



Planschaderisicoanalyse
Domstraat 39a Nijkerkerveen



Pasmaat advies

Peter A. Kamman
augustus 2011

www.pasmaat.com
info@asmaat.com

Inhoudsopgave

1. Verzoek en aanleiding	3
2. Geldend bestemmingsplan	4
3. Procedure Wabo	4
4. Algemeen juridisch kader	5
5. Bestaande situatie en nieuwe situatie	5
6. Planologische vergelijking	6
7. Conclusie planvergelijking	8
8. Analyse van de omgeving	8
9. Maatschappelijk risico	9
10. Eindconclusie	9
Bijlagen	10



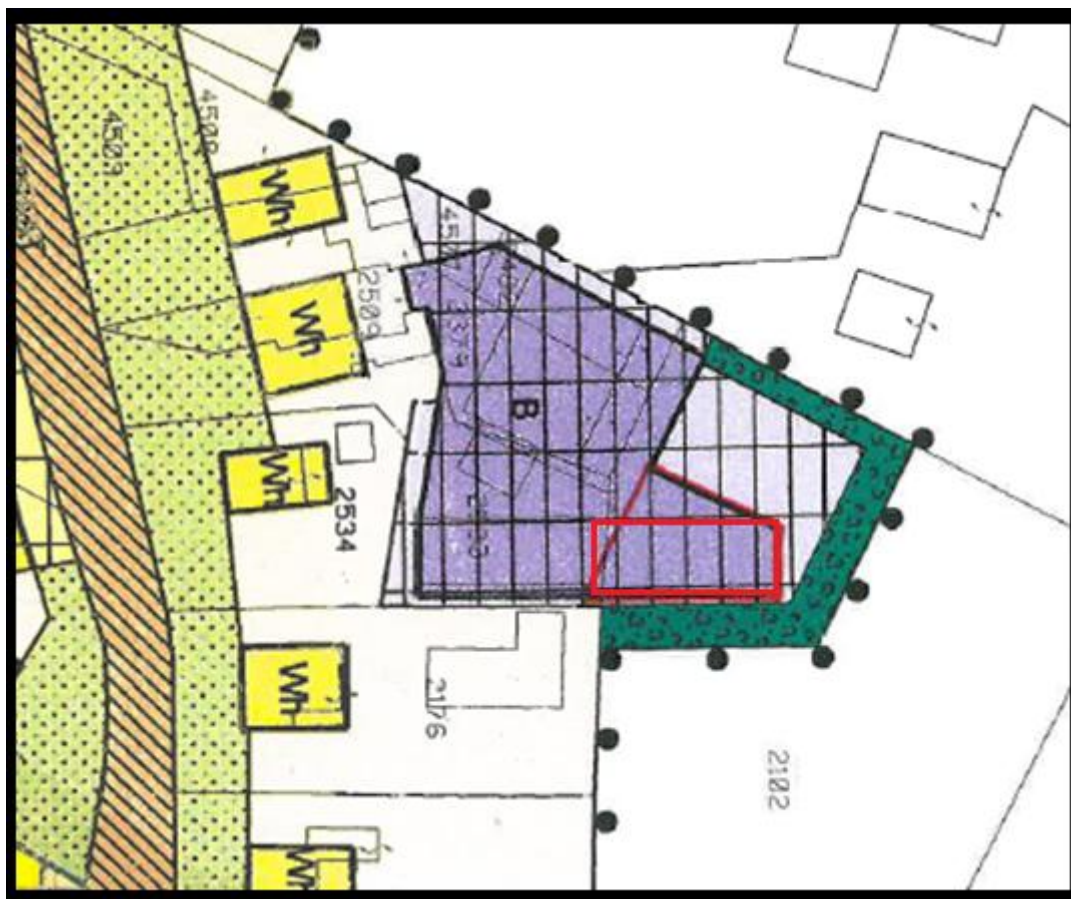
Huidige situatie

2. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft "Buitengebied 1975" en heeft een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheid. In het bestemmingsplan "Holkerveen", dat in 1997 door de gemeenteraad is vastgesteld was het de bedoeling om ook aan dit gedeelte van het perceel een bouwmogelijkheid te creëren. Voor het betreffende gedeelte is door Gedeputeerde Staten van Utrecht echter goedkeuring onthouden. De reden hiervoor was dat door de gemeente onvoldoende onderzoek was gedaan naar de bodemkwaliteit voor bedrijfsgebouwen groter dan 50 m². De gemeente heeft niet binnen een jaar een herziening laten vaststellen ter reparatie zodat voor dit perceel het bestemmingsplan "Buitengebied 1975" weer is gaan gelden.



Uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan "Buitengebied"



Uitsnede plankaart "Holkerveen" niet goedgekeurde gedeelte met aanduiding bouwplan (bouwplan niet op schaal)

3. Procedure Wabo

In het bestemmingsplan is geen binnenplanse regeling opgenomen die medewerking mogelijk maakt. Medewerking kan alleen worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure namelijk op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a3 Wabo. Om deze procedure te kunnen voeren is een onderbouwing nodig waaruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe is reeds een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

4. Algemeen juridisch kader

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze nieuwe wet voorziet in een ingrijpende wijziging van de wettelijke regeling omtrent planschade. Op grond van artikel 6.1 Wro kan het college van burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen als iemand schade lijdt (bijvoorbeeld in de vorm van waardevermindering van een woning) als gevolg van een bepaling in onder meer een projectbesluit of een bestemmingsplan. Om te bepalen of daadwerkelijk een recht op een tegemoetkoming bestaat dient antwoord te worden verkregen op de volgende vragen:

- Is sprake van een planologische wijziging waardoor mogelijk schade kan ontstaan?
- Is er planologisch nadeel als gevolg van dit nieuwe regime?
- Is het planologisch nadeel op geld waardeerbaar?
- Zo ja, komt de eventueel geleden schade voor rekening van de verzoeker (m.a.w. was de schade te verwachten)?
- Is de geleden schade reeds op andere wijze vergoed?

5. Bestaande situatie en nieuwe situatie

Het is reeds lang voor 1997 de bedoeling geweest dat het betreffende gedeelte van het perceel voor dergelijke bebouwing in aanmerking zou komen. Het voornemen tot het herzien van het bestemmingsplan is immers jaren daarvoor reeds als voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. De huidige planologische procedure is daarom vooral te beschouwen als een effectuering van dit voornemen.

6. Planologische vergelijking

Voor zover blijkt dat een belanghebbende schade lijdt ten gevolge van (onder meer) een bepaling in een planologisch besluit, welke redelijkerwijs niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kennen burgemeester en wethouders hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in schade toe (artikel 6.4 Wro).

Mocht in verband met onherroepelijk worden van een dergelijke planologisch besluit een verzoek tot tegemoetkoming in schade worden ingediend, dan zal bij de beoordeling van een dergelijk verzoek het thans geldende planologische regime moeten worden vergeleken met de nieuwe planologische maatregel op grond waarvan de planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In dat geval zal moeten worden beoordeeld of het nieuwe plan heeft geleid tot planologisch nadeel voor de aanvrager.

Een belanghebbende kan rechtstreeks door een planologische maatregel worden getroffen. Bijvoorbeeld door het geheel of gedeeltelijk vervallen van een bouwmogelijkheid of de beperking van andere gebruiksmogelijkheden. Dit wordt *directe schade* genoemd. Schade kan zich ook voordoen omdat in de (directe) omgeving ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot waardevermindering van eigendom of inkomens- of bedrijfsschade. Deze schade wordt als *indirecte schade* bestempeld. Een planologische verslechtering met planschade als gevolg kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de planologische wijziging leidt tot:

- een onevenredige inbreuk op de privacy, bijvoorbeeld door inkijk;
- het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van milieumomstandigheden (geluid, geur, trilling, verkeer of andere overlast, verlies lichtinval, schaduwwerking);

- een vermindering van het woongenot;
- een verminderde bereikbaarheid;
- een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerend goed;
- een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

In deze planologische vergelijking wordt een vergelijking gemaakt tussen het bestaande planologische regime (het huidige bestemmingsplan) en het nieuwe planologische regime.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde 'planmaximalisatie'. Dat wil zeggen dat bij de schadeanalyse de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime in aanmerking moeten worden genomen. (ABRS 25 april 2004, *BR* 2004/128, ABRS 18 juni 2003, *BR* 2004/25 m.nt. J.W. van Zundert.)

Voorgaande regel geldt tenzij met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid valt uit te sluiten dat realisering van de maximale invulling van het oude regime mogelijk is. Bij de maximale invulling mag in beginsel geen rekening worden gehouden met eventuele flexibiliteitsbepalingen (waaronder vrijstellings- en ontheffingsbepalingen).

7. Conclusie planvergelijking

De planologische regiems wijzigen van onbebouwde agrarische grond naar bebouwd bedrijventerrein. De brede groenstrook om het gehele perceel is echter wel planologisch in stand gebleven in het bestemmingsplan in 1997. Zoals te zien op onderhavige kaart is het nieuwe gebouw vrijwel geheel omgeven door een brede groenstrook.



8. Analyse van de omgeving

Het bouwplan is gelegen tussen de achtergelegen groene buffer en andere bedrijfsgebouwen achter op het perceel Domstraat 39A.

Slechts een aantal omwonenden kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt in een procedure omtrent planschade:

Domstraat 27	reeds voor 1995 in eigendom
Domstraat 29	sinds 1995 in eigendom
Domstraat 31	geen zicht op perceel en perceel grenst niet aan bouwlocatie
Domstraat 33	geen zicht op perceel vanuit de woning en eigen bijgebouwen
Domstraat 35	geen zicht op perceel en bouwlocatie
Domstraat 37	geen zicht op perceel en bouwlocatie
Domstraat 41	sinds juli en augustus 1996 in eigendom
Domstraat 45	voor 1995 reeds in eigendom

Planschade kan niet worden uitgekeerd aan een belanghebbende die ten tijde van de aankoop van zijn onroerende zaak had kunnen weten dat het planologische beleid van en rond zijn onroerende zaak reeds was gewijzigd of zou kunnen worden gewijzigd. Een aspect hierin is als bijvoorbeeld beleid is vastgesteld of het voornemen tot het vaststellen van beleid bekend is gemaakt voordat de woning is aangekocht. Op dat moment is er sprake van zogenaamde voorzienbaarheid en mag worden aangenomen dat ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak deze eventuele waardevermindering in de aankoopprijs is verdisconteerd.

In 1997 is door de gemeente Nijkerk het bestemmingsplan Holkerveen vastgesteld waarin op deze locatie bedrijfsgebouwen waren opgenomen. Reeds in 1994 is het eerste concept van dit bestemmingsplan gepubliceerd waardoor in ieder geval in 1994 aan een ieder bekend kon zijn dat de gemeente voornemens was om de planologische situatie voor dit perceel op die wijze te veranderen dat sprake zou kunnen zijn van de mogelijkheid van oprichten van bijgebouwen.

Alleen al om die reden is planschade niet te verwachten.

Daarnaast is in het bestemmingsplan Holkerveen rondom deze locatie een groene buffer bestemd die het zicht op de zijwanden van eventuele bijgebouwen geheel wegneemt. Bovendien is op – onder andere – deze locatie een bedrijfsbestemming gelegd waarin de bouw van dergelijke gebouwen een normaal gebruik is.

Tenslotte zijn er al zoveel bijgebouwen gelegen met diverse hoogtes dat de bouw van onderhavig gebouw vrijwel niet opvalt in het landschap.

Planschade is dan ook voor de omringende percelen niet te verwachten.

9. Maatschappelijk risico

De planschaderegeling in de nieuwe Wro gaat anders dan de oude regeling in de WRO niet uit van een volledige vergoeding van schade, maar van een tegemoetkoming in planschade. Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade. Alleen die schade wordt vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen.

Het tweede lid van artikel 6.2 Wro bepaalt dat bij *indirecte schade* in ieder geval een gedeelte van de planschade gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak (onmiddellijk voor het ontstaan van de schade) voor rekening van de aanvrager blijft. Dit 2%-forfait is een ondergrens voor de bepaling van het normaal maatschappelijk risico. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan ook (een deel van) de schade die het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager blijven.

Mocht er al sprake zijn van het toekennen van planschade, wat wij dus niet verwachten, dan nog zou dit onder het bedrag blijven van het maatschappelijke risico.

10. Eindconclusie

Uit ons planschadeonderzoek blijkt dat geen planschade te verwachten is.

Bijlagen: diverse kadastrale gegevens

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

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

Betreft:	NIJKERK (GLD) H 2112	16-9-2011
	Domstraat 45 3864 PN NIKERKERVEEN	19:26:36
Uw referentie:	2149080	
Toestandsdatum:	15-9-2011	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	NIJKERK (GLD) H 2112
Grootte:	760 m ²
Omschrijving kadastraal object:	WONEN
Locatie:	Domstraat 45 3864 PN NIKERKERVEEN
Koopsom:	€ 204.201 Jaar: 2002

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Kadastraal bericht eigendom

pagina 1 van 2

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

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

Betreft:	NIJKERK (GLD) H 2176	16-9-2011
	Domstraat 29 3864 PN NIKERKERVEEN	19:45:53
Uw referentie:	2149088	
Toestandsdatum:	15-9-2011	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	NIJKERK (GLD) H 2176
Grootte:	1070 m ²
Omschrijving kadastraal object:	WONEN ERF - TUIN
Locatie:	Domstraat 29 3864 PN NIKERKERVEEN
Koopsom:	€ 163.361 Jaar: 1995
Oorspronkelijke koopsom is NLG	360.000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

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

Betreft: NIJKERK (GLD) H 3215
Domstraat 41 3864 PN NIJKERKERVEEN
Uw referentie: 2149074
Toestandsdatum: 15-9-2011

16-9-2011
19:16:56

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: NIJKERK (GLD) H 3215
Grootte: 15155 m²
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Domstraat 41
3864 PN NIJKERKERVEEN

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

Onbekend aandeel in

GEBRUIK EN BEWONING

[REDACTED]
Domstraat 43
3864 PN NIJKERKERVEEN
Overleden op: 24-07-1996

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
[REDACTED]
Domstraat 43
3864 PN NIJKERKERVEEN
Overleden op: 11-08-1996

