verstande dat in de bestemming risicovolle inrichtingen niet zijn begrepen. Onder de bedrijfsactiviteiten detailhandel uitsluitend is begrepen voor zover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Bedrijfswoningen worden uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie gebouwd. De inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 600 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt. De goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen niet meer dan respectievelijk 5,5 en 9 meter, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

meer bedragen. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is. Ten hoogste 80% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande, niet inpandige bedrijfswoningen, geldt dat het bijbehorende bouwwerk op het achtererf dient te worden gebouwd. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat ten hoogste 50% van een erf mag worden bebouwd. Voor zover buiten het stedelijk gebied mag het totaal bebouwde oppervlak niet groter zijn dan 300 m²; tenzij de bestaande oppervlakte groter is dan 300 m²; alsdan geldt deze bestaande oppervlakte. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 70 m². De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 en 5,5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 meter en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 meter op een afstand van 3 meter uit de perceelgrens. De bijbehorende bouwwerken worden op het achtererf gebouwd op minimaal 3 m achter de gevelrooilijn van het hoofdgebouw. Het bijbehorend bouwwerk moet qua vorm en gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.

Voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt dat het maximaal oppervlak 30 m² en de maximale bouwhoogte 3 meter mag bedragen

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt, met uitzondering van straatmeubilair, buiten het bouwvlak niet meer dan 5 meter en daarbinnen niet meer dan 10 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 meter of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 meter bedraagt.

5. Planologische vergelijking en schadeanalyse

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of voor aanvrager met (de inwerkingtreding van) het bestemmingsplan "De Linten" een planologisch nadeliger situatie is ontstaan met een waardeverminderend effect op het eigendom plaatselijk bekend als J.R. Stuitstraat F5 (vermogensschade).

Zoals in de aanhef van hoofdstuk 4 van deze rapportage aangegeven wordt hiertoe een strikt planologische vergelijking gemaakt tussen het gesteld schadeveroorzakende bestemmingsplan en het direct daaraan voorafgaande planregime, gevormd door het 'oude' bestemmingsplan "Buitengebied Nieuwe Pekela". Uit vaste jurisprudentie volgt dat hierbij in beginsel uitgegaan dient te worden van zgn. 'planmaximalisatie', wat inhoudt dat de schadeanalyse dient te geschieden aan de hand van een vergelijking tussen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het 'oude' en 'nieuwe' planologische regime, ongeacht de vraag of verwezenlijking van die maximale mogelijkheden daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of zal plaatsvinden. De gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties spelen bij de beoordeling van een planschadeclaim dan ook géén rol in de planvergelijking. Slechts onder zeer uitzonderlijke omstandigheden moet van voornoemd uitgangspunt worden afgeweken (ABRS d.d. 30 maart 2005, zaaknummer 200405136/1, inzake gemeente Woudrichem). Dergelijke omstandigheden doen zich voor wanneer invulling van de maximale mogelijkheden dermate onwaarschijnlijk is, dat dit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid als niet reëel is aan te merken (ABRS d.d. 26 april 2001, zaak-

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

nummer 200003420/1, inzake gemeente Weesp). Bij de maximale invulling moet dan ook uitgaan worden van de voor aanvrager meest ongunstige invulling, ook als die meest ongunstige invulling niet de meest voor de hand liggende is.

Ondanks dat binnenplanse flexibiliteitsbepalingen sinds de inwerkingtreding van de Wro zelfstandige grondslagen voor tegemoetkoming in de planschade vormen en daarmee in beginsel niet in de planvergelijking mogen worden betrokken, is vorenstaande in het kader van een aanvraag om 'directe' planschade op 25 april 2013 als gevolg van de inwerkingtreding van de "Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Crisis- en herstelwet en diverse andere wetten in verband met het permanent worden van de Chw en het aanbrengen van verbeteringen in het omgevingsrecht" gewijzigd middels aanvulling van artikel 6.1 Wro met een zesde lid.

In de Memorie van Toelichting (vergaderjaar 2011-2012) inzake de 'Wijziging van de Crisis- en herstelwet en diverse andere wetten in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht' staat hieromtrent het navolgende vermeld:

'De voorgestelde wetswijziging beoogt te regelen dat in het geval van bepalingen in een bestemmingsplan die burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven om het bestemmingsplan uit te werken, te wijzigen, bij omgevingsvergunning ervan af te wijken of om nadere eisen te stellen, dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor aanleg- of sloopactiviteiten, de beoordeling van planschade ten gevolge van die bepalingen niet plaatsvindt, voordat die bevoegdheid daadwerkelijk gebruikt is. Op basis van de geconcretiseerde invulling van een bestemmingsplan, dus pas als er daadwerkelijk een besluit is genomen omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor aanleg- of sloopactiviteiten, binnenplanse afwijkingen of omtrent uitwerkingen en wijzigingen, kan ter bepaling van de planschade een planologische vergelijking plaatsvinden met het voorheen geldende bestemmingsplan. (...). Een andere wijziging betreft het feit dat schade die het gevolg is van een uit te werken bestemming, een nadere eis of een bij bestemmingsplan toegestane afwijking van de bestemming, pas geclaimd kan worden als de schade concreet kan worden gemaakt aan de hand van een besluit over respectievelijk de uitwerking, de nadere eis of de afwijking. (...). Verder wordt een zesde lid aan artikel 6.1 van de Wro toegevoegd, waaruit blijkt dat er eerst duidelijkheid moet zijn omtrent het besluit over de flexibiliteitsbepalingen, de aanlegvergunning of de sloopvergunning, voordat de planschade kan worden vastgesteld. Met hetgeen wordt voorgesteld wordt tevens een ander interpretatieprobleem opgelost. De redactie van de huidige regeling lijkt erop te duiden dat bij het vergelijken van het oude bestemmingsplan met het nieuwe bestemmingsplan de in het bestemmingsplan geregelde mogelijkheid voor het afwijken altijd buiten beschouwing moet worden gelaten. Maar dat kan bij directe schade (...) tot een ongewenste uitkomst leiden. Dat is het geval, als een bestemmingsplan een deel van de bouwrechten van het oude bestemmingsplan onder een afwijkingsregeling brengt. Als die afwijkingsmogelijkheid buiten beschouwing wordt gelaten, dan wordt in zo'n geval de conclusie getrokken dat er schade is, omdat de bouw mogelijkheden zijn ingeperkt, terwijl er als de omgevingsvergunning voor het afwijken verleend wordt feitelijk geen schade is. (...). Met het nieuwe zesde lid van artikel 6.1 wordt ondubbelzinnig duidelijk dat schade als gevolg van een bepaling die slechts een bevoegdheid geeft tot een nader besluit, pas bepaald wordt nadat een besluit, gebruik makend van die bevoegdheid, is genomen. Regels in een bestemmingsplan waarbij is aangegeven dat daarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, leiden dus pas eerst tot planschade nadat een beslissing is genomen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning. (...).'

Ten aanzien van aanvragen om tegemoetkoming in planschade die zien op 'directe' schade zal een eigenaar die ingevolge een nieuw bestemmingsplan bij recht minder mag dan voorheen, thans niet direct

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

meer een beroep kunnen doen op een tegemoetkoming in planschade, indien hetgeen voorheen 'bij recht' was toegestaan op grond van het nieuwe plan alsnog middels een binnenplanse flexibiliteitsbepaling kan worden gerealiseerd. Van een eigenaar wordt inmiddels verwacht dat hij daadwerkelijk een beroep doet op die flexibiliteitsbepaling (middels het indienen van een bouwvergunning). Pas indien de gemeente weigert medewerking te verlenen om middels gebruikmaking van die binnenplanse flexibiliteitsbepaling de gevraagde bouwvergunning af te geven, ontstaat de mogelijkheid om een aanvraag om planschade in te dienen.

5.1 Algemene planvergelijking

Het perceel van aanvragers is gelegen ten noordwesten van de Stuitstraat en ten zuiden (en aan de overzijde van het water) van de Doorsneeweg te Nieuwe Pekela.

Namens aanvragers wordt gesteld dat door de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan de bestaande bedrijfsbestemming op een deel van de gronden (noordwestelijke deel) is komen te vervallen.

o 'Oude' planologische regime

Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuwe Pekela" was het perceel kadastraal bekend als gemeente Nieuwe Pekela, sectie H, nummer 783 bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden' en nader aangeduid als 'B (i-1)', ingevolge waarvan de gronden in beginsel mochten worden aangewend voor niet-hinderwetplichtige bedrijven of bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1 en 2. Binnen het bouwvlak mochten bedrijfsgebouwen en per bouwperceel een bedrijfswoning met bijgebouwen worden gebouwd. Er was geen percentage aangegeven, waardoor het gehele bouwvlak (circa 8.375 m²) mocht worden bebouwd. De onderlinge afstand tot de gebouwen mocht niet minder dan 4 meter bedragen, tenzij de gebouwen aaneengebouwd waren. De minimale afstand tot de perceelgrens bedroeg 4 meter. De maximale bouwhoogte was 7,5 meter. Buiten het bouwvlak mochten bijgebouwen tot een oppervlak van 50 m² worden gebouwd. De maximale bouwhoogte bedroeg 6 meter bij afdekking met hellende vlakken, waarbij een plat dak bij een bouwhoogte tot 3 meter hoog was toegestaan. De afstand van een bijgebouw tot een hoofdgebouw mocht niet minder dan 3 meter bedragen, tenzij de gebouwen aaneengebouwd waren. Bijgebouwen mochten in de perceelgrens of minimaal 1 meter uit de perceelgrens opgericht worden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waren tot 6 meter hoog toegestaan, met uitzondering van vlaggen- en lichtmasten (9 meter) en erfafscheiding (2 meter). De gronden mochten daarnaast gebruikt worden voor verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen waaronder energievoorzieningen.

o 'Nieuwe' planologische regime

Op grond van het bestemmingsplan "De Linten" is het kadastrale perceel gemeente Nieuwe Pekela, sectie H, nummer 783 thans nog steeds grotendeels bestemd tot 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering en bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 en bestaande bedrijfswoningen. Daarnaast zijn de gronden onder andere te gebruiken voor nutsvoorzieningen, erven, parkeervoorzieningen, wegen en water. Gebouwen dienen binnen een bouwvlak (circa 2.650 m²) te worden gebouwd. Alleen bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. De goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 5,5 en 9 meter, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is. Ten hoogste 80% van een bouwperceel mag worden bebouwd. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan met een maximaal oppervlak van 30 m² en een maximale bouwhoogte 3 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt, met uitzondering van straatmeubilair, buiten het bouwvlak niet meer dan 5 meter en daarbinnen niet meer dan 10 meter,

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 meter mag bedragen. Erf- en terreinafscheidingen zijn voor de voorgevelrooilijn tot 1 meter en daarachter tot 2 meter toegestaan.

Het noordwestelijke deel van aanvragers' perceel met een oppervlakte van circa 8.800 m² is thans bestemd tot 'Agrarisch'. Er is geen bouwvlak ingetekend. De gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarische bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, agrarisch grondgebruik, leidingen en nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen. Aangezien er geen bouwvlak is ingetekend, mogen enkel erf- en terreinafscheidingen tot 2 meter hoog worden gebouwd.

Op de onderstaande verbeelding is aanvragers eigendom binnen het rode kader weergegeven. Daarnaast zijn de contouren van de huidige bestaande bebouwing en de aanduidingen op de plankaart zichtbaar.



5.2 Schadeanalyse

o Ad 'bebouwingsmogelijkheden'

De bebouwingsmogelijkheden vergelijkende komt de adviseur tot de conclusie dat de bebouwingsmogelijkheden zijn gewijzigd en zijn afgenomen. Thans mag 80% van het bouwvlak met een oppervlakte van 2.650 m² bebouwd worden met hoofdgebouwen ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf', wat een

maximale oppervlakte van 2.210 m² mogelijk maakt. Voorheen was het bouwvlak aanzienlijk groter (circa 8.375 m²) en was er bovendien geen bebouwingspercentage opgenomen. Wel moest een minimale afstand van 4 meter tot de perceelgrens in acht genomen worden, waarmee een maximaal bebouwbaar oppervlakte van circa 7.250 m² mogelijk was, uitgaande van 1 of meerdere aan elkaar gebouwde bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De maximale bouwhoogte was 7,5 meter, thans is deze bepaald op de hoogte van de huidige bebouwing. Alleen een bestaande bedrijfswoning is toegestaan en mag herbouwd worden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 5,5 en 9 meter. Buiten het bouwvlak mochten voorheen tot 50 m² aan bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3 en 6 meter worden opgericht. Thans is het buiten het bouwvlak enkel mogelijk om gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen tot een oppervlakte van 30 m² op te richten met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waren zowel binnen als buiten het bouwvlak tot 6 meter hoog toegestaan, met uitzondering van vlaggen- en lichtmasten (9 meter) en erfafscheiding (2 meter). Thans mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak tot 5 meter hoog en binnen het bouwvlak tot 10 meter hoog worden opgericht, waarbij reclamemasten niet meer dan 6 meter hoog mogen zijn en erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn tot 1 meter en daarachter tot 2 meter zijn toegestaan.

De bouw mogelijkheden op het noordwestelijke deel van aanvragers' perceel zijn vanwege de thans geldende bestemming 'Agrarisch' eveneens gewijzigd. Nu mogen enkel erf- en terreinafscheidingen tot 2 meter hoog worden opgericht, waar voorheen tot 50 m² aan bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3 en 6 meter en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 6 meter hoog, met uitzondering van vlaggen- en lichtmasten (9 meter) en erfafscheiding (2 meter) waren toegestaan.

o Ad 'gebruiksmogelijkheden'

De gebruiksmogelijkheden vergelijkende, constateert de adviseur het navolgende. Op het thans tot 'Bedrijf' bestemde deel van aanvragers' perceel zijn, met uitzondering van de mogelijkheid om ter plaatse te wonen, in beginsel de aanwendingsmogelijkheden ten dienste van bedrijfsdoeleinden niet gewijzigd. De adviseur merkt daarbij op dat onder het oude regime inrichtingen uit categorie 2, vanwege de onder dit regime geldende minimale afstand van 150 meter tot gevoelige objecten, met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid waren uit te sluiten. Daardoor kan gesteld worden dat er een enigszins voordeligere gebruikssituatie voor aanvragers is ontstaan, aangezien er thans bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogelijk zijn. Als gevolg van het nieuwe regime is het echter thans niet meer mogelijk om een nieuwe bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwvlak te bouwen. De bestaande bedrijfswoning kan wel herbouwd dan wel verbouwd worden op de huidige locatie.

De gebruiksmogelijkheden van de gronden welke thans tot 'agrarisch' bestemd zijn, waren voorheen vanwege het ontbreken van een bouwvlak beperkt tot verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen waaronder energievoorzieningen. Thans zijn deze gronden (circa 8.800 m²) bestemd voor de uitoefening van een agrarische bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, agrarisch grondgebruik, leidingen en nutsvoorzieningen. De door aanvragers gestelde verdwenen parkeer- en opslagmogelijkheden zijn onder het oude regime niet planologisch vastgelegd en onder het nieuwe regime niet uitgesloten, zodat enkel nadeel kan worden aangenomen vanwege de vervallen mogelijkheid de gronden te verharderen.

5.3 Conclusie

Op grond van het vorenstaande concludeert de adviseur dat de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "De Linten" heeft geleid tot:

- het wegbestemmen van in totaal 5.040 m² aan bouwoppervlak ten behoeve van bedrijfsbebouwing vanwege de vaststelling van het nieuwe, kleinere bouwvlak;

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

- een beperking van de bouwhoogte van 7,5 meter naar een bouwhoogte gelijk aan de huidige bebouwing;
- verdwenen bouw mogelijkheden om tot 50 m² aan bijgebouwen op te richten buiten het bouwvlak;
- een toename gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Bedrijf';
- wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Agrarisch' voor het noordwestelijke deel van het perceel, waardoor er geen verhardingen meer aangebracht kunnen worden.

Het is aan de taxateur om die hierboven vermelde planologische voor- en nadelen te beoordelen en te bepalen of er per saldo nadeel is ontstaan dat voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

6. Beoordeling voorzienbaarheid planologische maatregel voor aanvragers

Alvorens over te gaan tot waardering van de omvang van het door aanvragers geleden planologisch nadeel (planschade), wordt beoordeeld of dit nadeel voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt, of dat de schade wegens voorzienbaarheid geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening en risico van aanvragers dient te blijven.

6.1 Actieve risicoaanvaarding

Schade is voorzienbaar indien ten tijde van de koop voor een redelijk denkend en handelende koper aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie zou veranderen (zie onder andere de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 april 2004 met zaaknummer 200305153/1). Een aanstaande planologische ontwikkeling met nadelige gevolgen kan blijken uit genomen besluiten of vastgestelde en gepubliceerde documenten dan wel uit maatschappelijke of planologische ontwikkelingen. Van een redelijk denkend en handelende koper mag worden verwacht dat hij bij de gemeente informatie inwint omtrent de planologische situatie van het perceel en de directe omgeving.

Op grond van vaste jurisprudentie kan voorzienbaarheid worden aangenomen op grond van bijvoorbeeld een vastgesteld streekplan, structuurplan, ontwikkelingsvisie, bestemmingsplan of voorbereidingsbesluit. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 juli 2005 met zaaknummer 200408229/1 volgt echter dat ook uit een ontwerpstructuurschets (welke nog niet is vastgesteld, maar een bepaalde termijn ter inzage heeft gelegen) een document is waaruit een voornemen tot wijziging van een planologisch regime kan worden afgeleid.

Blijkens de toelichting behorende bij het nieuwe bestemmingsplan heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan "De Linten" vanaf 29 november 2012 voor een ieder ter inzage gelegen, waarna het ontwerp van het bestemmingsplan "De Linten" vanaf 9 april 2013 ter inzage heeft gelegen en het bestemmingsplan vervolgens op 2 juli 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Zoals reeds vermeld in paragraaf 2.1, is aanvragers sinds 16 september 1987 eigenaren van de onderhavige onroerende zaak. Eerst vanaf de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zijnde op 9 april 2013, kon het voor aanvragers duidelijk zijn dat het planologische regime zou gaan wijzigen, zodat aanvragers ten tijde van de eigendomsverkrijging van de onroerende zaak geen rekening behoefde te houden met een wijziging van het planologische regime en actieve risicoaanvaarding hen niet kan worden tegengeworpen.

6.2 Passieve risicoaanvaarding

Naast de vraag of er sprake is van actieve risicoaanvaarding gericht op het moment van aankoop van het perceel, dient ook onderzoek te worden gedaan naar de vraag of aanvragers geacht wordt het risico van

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

het vervallen van de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden vanwege het nieuwe planologische regime te hebben aanvaard. Voldoende is dat er, gezien vanuit de positie van een redelijk denkend en handelend eigenaar, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in negatieve zin zou gaan veranderen. Van belang hierbij zijn concrete pogingen die aanvrager heeft gedaan om de bestaande gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden te realiseren mede gelet op het moment waarop de planologische wijziging in de lijn der verwachtingen lag.

Er is sprake van passieve risicoaanvaarding indien gedurende de periode dat de eigenaar de desbetreffende gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden had kunnen verwezenlijken, ontwikkelingen in het ruimtelijke beleid van de overheid dan wel ontwikkelingen in de omgeving, aanleiding gaven rekening te houden met een wijziging van de planologische inzichten ten aanzien van de desbetreffende bouw-mogelijkheden. Indien de eigenaren desondanks geen concrete pogingen hebben ondernomen om de desbetreffende mogelijkheden te verwezenlijken, wordt de eigenaren geacht het risico van het vervallen van de bouw-mogelijkheden te hebben aanvaard. Bepalend is, of de schadeveroorzakende planologische wijziging in de lijn der verwachtingen lag, gedurende de periode dat de eigenaren de gebruiks- en/of de bouw-mogelijkheden hadden kunnen verwezenlijken.

Bij de beantwoording van de vraag of het risico van het vervallen van de gebruiks- en bouw-mogelijkheden voorzienbaar was en mitsdien voor rekening van aanvragers dient te blijven, is blijkens de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 6 oktober 2004 (met zaaknummer 200401629/1) en 10 november 2010 (met LJN-nummer BO3506) van belang of de voortekenen van de voor aanvragers nadelige planwijziging reeds enige tijd zichtbaar was.

Hoelang een benadeelde mag 'stilzitten' voordat sprake is van risicoaanvaarding is sterk afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Een lezing van uitspraken hieromtrent laat zien dat er van geval tot geval beoordeeld dient te worden of een termijn naar redelijkheid voldoende lang is geweest om tot een concrete (bouw)aanvraag te komen.

- In een uitspraak van 16 april 2003 (met LJN-nummer AF7338) heeft de Afdeling aangegeven dat een periode van 1,5 jaar niet te kort wordt geacht voor de realisatie van een bedrijfsbestemming.
- In een uitspraak van 18 januari 2006 (zaaknummer 200502620/1) heeft de Afdeling een periode van slechts elf maanden stilzitten reeds voldoende geacht om passieve risicoaanvaarding aan te nemen.
- Daarentegen heeft de Afdeling eveneens geoordeeld dat een termijn van 1,5 maand stilzitten, naar redelijkheid, te kort moet worden geacht (ABRS 11 februari 2009, nr. 200805042/1).
- De Afdeling heeft in een uitspraak van 2 december 2009 (met LJN-nummer BK5083) geoordeeld dat 3 maanden te kort is voor het aanvragen van een bouwvergunning voor een agrarisch bedrijf.
- In de uitspraak van de Afdeling van 10 november 2010 met LJN-nummer BO3506, was onderwerp van geschil of ontstane planschade als gevolg van het wegbestemmen van bouw- en gebruiksmogelijkheden - in casu de mogelijkheid tot het oprichten van een woning - vanwege passieve risicoaanvaarding voor eigen rekening van aanvragers diende te blijven. De Afdeling overwoog een periode van 10 maanden tussen de ter inzage legging van het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan niet in redelijkheid te kort kan worden geacht om aanvaarding van het risico dat de bouw-mogelijkheid op het perceel zou komen te vervallen aan te nemen.
- Middels uitspraak van 19 december 2012 met LJN-nummer heeft de Afdeling geoordeeld dat een termijn van 7 maanden redelijk was waarbinnen een bouw-aanvraag voor de realisatie van een woning had kunnen worden ingediend.

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

Op grond van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het begrip 'redelijke termijn' in ontwikkeling is. Vastgesteld kan worden dat de Afdeling per omstandigheid van het geval beoordeelt of er sprake is van verwijtbaar stilzitten binnen een bepaalde termijn.

Van concrete en reële pogingen van aanvragers tussen 29 november 2012 en 9 april 2013 om alsnog de door het oorspronkelijke planologische kader gevonden gebruik- en bouw mogelijkheden te benutten, is de adviseur niet gebleken. Gezien de hierboven aangehaalde jurisprudentie lijkt een periode van circa 4,5 maanden echter een te korte termijn voor het indienen van een bouwplan. De adviseur is dan ook van oordeel dat er geen sprake kan zijn van passieve risico aanvaarding.

6.3 Conclusie

De adviseur is van mening dat het planologische nadeel niet voor aanvragers eigen rekening en risico dient te komen. Geconcludeerd wordt dat het geconstateerde planologische nadeel voor aanvragers, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

7. Taxatie

Op basis van de conclusies uit de planvergelijking heeft op 29 oktober 2014 een opname plaatsgevonden in verband met eventuele schade. Als peildatum voor de taxatie wordt gehanteerd de datum waarop het bestemmingsplan "De linten" in werking is getreden, zijnde op of omstreeks 27 september 2013.

7.1 Omschrijving onroerende zaak

De getaxeerde onroerende zaak bevindt zich aan de J.R. Stuutstraat F5 te Nieuwe Pekela. De onroerende zaak bestaat uit een deels onverhard bedrijventerrein met onder meer een monumentale houtzagerij, monumentale voormalige molenaarswoning, monumentale voormalige houtschuur, monumentale schoorsteenpijp, loods, schuur en houten schuurtje. Deel van het perceel is in gebruik als weiland. Bij deze taxatie is, zoals bij de uitgangspunten vermeld, de waarde van de monumentale objecten niet meegenomen.

Blijkens de kadastrale registratie berust het eigendom bij de heer Johannes Hermanes Ambergen en mevrouw Anna Tekla Mestemaker.

Kadastrale gegevens:

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela sectie H nummer 783, totaal groot 2 hectare, 3 are 40 centiare

Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een registerinschrijving van het object als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988). Blijkens informatie uit het online monumentenregister zijn de volgende objecten aangemerkt als beschermd monument:

- | | |
|----------------------------------|------------------------|
| - Houtzagerij | monumentnummer: 520980 |
| - Dienstwoning (molenaarswoning) | monumentnummer: 520982 |
| - Schoorsteenpijp | monumentnummer: 520983 |
| - Houtschuur | monumentnummer: 520984 |

Milieu:

Blijkens het eigendomsbewijs heeft er ten tijde van de aankoop een bodemonderzoek plaatsgevonden. De conclusie hiervan betreft: er terzake van bodem-/grondwaterverontreiniging het door koper (=huidige eigenaar) voorgenomen gebruik niet in de weg staat. Volgens mondeling verkregen informatie

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

van huidige eigenaar is er geen sprake van grondvervuiling. Uitgangspunt bij deze taxatie is dat er is geen sprake van norm-overschrijdende verontreiniging op het perceel en er geen waarde verminderende hoeveelheid asbest op-/in het perceel en bijgebouwen.

Bijzondere erfdiensbaarheden, rechten, plichten:

Blijkens het eigendomsbewijs zijn er aanvullende regelingen voor wat betreft de bodemverontreiniging opgenomen. Koper (huidige eigenaar) kan verkoper niet aansprakelijk stellen voor eventuele consequenties vervuiling van het terrein. Zoals aangegeven onder het punt milieu is het uitgangspunt dat er geen sprake is van norm-overschrijdende verontreiniging op het perceel en gaan wij bij deze taxatie er vanuit dat dit geen invloed heeft op de waarde. Blijkens het eigendomsbewijs en mondeling verkregen informatie van de huidige eigenaar zijn er geen waarde beïnvloedende rechten, erfdiensbaarheden en plichten bekend. Uitgangspunt bij deze waardering is, dat er geen sprake is van waarde beïnvloedende recht(en) erfdiensbaarheden en plichten.

Uitgangspunten:

- De monumentale objecten, zijnde de houtzagerij, de schoorsteenpijp, de dienstwoning en hout-schuur, verkeren in een slechte onderhoudsconditie. Voor het bepalen van de waarde van deze monumentale objecten dient taxateur een inzicht te hebben in de kosten voor onderhoud, verplichtingen en subsidie/financieringsmogelijkheden. Aangezien het rijksmonumenten betreffen is het bepalen van de renovatie-/onderhoudskosten specialistenwerk. De kosten hiervan zullen nader moeten worden onderzocht mede rekening houdende met de subsidie-/financieringsmogelijkheden. Aangezien deze gegevens ten tijde van deze taxatie ontbreken en de monumentale objecten na de planologische wijziging geen waardedaling ondervinden, heeft taxateur deze objecten niet gewaardeerd en qua waarde buiten deze taxatie gehouden;
- Na de planologische wijziging gaan wij er vanuit dat de monumentale objecten zich binnen het nieuwe bouwvlak bevinden;
- Er is geen sprake van bouwkundige gebreken die niet direct waarneembaar zijn bij visuele inspectie;
- Oppervlakte van de stenen schuur bedraagt circa 225 m²;
- Oppervlakte van de loods bedraagt circa 135 m².

Geraadpleegde stukken:

Informatie:	Bron:
Kadastraal uittreksel	Kadaster
Kadastraal kaartfragment	Kadaster
Eigendomsbewijs	Kadaster
Inhoud conceptadvies	Kenniscentrum

Omschrijving getaxeerde objecten:

Het perceel is toegankelijk via kleine weg vanaf de J.R. Stuutstraat middels een recht van pad.

Stenen schuur: verdeeld in twee ruimten met een totale oppervlakte van ca. 225 m². Het geheel is van steen opgetrokken voorzien van houten spantconstructie en een bestrate vloer. Het geheel verkeert in een redelijk onderhoudsconditie.

Loods: verdeeld in twee ruimten met een totale oppervlakte van ca. 135 m². Het geheel is van stalen platen opgetrokken en voorzien van een stalenspantconstructie. Het geheel verkeert in een redelijke onderhoudsconditie.

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

Voormalige molenaarswoning: Van steen opgetrokken en met pannen gedekte kap. Aan de achterzijde is de woning deels ingezakt. Thans in gebruik als opslag. Het geheel verkeert in een slechte onderhoudsconditie. Opgemerkt wordt dat dit object in planologische zin niet als woning kan worden beoordeeld, aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is en het gebruik van de voormalige molenaarswoning als bedrijfswoning in strijd met de voorschriften van zowel het oude als nieuwe regime zou zijn.
Deze woning is door taxateur niet gewaardeerd.

Kapschuur: Houten kapschuur welke tegen de molenaarswoning is gebouwd. Van hout opgetrokken en met pannen gedekt. Het geheel verkeert in een slechte onderhoudsconditie.
De kapschuur is door taxateur niet gewaardeerd.

Houtzagerij met schoorsteen: Deels van steen en deels van hout opgetrokken en een met pannen gedekte kapconstructie. In het geheel bevindt zich nog de oude elementen waaronder stoomketel en zagen. Verdeeld in twee verdiepingen.
De houtzagerij en schoorsteen is door taxateur niet gewaardeerd.

Voorts bevinden zich op het terrein nog een kapschuur en perceel grond thans in gebruik als weiland.

Ligging-/belendingen:

Het geheel is gelegen op aan de rand van het dorp, nabij en aangrenzend aan onder meer water en een doorgaande weg. Belendingen bestaan uit omliggende woonhuizen.

Afweging-/onderbouwing

Bij de waardering van het perceel is door de taxateur vergeleken met bedrijfsruimte (percelen) in de omgeving. Bedrijfsterreinen welke in Oost-Groningen nieuw worden uitgeven variëren van € 30 tot € 60,- p/m². Gezien de transacties, de voor het bedrijventerrein in verhouding beperkte toegankelijkheid, ligging en de reeds aanwezige bebouwing is een waarde voor dit terrein voor bedrijfsbestemming met bouw mogelijkheden van € 20,- p/m² aangehouden. Voor de bedrijfsbestemming zonder bouw mogelijkheden vindt op deze m² prijs een reductie plaats.

In de nieuwe situatie is de bebouwingsmogelijkheid veel beperkter wat invloed heeft op de m² prijs en resulteert in een behoorlijke waardedaling van het perceel. Het deel van het bedrijfsperceel welke is aangepast naar een agrarische bestemming resulteert eveneens in een schade. Hiermee dient wel rekening te worden gehouden met de oppervlakte en er conform het advies thans nog de mogelijkheid bestaat voor opslag/parkeren. De huidige bebouwing is gezien de milieucategorie qua hoogte als redelijk tot goed aan te merken. Gelet op de milieucategorie, de locatie/toegankelijkheid mag men zich afvragen of de verlaging van bouwhoogte invloed heeft op de waarde. De toegenomen gebruikersmogelijkheden hebben in de nieuwe planologische situatie een positieve invloed op de waarde. Het perceel wordt voor meerdere potentiële kopers interessant waardoor de courantheid verbeterd. Taxateur heeft bij bepaling van deze waardevermeerdering gebruik gemaakt van het schade component situeringswaarde welke in de planschade wordt gebruikt bij de zogenaamde indirecte planschade. De opstallen kunnen eventueel worden verhuurd ten behoeve van bijvoorbeeld opslag. Voor de bepaling van de waarde van opstallen (behoudens de monumentale objecten) is gebruik gemaakt van de gekapitaliseerde huurwaarde methode.

In de afweging zijn alle relevante omstandigheden betrokken die de taxateur bekend zijn.

8. Compensatie in natura

In het planschaderecht is het algemeen aanvaard dat vergoeding (compensatie) van eventuele planschade niet alleen in geld, maar ook in natura kan plaatsvinden. In artikel 6.1 Wro is dit tot uitdrukking gebracht middels de bepaling dat burgemeester en wethouders geen vergoeding van tegemoetkoming in de geleden planschade hoeven toe te kennen (indien en) voor zover de vergoeding/ tegemoetkoming al voldoende anderszins verzekerd is. Zie ook de navolgende uitspraken van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State van 27 april 2005 (met LJN-nummer LJN: AT4747, GST 2005/7230.85), 25 augustus 2010 (met LJN-nummer BN4909), 19 januari 2011 (met LJN-nummer: BP1324) en 18 juli 2012 (met LJN-nummer BX1866). Compensatie in natura kan door het geheel of gedeeltelijk terugdraaien van de schadeveroorzakende planologische wijziging. De adviseur merkt hierbij nog op dat de Afdeling in haar uitspraak van 18 juli 2012 bij compensatie in de vorm van een herstel van een voorheen bestaande mogelijkheden niet vereist dat voorafgaand aan die compensatie de omvang van het planologisch nadeel in geld vast is gesteld. Voldoende is dat in het te nemen besluit door het burgemeester en wethouders omtrent de aanvraag om tegemoetkoming in planschade de toezegging wordt opgenomen dat de omvang van het nadeel alsnog onafhankelijk wordt beoordeeld op het moment dat blijkt dat compensatie in natura (buiten toedoen van aanvrager) toch niet mogelijk blijkt.

De keuze of planschade gecompenseerd wordt in geld of natura is in beginsel aan de gemeente en zal primair afhankelijk zijn van een (nadere) afweging van de betrokken ruimtelijke en financiële belangen. De voorkeur van aanvrager voor een bepaalde wijze van compensatie (in geld of natura) is daarbij niet doorslaggevend (zie onder andere de uitspraak van de Rechtbank Zwolle van 29 juni 2011 met LJN-nummer BT7365 en de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 14 februari 2013 met LJN-nummer LJN BZ2110).

In casu is door de gemeente Pekela bij de adviseur aangegeven dat de gemeente voornemens is de oude gebruiksmogelijkheden ten behoeve van de bedrijfsdoeleinden - zoals opgenomen in het oude bestemmingsplan "Buitengebied Nieuwe Pekela" - terug te geven middels een herziening van het vigerende bestemmingsplan.

De Afdeling heeft in haar uitspraak van 27 april 2005 met LJN-nummer AT4747 criteria vermeld in welke gevallen compensatie in natura, waardoor schade anderszins wordt verzekerd, mogelijk is en de verzoeker om een planschadevergoeding in een vergelijkbare positie wordt gebracht.

Uit de uitspraak van 27 april 2005, maar ook uit recentere rechtspraak van de Afdeling van 18 juli 2012 met LJN-nummer BX1866, volgt dat herstel van oude mogelijkheden voldoet als compensatie van planschade in natura indien:

- zowel aanvragers als ook een eventuele rechtsopvolger onder algemene of bijzonder titel gedurende tenminste twee jaar na het onherroepelijk worden van het te nemen besluit op het verzoek om planschadevergoeding de mogelijkheid wordt gegeven om door middel van het indienen van een bouw aanvraag de onder het vorige planologische regime bestaande, en in het nieuwe planologische regime vervallen, bouw mogelijkheden als nog te realiseren¹;
- na het (planologisch) herstellen van de betreffende bouw mogelijkheden en het afgeven van de in dat verband benodigde vergunningen de aanvragers, dan wel de rechtsopvolger(s) gedurende ten minste 3 jaar de gelegenheid wordt geboden om van die vergunningen gebruik te maken²;

¹ In onderhavig geval is dit criterium niet van toepassing daar de vervallen gebruiksmogelijkheid reeds wordt benut.

² Idem 1, doch zal dit mede afhankelijk zijn van de te verlenen NB-vergunning.

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

- Geen leges of andere kosten in verband met het herstel van de vervallen mogelijkheid in rekening worden gebracht;
- In het te nemen besluit de toezegging wordt opgenomen dat indien de compensatie in natura niet mogelijk zal blijken om redenen gelegen buiten de macht van aanvragers dan wel zijn rechtsopvolger(s), alsnog zal worden overgegaan tot vergoeding/compensatie van de planschade in geld, vermeerderd met de wettelijke rente over het schadebedrag vanaf de dag van ontvangst van het verzoek om planschadevergoeding. De omvang van deze compensatie zal dan moeten worden vastgesteld na inschakeling van één of meer ter zake kundige, onafhankelijke planschadeadviseur c.q. taxateur.

9. Normaal maatschappelijk risico

De huidige planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro gaat niet uit van volledige 'vergoeding van planschade', maar van 'tegemoetkoming in planschade'. Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten. Alleen die schade komt voor tegemoetkoming in aanmerking, die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen.

Welke schade exact onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgekristalliseerd. De wetgever heeft zich hierover in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel niet uitgelaten. In artikel 6.2 lid 1 Wro is vastgelegd dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Vervolgens is in artikel 6.2 lid 2 Wro bepaald dat in ieder geval 2% van de schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voor inkomensschade is deze 2%-norm geregeld in artikel 6.2 lid 2 onder a Wro en voor waardevermindering van de onroerende zaak is dit vastgelegd in artikel 6.2 lid 2 onder b Wro. De forfaitaire drempel is echter niet van toepassing bij directe planschade (zie art. 6.2 lid 2 onder b onder 1 Wro). De zelfstandige norm van lid 1 blijft echter onverkort gelden. Eerst per uitspraak van 29 februari 2012 (LJN BV7254) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State terzake een toetsingscriterium geformuleerd, welke onderstaand staat weergegeven.

"De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn verder de aard van de maatregel en de aard en de omvang van het daardoor veroorzaakte nadeel."

Per uitspraak van 5 september 2012 (LJN BX6492) heeft de Afdeling in dit verband nog als volgt overwogen.

"In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel."

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

Ook in de uitspraak van de Afdeling van 21 november 2012 met zaaknummer 201111975/1/A2 wordt teruggegrepen op de criteria opgesomd in de hierboven genoemde uitspraak van 5 september 2012.

'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

Uit bovenstaande uitspraken blijkt dat de toetsingscriteria voor het beoordelen van het normaal maatschappelijk risico de navolgende zijn:

- Kan de gewraakte ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd?;
- Had de aanvrager om planschade met de ontwikkeling rekening te houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?;
- Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?;
- Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid van de gemeente?;
- Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden en de afstand tot aanvragers onroerende zaak?;
- Wat is de aard en omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel?

Nu er in casu sprake is van directe schade en het forfait 2% niet van toepassing is, moet beoordeeld worden of er sprake is van een hoger normaal maatschappelijk risico waarmee een deel van de schade voor eigen rekening en risico van aanvragers dient te blijven.

Naar oordeel van de adviseur kan het wegbestemmen van een deel van de bedrijfsbestemming en het aanzienlijk verkleinen van het bouwvlak middels een bestemmingsplan dat hoofdzakelijk een conserverend karakter heeft, niet als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden gezien. Daarnaast is de adviseur van oordeel dat deze ontwikkeling voor aanvragers niet in de lijn der verwachtingen lag. Aangezien de beperking aanvragers eigen gronden betreft, kan worden gesteld dat deze ontwikkeling ook in de directe invloedssfeer van aanvragers gelegen is. De beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden heeft voor aanvragers tenslotte aanzienlijke schade veroorzaakt. Daarmee is Kenniscentrum van oordeel dat er geen sprake kan zijn van een hoger normaal maatschappelijk risico.

10. Reactie op het conceptadvies

De adviseur heeft de conceptadvisering naar aanleiding van onderhavige aanvraag om tegemoetkoming in planschade op 22 december 2014 aan aanvragers en burgemeester en wethouders van de gemeente

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

Pekela toegezonden. Beide partijen zijn daarbij in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken - indien gewenst - een zienswijze daarop ter kennis van de adviseur te brengen. Op verzoek van de gemachtigde van aanvragers is deze termijn met vier weken verlengd. Namens het College heeft de heer Birza per email van 16 januari 2015 een reactie op het conceptadvies ingediend (bijlage 2). Aanvragers hebben per email van 19 januari 2015 een reactie op het conceptadvies ingediend, welke als bijlage 3 bij dit advies is opgenomen.

10.1 Reactie namens het College

De reactie namens het College bestaat uit enkele redactionele punten die het advies verduidelijken. Deze zijn door de adviseur overgenomen en verwerkt, waarbij ten aanzien van de verbeelding wordt opgemerkt dat formeel de verbeelding zoals deze op ruimtelijkeplannen.nl staat, leidend is. Ter verduidelijking is de namens het College verstuurd verbeelding in hoofdstuk 5 opgenomen. Met betrekking tot de planologie (de bestemming 'Agrarisch' in het bestemmingsplan "De Linten") merkt de adviseur op dat de alinea's met betrekking tot de bouwmogelijkheden relevant zijn omdat in deze alinea's de bouwmogelijkheden op het noordwestelijke deel van aanvragers gronden wordt beperkt.

Ten aanzien van de reactie met betrekking tot de taxatie merkt de adviseur op dat zowel de adviseur als de taxateur de informatie uit het landelijk monumentenregister hebben vermeld. Dat de mole-naarswoning feitelijk niet meer als woning gebruikt wordt, doet hier niet aan af. De gebruiksmogelijkheden binnen het bouwperceel zijn beperkt tot één bedrijfswoning. Een feitelijk aanwezige tweede woning kan derhalve in planologische zin niet als bedrijfswoning worden gezien en in waarde ook niet als zodanig worden beoordeeld wanneer deze niet als woning in gebruik is, aangezien toekomstig gebruik in strijd zou zijn met de vigerende voorschriften. Ter verduidelijking is het advies aangepast.

Met betrekking tot de door de taxateur vermelde grondprijs wordt verwezen naar hetgeen in de taxatie wordt overwogen, namelijk dat de taxateur bij de waardering van het perceel dit perceel heeft vergeleken met bedrijfsruimte (percelen) in de omgeving. Bedrijfsterreinen welke in Oost Groningen nieuw worden uitgeven variëren van € 30 tot € 60,- p/m². Gezien de transacties, de voor het bedrijventerrein in verhouding beperkte toegankelijkheid, ligging en de reeds aanwezige bebouwing is een waarde voor dit terrein voor bedrijfsbestemming met bouwmogelijkheden van € 20,- p/m² aangehouden. Voor de bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheden vindt op deze m² prijs een reductie plaats. Nu echter van gemeentewege is aangegeven dat er tot compensatie in natura overgegaan zal worden, spelen deze waarde geen verdere rol in de tegemoetkoming.

10.2 Reactie namens aanvragers

De reactie van aanvragers bestaat uit een zestal afzonderlijke punten:

1. Wat zijn de vervolgstappen voor onze familie/gemeente Pekela na het verstrijken van 22-1-2015?

Conform de gemeentelijke procedureverordening wordt het definitieve advies aan het College aangeboden. U ontvangt een exemplaar met het afschrift van het besluit op uw aanvraag. Vervolgens staat eventueel bezwaar open. Daarvoor wordt verwezen naar dit afschrift.

2. Na telefonisch contact door de heer H. Ambergen en uzelf is begrepen dat gemeente de mogelijkheid heeft over de aanvraag te besluiten in binnen een periode van 3 jaar. Is dit correct? Is het mogelijk deze termijn te verlagen? In het rapport wordt een advies gegeven vanaf het kenniscentrum die luidt: "de schadevergoeding in natura te compenseren door herstel van de oude gunstigere gebruik- en bouwmogelijkheden via een toekomstige planologische wijziging." De vraag die hierbij ontstaat is waarom wordt in het rapport een termijn gesteld en op grond waarvan is deze ontstaan?

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

De keuze om het ontstane nadeel te compenseren door het terugbestemmen, is een keuze welke aan het college is. Hieraan zijn door de Afdeling een aantal voorwaarden verbonden, welke in hoofdstuk 8 uiteen zijn gezet. De termijn van 3 jaar is minimale de termijn waarbinnen u (of uw rechtsopvolgers) de gelegenheid moet worden geboden om gebruik te maken van de thans verloren planologische mogelijkheden. Voor het tijdig nemen van een besluit verwijst de adviseur naar de algemene bepalingen in de Awb.

3. De vraag die wij ons hierbij stellen is wanneer de kavel verkocht wordt aan een volgend rechtspersoon geldt de gestelde termijn van 3 jaar ook voor de rechtsopvolgers of geldt de gestelde termijn minus de verstreken tijd na de uitspraak van B&W? De familie vindt dat bij een compensatie in natura de kavel eigenaar niet gebonden moet zijn aan een termijn. Wanneer dit wel het geval moet zijn dan stelt de familie voor de termijn te verlengen. De waarde daalt echter al wanneer de tijd verstrijkt vanwege het verzwaren van de te realiseren mogelijkheden op de kavel. Onze familie vindt dus dat er geen sprake mag zijn van waardevermindering wanneer er binnen een termijn van 3 jaren geen rechtsopvolger gevonden is dan wel bouwvergunning door de familie verkregen wordt.

De adviseur wijst op hetgeen in hoofdstuk 8 is overwogen en sluit daarbij aan bij de recente uitspraken van de Afdeling. De termijn wordt niet doorbroken wanneer een rechtsopvolger het eigendom van het voor de aanvraag relevante perceel verkrijgt. De adviseur merkt op dat de termijn aanvragers (en rechtsopvolgers) een minimale periode van 3 jaar geeft om (een aanvraag om) een omgevingsvergunning in te dienen. De ontwikkeling hoeft zelf dus niet binnen deze drie jaar gerealiseerd te worden.

4. In het rapport wordt een advies gegeven vanaf het kenniscentrum die luidt: "in het te nemen besluit de toezegging op te nemen dat indien compensatie in natura niet mogelijk zou blijken om redenen buiten de macht van aanvragers (dan wel de rechtsopvolgers) alsnog wordt overgegaan tot een geldelijke vergoeding." De vraag die hieruit ontstaat is wat wordt bedoeld met "buiten de macht van de aanvragers" en wanneer is er sprake van "buiten de macht van de aanvragers"? Vanuit de raad van state is de aanvraag voor het opstarten van tuincentrum reeds afgewezen, betekend dit dat deze regel in werking treedt?

Dit onderdeel van het advies heeft enkel betrekking op het herstellen van de verloren planologische mogelijkheden. De feitelijke invulling van het gebruik (met bijvoorbeeld een tuincentrum) speelt daarbij geen rol. Dat is immers niet het schadeveroorzakende besluit. Buiten de macht van aanvragers heeft betrekking op de herstelactie. Dus wanneer het om redenen buiten de macht van aanvragers voor het College, dan wel de raad niet mogelijk is de planologische situatie weer terug te brengen tot voor de wijziging.

5. In het rapport wordt niet gesproken van een hoogte van de geleden schade. Waarom is deze niet vermeld? Onze familie zal willen verzoeken de geleden waardevermindering te vermelden, zodat het voor alle betrokken partijen duidelijk is welke waardevermindering voor onze familie zal ontstaan.

Artikel 6.1 Wro spreekt over een tegemoetkoming in planschade. Deze tegemoetkoming kan in de vorm van een financiële tegemoetkoming, maar zoals reeds aangegeven, ook plaatsvinden door middel van het herstellen van verloren mogelijkheden. De vorm van tegemoetkomen is een keuze van het College. Nu het College gekozen heeft voor compensatie in natura door herstel van de verloren planologische mogelijkheden is de schadewaardering niet langer relevant, aangezien er niet langer sprake is van enige waardevermindering (conform 6.1 Wro) van aanvragers eigendom.

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

6. Vanuit onze familie is €300 overgemaakt aan de gemeente om de zaak planschade in behandeling te nemen. Het rapport adviseert het aanbetaalde drempelbedrag te restitueren. Is hier vanuit onze familie nog actie benodigd om deze €300 te ontvangen?

Met de beslissing op de aanvraag conform het advies van de adviseur zal tot restitutie van de voor het indienen van de aanvraag betaalde leges worden overgegaan. Hiervoor wordt verwezen naar dit besluit. Aanvragers hoeven zelf geen nadere actie te ondernemen.

projectnummer: A2013-162LN
datum: 19 maart 2015

11. Advies

Wij adviseren het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Pekela om:

- de aanvraag om tegemoetkoming in geleden planschade (ex artikel 6.1 Wro), d.d. 30 april 2014 (bij de gemeente ingekomen op 30 april en 14 mei 2014) van heer J.H. Ambergen en mevrouw A.T. Ambergen - Mestemaker, met betrekking tot de onroerende zaak plaatselijk bekend als J.R. Stuitstraat F5 te Nieuwe Pekela, **toe te wijzen**;
- de schadevergoeding in natura te compenseren door herstel van de oude, gunstigere gebruik- en bouw mogelijkheden via een toekomstige planologische wijziging;
- in het te nemen besluit de toezegging op te nemen dat indien compensatie in natura niet mogelijk zou blijken om redenen buiten de macht van aanvragers (dan wel de rechtsopvolgers), alsnog wordt overgegaan tot een geldelijke vergoeding;

alsook om:

- ingevolge het bepaalde in artikel 6.4 lid 4 Wro aan aanvragers het door hen voor de in behandelingneming van de aanvraag betaalde drempelbedrag te restitueren.

Zwolle, 19 maart 2015

De schadebeoordelingscommissie,

Mevrouw mr. L.A. Vos, senior jurist
De heer mr. P. Scharenborg, jurist
De heer M. Osinga, taxateur

Namens deze:



De heer mr. P. Scharenborg

Bijlagen bij dit advies:

- Bijlage 1: Kadastrale situatie;
- Bijlage 2: reactie namens het College;
- Bijlage 3: reactie door aanvragers.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	NIEUWE PEKELA H 783	28-5-2014
	Jan R Stuutstraat F 4 9663 SE NIEUWE PEKELA	9:36:36
Uw referentie:	Offerte	
Toestandsdatum:	27-5-2014	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>NIEUWE PEKELA H 783</u>
Grootte:	2 ha 3 a 40 ca
Coördinaten:	259373-565386
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE) BEDRIJVIGHEID (AGRARISCH)
Locatie:	Jan R Stuutstraat F 4 9663 SE NIEUWE PEKELA Jan R Stuutstraat F 5 9663 SE NIEUWE PEKELA
Ontstaan op:	13-5-1996
Ontstaan uit:	<u>NIEUWE PEKELA G 1440</u>

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75220 d.d. 3-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 10118/79 reeks GRONINGEN
d.d. 24-11-2003

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Johannes Hermanus Ambergen
Jan R Stuutstraat F 18
9663 SE NIEUWE PEKELA

Geboren op: 09-02-1957
Geboren te: NIEUWE PEKELA
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 5964/33 reeks GRONINGEN
d.d. 9-4-1996

Eerst genoemde object in
brondocument: NIEUWE PEKELA G 1440

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Anna Tekla Mestemaker

Jan R Stuutstraat F 18
9663 SE NIEUWE PEKELA

Geboren op: 19-10-1954
Ontleend aan: BSA 506/8003 reeks GRONINGEN d.d. 2-6-2005

Kadaster

Betreft:	NIEUWE PEKELA H 783	28-5-2014
	Jan R Stuitstraat F 4 9663 SE NIEUWE PEKELA	9:36:36
Uw referentie:	Offerte	
Toestandsdatum:	27-5-2014	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Opmerkingen bij het conceptplanschadeadvies J.R. Stuutstraat F5 te Nieuwe Pekela.

Hfst. 4. Opsomming opvolgende planologisch regimes.

De naam van het oude bestemmingsplan is "Buitengebied Nieuwe Pekela".

In het gehele advies deze naam doorvoeren.

4.2. Het "nieuwe" planregime

Blz. 6.

De kaart op bladzijde 6 verbeteren door een fragment van de pdf kaart op te nemen. (zie onderstaand voorbeeld)

Daarmee komen dan alle bestemmingen en aanduidingen beter in beeld.



Blz. 7

2 en 3^e alinea voegen niets toe, omdat geen agrarisch bouwvlak op het betreffende perceel is opgenomen. Deze kunnen dan ook naar onze mening komen te vervallen.

5.2. Schadeanalyse.

Blz. 11 en 12 gebruiksmogelijkheden

In het bestemmingsplan buitengebied Nieuwe Pekela heeft het gehele perceel incl. de directeurswoning J.R. Stuutstraat F 5 de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de nadere aanduiding B(i-1).

In de regels bij deze bestemming is vastgelegd dat per bouwperceel slechts één bedrijfswoning mogelijk is. Zie ook art 11 lid 2 van het bestemmingsplan buitengebied Nieuwe Pekela.

De directeurswoning wordt dan ook beschouwd als de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning. Omdat op het terrein geen andere bestaande woning meer aanwezig is, was het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel van de fam. Ambergen op grond van het oude plan niet mogelijk.

De zinsnede op blz. 11 en 12 *"Als gevolg van het nieuwe regime is het echter thans niet meer mogelijk om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen. De bestaande bedrijfswoning kan wel herbouwd dan wel verbouwd worden"* geeft daarmee een onduidelijkheid. Want ook op grond van het oude regime was het bouwen van een bedrijfswoning niet mogelijk.

Deze zinsnede geeft aanleiding tot misverstand en dient te worden aangepast.

Op het terrein van de houtzagerij is geen woning meer aanwezig.

7. Taxatie

Blz. 15 monument

Op het perceel zijn diverse objecten aangemerkt als beschermd rijksmonument.

Zo staat ook het object Dienstwoning (molenaarswoning) met monumentnummer 520982 beschreven. Deze omschrijving is gebruikt om de aard van het object vast te leggen.

Het gebruik als woning is reeds geruime tijd geleden gestaakt.

De omschrijving Dienstwoning geeft dan ook niet de titel om dit object in gebruik te nemen als woning dan wel dit object te herbouwen of te verbouwen tot woning.

Deze opsomming geeft aanleiding tot mogelijk misverstand en zou in bovenstaande zin kunnen worden aangevuld.

Blz. 16 Afweging en onderbouwing

In de onderbouwing worden bedragen genoemd voor bedrijfsterreinen in Oost-Groningen en een aangehouden waarde voor dit perceel.

Omdat naar verwachting compensatie in natura zal plaats vinden is het noemen van bedragen in dit advies niet meer noodzakelijk. De genoemde bedragen kunnen aanleiding geven tot onnodig misverstand en zouden geschrapt kunnen worden.

Daarnaast is de genoemde m²-prijs voor deze locatie uitermate discutabel, omdat:

- het bedrijfsterrein geen onderdeel uitmaakt van een groter bedrijfsterrein met alle faciliteiten en
- de bereikbaarheid van dit terrein uitsluitend mogelijk is via een ander perceel, nl. dat van een particulier.

Van: Herman Ambergen [mailto:j.h.ambergen@home.nl]

Verzonden: maandag 19 januari 2015 20:47

Aan: Secretariaat

Onderwerp: Reactie concept planschadeadvies

Geachte heer Scharenborg,

Allereerst bedankt voor het opstellen van het "concept planschadeadvies". De kavel aan de J.R. Stuuatstraat F5 te nieuwe Pekela is door onze familie gekocht vanuit het oogpunt dat deze in de toekomst verkocht moet gaan worden. We beschouwen de kavel als een verkapte levensverzekering en pensioenopbouw. Waardevermindering heeft dus rechtstreekse gevolgen voor de verkooppotentie en mogelijke opbrengsten in de toekomst. Wij hopen met het rapport te bereiken dat de oude situatie gehandhaafd blijft (zonder een gestelde termijn) of de waardevermindering gecompenseerd wordt. (vervroegd pensioen)

Naar aanleiding van het rapport "concept planschadeadvies" zouden wij u graag om verduidelijking vragen met betrekking tot de volgende punten:

1. Wat zijn de vervolgstappen voor onze familie/gemeente Pekela na het verstrijken van 22-1-2015?
2. Na telefonisch contact door de heer H.Ambergen en uzelf is begrepen dat gemeente de mogelijkheid heeft over de aanvraag te besluiten in binnen een periode van 3 jaar. Is dit correct? Is het mogelijk deze termijn te verlagen?

In het rapport wordt een advies gegeven vanaf het kenniscentrum die luidt: "de schadevergoeding in natura te compenseren door herstel van de oude gunstigere gebruik- en bouwmogelijkheden via een toekomstige planologische wijziging."

4. De vraag die hierbij ontstaat is waarom wordt in het rapport een termijn gesteld en op grond waarvan is deze ontstaan?
3. De vraag die wij ons hierbij stellen is wanneer de kavel verkocht word aan een volgend rechtspersoon geldt de gestelde termijn van 3 jaar ook voor de rechtsopvolgers of geldt de gestelde termijn minus de verstreken tijd na de uitspraak van B&W?

De familie vindt dat bij een compensatie in natura de kavel eigenaar niet gebonden moet zijn aan een termijn. Wanneer dit wel het geval moet zijn dan

stelt de familie voor de termijn te verlengen. De waarde daalt echter al wanneer de tijd verstrijkt vanwege het verzwaren van de te realiseren mogelijkheden op de kavel. Onze familie vindt dus dat er geen sprake mag zijn van waardevermindering wanneer er binnen een termijn van 3 jaren geen rechtsopvolger gevonden is danwel bouwvergunning door de familie verkregen wordt.

In het rapport wordt een advies gegeven vanaf het kenniscentrum die luidt: "in het te nemen besluit de toezegging op te nemen dat indien compensatie in natura niet mogelijk zou blijken om redenen buiten de macht van aanvragers (danwel de rechtsopvolgers) alsnog wordt overgegaan tot een geldelijke vergoeding."

4. De vraag die hieruit ontstaat is wat wordt bedoeld met "buiten de macht van de aanvragers" en wanneer is er sprake van "buiten de macht van de aanvragers"? Vanuit de raad van state is de aanvraag voor het opstarten van tuincentrum reeds afgewezen, betekend dit dat deze regel in werking treedt?

5. In het rapport wordt niet gesproken van een hoogte van de geleden schade. Waarom is deze niet vermeld?

Onze familie zal willen verzoeken de geleden waardevermindering te vermelden, zodat het voor alle betrokken partijen duidelijk is welke waardevermindering voor onze familie zal ontstaan.

6. Vanuit onze familie is €300 overgemaakt aan de gemeente om de zaak planschade in behandeling te nemen. Het rapport adviseert het aanbetaalde drempelbedrag te restitueren. Is hier vanuit onze familie nog actie benodigd om deze €300 te ontvangen?

Wij willen u namens de familie alvast bedanken voor het behandelen van de mail en wachten uw reactie af.

Met vriendelijke groeten,

Herman/Tekla Ambergen
+31615173185