

Gemeente Oldebroek

- 4 JUNI 2013

ingekomen

DEFINITIEF ADVIES

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

met betrekking tot:

het perceel Prinses Irenelaan 20 te Wezep

30 mei 2013

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek om:

- de aanvraag om tegemoetkoming in geleden planschade (ex artikel 6.1 Wro), d.d. 18 december 2012 (bij de gemeente ingekomen op 20 december 2012) van wonende aan Prinses Irenelaan 20 te Wezep,
toe te wijzen;
- de schadevergoeding in natura te compenseren door herstel van de oude gunstigere bestemming via een toekomstige planologische wijziging (positief bestemmen van het bijgebouw/kantoor) onder de rand voor waarden die door de Raad van State in de uitspraak van 27 april 2005 (Raalte) en de uitspraak van 18 juli 2012 is gesteld;
- in het te nemen besluit de toezegging wordt opgenomen dat indien compensatie in natura niet mogelijk zou blijken om redenen buiten de macht van aanvrager, dan wel zijn rechtsopvolger alsnog wordt overgegaan tot vergoeding/ compensatie van de planschade in geld, waarbij de omvang van deze compensatie zal worden vastgesteld na in schakeling van een terzake kundige onafhankelijke adviseur;
- ingevolge het bepaalde in artikel 6.4 lid 4 Wro aan aanvrager het door hem voor de in behandelingneming betaalde drempelbedrag te restitueren.

DEFINITIEF ADVIES

Inzake de aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening van:
aanvrager : I
m.b.t. : Prinses Irenelaan 20 te Wezep

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. (Artikel 6.1 jo. 3.6 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede jo. artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))

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 verschuldigheid van het recht is medegedeeld op de rekening van de gemeente dient te zijn

bijgeschreven, 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

Onder begeleidend schrijven van d.d. 18 december 2012 (bij de gemeente ingekomen op 20 december 2012) heeft wonende aan Prinses Irenelaan 20 te Wezep (hierna: aanvrager) bij burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek 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 vaststelling en de gevolgen van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Wezep- Zuid 2008" op het perceel plaatselijk bekend als Prinses Irenelaan 20 te Wezep, kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie F, nummers 4373 en 4374. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 16 februari 2010 vastgesteld en op 7 april 2010 inwerking getreden. Het bestemmingsplan is vervolgens op 9 december 2010 onherroepelijk geworden.

Aanvrager stelt - samengevat - als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan vermogensschade te ondervinden in de vorm van een waardevermindering van zijn onroerende zaak (met aan- en toebehoren). De in de aanvraag gestelde schadefactor betreft het wegbestemmen van zijn bijgebouw/ kantoor, dan wel het ontnemen van de mogelijkheid om het bijgebouw/ kantoor uit te kunnen breiden. Het perceel ondervindt waardevermindering door wijziging van de bestemming van bouw naar bosgrond en van bosgrond naar tuinbestemming. De gestelde waardedaling van een deel van het perceel Prinses Irenelaan 20 te Wezep bedraagt volgens aanvrager circa € 12.000,-- .

2.1 Ontvankelijkheid en gelaedeerd belang

Volgens opgave door de gemeente heeft aanvrager tijdig het voor het indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade verschuldigde recht (ex artikel 6.4 Wro) betaald, zodat hij in ieder geval ontvankelijk is in zijn aanvraag. Uit het bij de schriftelijke aanvraag overgelegde afschrift van de notariële eigendomsakte is de adviseur gebleken dat aanvrager het eigendom van de onroerende zaak Prinses Irenelaan 20 te Wezep - kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie F, nummers 4373 en 4374 - op 1 november 1995 heeft verkregen (datum juridische levering). Zie voor de

(actuele) kadastrale situatie (bijlage 1) bij dit adviesrapport. Nu aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding (7 april 2010) van het bestemmingsplan in een directe zakenrechtelijke betrekking stond tot de hiervoor bedoelde onroerende zaak, kan hij als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro worden aangemerkt.

Tot slot kan worden opgemerkt dat het gestelde schadeveroorzakende bestemmingsplan inmiddels 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.

Voor de goede orde wordt nog opgemerkt dat van onderhavige onroerende zaak heeft.

3. Derdebelanghebbende

Op grond van artikel 6.4a Wro kunnen burgemeester en wethouders, voor zover planschade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen, dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, (...), met de verzoeker (initiatiefnemer van de gevraagde planologische ontwikkeling) overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. Een partij die met burgemeester en wethouders een overeenkomst als hiervoor bedoeld heeft gesloten, geldt in voorkomend geval als belanghebbende bij besluiten van burgemeester en wethouders op met de betreffende planologische wijziging verbandhoudende aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

In dezen is door de gemeente Oldebroek ten aanzien van eventueel als direct gevolg van het onderhavige bestemmingsplan uit te keren tegemoetkomingen in planschade ex artikel 6.1 Wro geen overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wro gesloten zodat er geen sprake is van een derdebelanghebbende.

4. Adviesopdracht en -procedure

Op de behandeling van onderhavige aanvraag om planschadevergoeding is de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Oldebroek' van toepassing. Deze procedureregeling is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oldebroek op 30 september 2008. Vervolgens is de verordening op 8 oktober 2008 inwerking getreden.

Bij brief is aan Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur de opdracht verstrekt om als adviseur (nader te noemen 'de commissie') advies uit te brengen ter zake van de onderhavige aanvraag. Alvorens advies omtrent de gegrondheid van de aanvraag ex artikel 6.1 Wro en de hoogte van de eventueel te vergoeden planschade uit te brengen, dient de commissie zowel aanvrager, alsmede een of meer vertegenwoordigers van de gemeente in de gelegenheid te stellen om hun standpunten uiteen te zetten en dient de commissie zich ter plaatse op de hoogte te stellen van de situatie.

Vervolgens brengt de commissie binnen 16 weken nadat de aanvraag in haar handen is gesteld een schriftelijk conceptadvies uit aan het College van burgemeester en wethouders. De commissie doet

aanvrager tevens een afschrift van het conceptadvies toekomen. Zowel aanvrager, als het College van burgemeester en wethouders worden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken na verzending van het conceptadvies schriftelijk hun zienswijzen op het conceptadvies aan de commissie kenbaar te maken, alvorens de commissie haar definitieve advies aan het College van burgemeester en wethouders uitbrengt.

4.1 Horen van partijen

Overeenkomstig hetgeen in de gemeentelijke procedureverordening is voorgeschreven is aanvrager door de adviseur (schriftelijk) uitgenodigd om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade tijdens een hoorzitting ten gemeentehuize op 19 februari 2013 mondeling nader toe te lichten. Aanvrager heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek, vertegenwoordigd door mevrouw L.J. Visser- Plooijs en de heer A. Hulsebosch, zijn tijdens deze hoorzitting door de adviseur ter zake van de aanvraag gehoord. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage 2 bij dit rapport gevoegd.

4.2 Oriëntatie

Aansluitend aan de gehouden hoorzitting heeft de adviseur zich ter plaatse van aanvrager zijn perceel georiënteerd. Bij deze gelegenheid heeft de adviseur aanvrager zijn onroerende zaak opgenomen. Bijgaande fotoreportage (bijlage 3) dient ter illustratie.

5. Opvolgende planologische regimes

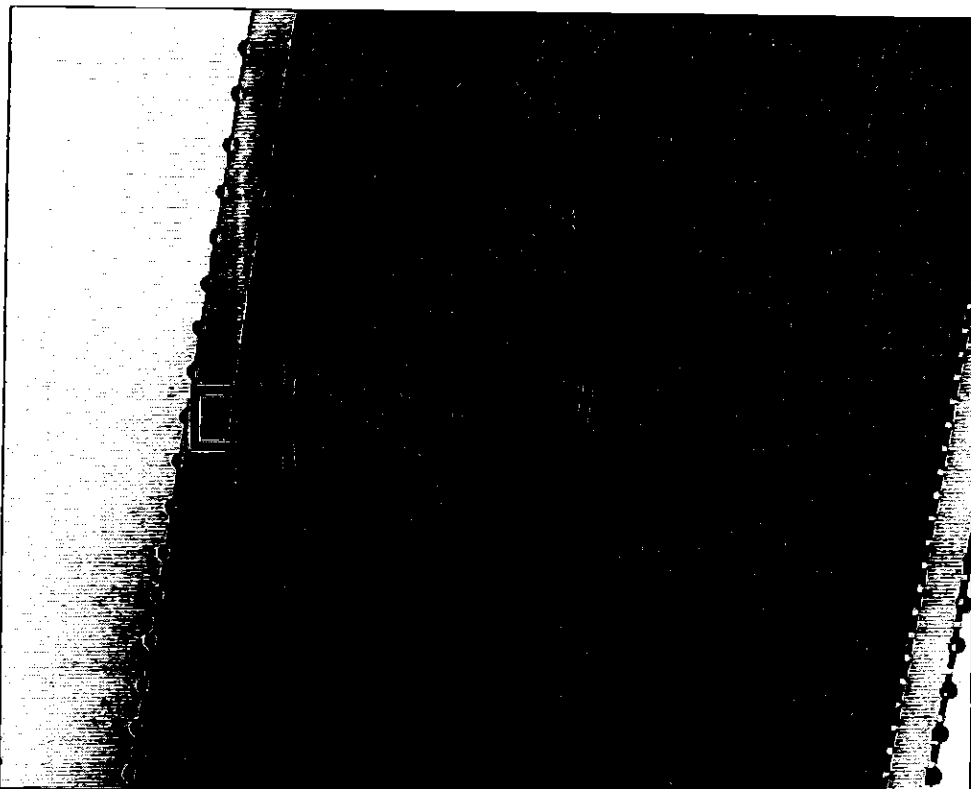
Bij de beoordeling van onderhavige planschadeclaim moet allereerst worden nagegaan of aanvrager als gevolg van (de inwerkingtreding van) het 'nieuwe' planologische regime in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren, en zo ja, of dit mogelijkerwijs voor hem tot schade heeft geleid, in dit geval in de vorm van een waardevermindering van zijn onroerende zaak (directe schade). 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 gestelde schadeveroorzakende planologische maatregel - te weten het in hoofdstuk 2 van deze rapportage genoemde bestemmingsplan "Wezep Zuid 2008" - en het direct daaraan voorafgaande 'oude' planologische regime - ter plaatse gevormd door het bestemmingsplan "Julianapark (dorp: Wezep)".

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

5.1 'Oude' planregime: bestemmingsplan "Julianapark (dorp: Wezep)"

Dit bestemmingsplan is op 19 september 1989 door de gemeenteraad van de gemeente Oldebroek vastgesteld en door Gedeputeerde Staten op 22 januari 1990 goedgekeurd. Vervolgens is dit plan inwerking getreden en onherroepelijk geworden.

Op de onderhavige gronden rustte de bestemming 'Woongebied'.



Figuur 1: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Julianapark (dorp: Wezep)"

In het navolgende zijn de voor onderhavige planvergelijking relevante gebruiks- en bouwvoorschriften voor deze bestemmingen weergegeven.

Bestemming 'Woongebied' (Artikel 1)

De op de kaart voor "woongebied" aangewezen grond is bestemd voor Bewoning en ondergeschikt daaraan voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, met uitzondering van detailhandel, met daartoe dienende woningen en daartoe behorende aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen, erven, andere bouwwerken en andere werken.

Categorie II: Vrijstaande woningen, over het algemeen gesitueerd op ruime, beboste percelen. De hoofdgebouwen zijn op wisselende afstanden van de straat gelegen, waardoor een positief te waarderen, enigszins losse structuur ontstaat. De onderlinge afstanden tussen de hoofdgebouwen leiden tot een open bebouwingsbeeld en waarborgen voldoende privacy voor de bewoners. Door de situering van de bijgebouwen wordt het open bebouwingsbeeld niet aangetast.

De gebouwen - nader op de kaart, blad 2 - onderscheiden in hoofdgebouwen en bijgebouwen - moeten voldoen aan de navolgende eisen:

De op de kaart - blad 2 - aangegeven hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden uitgebreid met aangebouwde bijgebouwen.

De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen - met uitzondering van zomerhuisjes mag voorzover gelegen in de categorieën II van deze bestemming, ten hoogste respectievelijk 6 en 10 m bedragen.

De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en zomerhuisjes -mag ten hoogste respectievelijk 3 en 5 m bedragen.

De bebouwde oppervlakte mag ten dienste van een zomerhuisje ten hoogste 60 m² bedragen en de bebouwde oppervlakte in categorie II ten hoogste 20% van een bouwperceel.

Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits - met uitzondering van tuinmeubilair en antennes - de hoogte niet meer dan 2m zal bedragen, met uitzondering van afscheidingen voor de gevel van een hoofdgebouw, voor zover gelegen langs de bestemming "Openbare ruimten", welke niet hoger mogen zijn dan 1m.

5.2 'Nieuwe' planregime: bestemmingsplan "Wezep Zuid 2008"

Het bestemmingsplan "Wezep Zuid 2008" is op 16 februari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Oldebroek vastgesteld. Het bestemmingsplan is vervolgens inwerking getreden op 7 april 2010 en onherroepelijk geworden op 9 december 2010.

De gronden van het plangebied zijn thans bestemd voor Wonen-1', 'Tuin' en 'Bos'



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Wezep-Zuid 2008"

In het navolgende zijn de voor onderhavige planvergelijking relevante gebruiks- en bebouwingsvoorschriften voor deze bestemmingen weergegeven.

Bestemming 'Bos - 2' (artikel 9)

De 'Bos - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bos en bebossing en groenvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt: (hout)wallen,

paden en wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen met de daarbij behorende: andere werken, Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde en Erven en tuinen.

Bouwregels:

De totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel voor een vrijstaande woning mag maximaal 50% bedragen. Op eigen terrein dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor ten minste een parkeerplaats per woning.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel gelden de volgende regel:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. Bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dient een strook van 3,00 meter evenwijdig aan een zijdelingse perceelgrens onbebouwd te blijven;
- c. De maatvoering van de aan- en uitbouwen, van de bijgebouwen en van de overkappingen dient te voldoen aan de volgende eisen:
Maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 en 5,5 meter.
Maximale bouwhoogte overkappingen 3 meter
Maximale gezamenlijke oppervlakte per bijbehorende woning/winkel op een bouwperceel inclusief een zwembad 100 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- b. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsgeleegen achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- c. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsgeleegen voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen.

Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. Het gebruik van de gronden als standplaats voor een of meer kampeermiddelen;
- c. Het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan voor een aan-huis-verbonden beroep, voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit en/of voor detailhandel ten behoeve van de bestemming 'Detailhandel' ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel';
- d. Het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en of vliegtuigen;
- e. Het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen, met een maximale oppervlakte van 100 m²;

- f. Het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een seksinrichting;
- g. Het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot en voor het storten van afvalstoffen.

De bestemming 'Tuin' (Artikel 15)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met daaraan ondergeschikt: (delen van) overkappingen en ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers; parkeren, met de daarbij behorende: andere werken; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings- en perfola's en toegangspaden tot de gebouwen op het bijbehorende bouwperceel.

Bouwregels:

In of op deze gronden mogen geen gebouwen of delen daarvan worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers en delen van overkappingen behorende bij het hoofdgebouw.

Voor het bouwen van de overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen overkappingen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 25 m²;
- b. De bouwhoogte van (delen van) overkappingen mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- c. De in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,00 meter voor het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw, met een maximale oppervlakte van 5 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels;

- a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings gelegen achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings gelegen voor de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag bij hoekwoningen niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- c. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings gelegen voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen.

Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor een of meer kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot en voor het storten van afvalstoffen.

De bestemming 'Wonen-1' (Artikel 18)

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met de daarbij behorende: andere werken, bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde en erven en tuinen.

Bouwregels:

De maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte van het bouwperceel dient niet meer te bedragen dan 50% ten opzichte van het gehele bouwperceel.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. de maatvoering van de hoofdgebouwen dient te voldoen aan de volgende eisen:
goot-en bouwhoogte 3,5 en 10 meter
- c. een hoofdegebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. het maximum aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid; indien geen aanduiding is opgenomen mag er slechts een woning per bouwvlak worden gebouwd;
- e. indien niet anders op de verbeelding is aangegeven, dient de afstand van het hoofdegebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ten minste 5,00 meter te bedragen;
- f. indien niet anders op de verbeelding is aangegeven, dient de horizontale diepte van het bouwvlak niet meer dan 20,00 meter te bedragen;
- g. op eigen terrein dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor ten minste een parkeerplaats per woning.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdegebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dient een strook van 3,00 meter evenwijdig aan een zijdelingse perceelgrens onbebouwd te blijven;
- c. de maatvoering van de aan- en uitbouwen, van de bijgebouwen en van de overkappingen dient te voldoen aan de volgende eisen:
Maximale goot- en bouwhoogte 3,5 en 5,5 meter
Maximale bouwhoogte overkappingen 3 meter
Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning op een bouwperceel inclusief zwembad 100 m²

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen achter de voorgevel van het hoofdegebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen voor de voorgevel van het hoofdegebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen.

Specifieke gebruiksregels:

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan voor een aan-huis verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
- d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- e. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen, met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- f. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een seksinrichting;
- g. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot en voor het storten van afvalstoffen;
- h. het gebruik van een woning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan een afzonderlijk huishouden.

6. Planologische vergelijking en schadeanalyse

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of voor aanvrager met (de inwerkingtreding van) het nieuwe bestemmingsplan een planologisch nadeliger situatie is ontstaan, dat een waardeverminderend effect heeft op zijn perceel Prinses Irenelaan 20 te Wezep (vermogensschade).

Zoals in de aanhef van hoofdstuk 5 van deze rapportage aangegeven wordt hiertoe een vergelijking gemaakt tussen de met het gestelde schadeveroorzakende bestemmingsplan ontstane bouw- en gebruiksmogelijkheden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het direct daaraan voorafgaande planregime bestemmingsplan "Julianapark (dorp: Wezep)".

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, zaaknummer 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.

Binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, en uitwerkings verplichtingen) blijven overigens, zolang niet verwezenlijkt, bij de planvergelijking buiten beschouwing. Dit omdat de bepalingen van o.a. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, een planwijziging of een planuitwerking in gevolge artikel 6.1 lid 2 jo. 3.6 Wro/2.1 lid 1 sub c Wabo in voorkomend geval zelfstandige grondslagen voor (een aanvraag om tegemoetkoming in) planschade vormen (vgl. ABRS d.d. 12 januari 2005, nr. 200402061/1 inzake de gemeente Zaanstad).

Het perceel van aanvrager is gelegen ten oosten van de straat Prinses Irenelaan en grenst ten noorden en zuiden aan de percelen plaatselijk bekend als Prinses Irenelaan 18 en 22 te Wezep. Op het perceel van aanvrager is een woning met aan en toebehoren aanwezig en een (met een destijds bij recht vergunde) vrijstaand bijgebouw ten dienste van kantoorruimte.

Aanvrager stelt dat door inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid om een bijgebouw dan wel zijn bestaande bijgebouw uit te breiden, is ontnomen, waardoor de waarde van zijn onroerende zaak is verminderd. Op een deel van het perceel van aanvrager is een bij recht vergunde solitair bijgebouw ten dienste van kantoorruimte aanwezig.

6.1 Algemene planvergelijking

o 'Oude' planologische regime

Op grond van het bestemmingsplan "Julianapark (dorp: Wezep)" waren de gronden van aanvrager zijn perceel bestemd voor 'Woongebied'. Deze gronden waren bestemd voor bewoning en ondergeschikt daaraan voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf. Op deze gronden was een vrijstaande woning (hoofdgebouw) toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De woning mocht worden uitgebreid met aangebouwde bijgebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. Het perceel van aanvrager heeft een oppervlakte van 2.491 m². De bebouwde oppervlakte op dit perceel mocht maximaal 20% bedragen. Dat betekent dat de totale bebouwde oppervlakte op het perceel (hoofdgebouw inclusief bijgebouwen) maximaal circa 500 m² mocht bedragen. Tot slot mochten op de gronden nog andere bouwwerken ten dienste van de bestemming aanwezig zijn tot maximaal 2 meter hoog.

o 'Nieuwe' planologische regime

Krachtens het 'nieuwe' bestemmingsplan "Wezep Zuid 2008" zijn de gronden van aanvrager zijn perceel bestemd voor 'Wonen-1', 'Bos-2' en 'Tuin'. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte op deze gronden mag niet meer bedragen dan 50% ten opzichte van het gehele bouwperceel. De oppervlakte van het bouwperceel bedraagt in totaal circa 2.491 m² waarvan 1.245 m² mag worden bebouwd. Op de gronden mag binnen het bouwvlak een vrijstaande woning (hoofdgebouw) aanwezig zijn met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 10 meter. Gelet op de oppervlakte van het bouwvlak kan de woning een maximale oppervlakte verkrijgen van maximaal circa 400 m². Bij deze woning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig zijn. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd. Bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dient een strook van 3 meter evenwijdig aan een zijdelingse perceelgrens onbebouwd te blijven. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen een maximale goot- en bouwhoogte verkrijgen van 3,5 en 5,5 meter. De maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 meter. De maximale gezamenlijke oppervlakte

van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt 100 m². Op deze gronden mogen tevens nog bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd tot 3 meter hoog. Erf en perceelafscheidingsen gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2 meter bedragen en gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, niet meer dan 1 meter. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen. De gronden voor 'Bos - 2' zijn bestemd voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bos en bebossing en groenvoorzieningen. Voor deze gronden gelden dezelfde bouwregels ten aanzien van het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen als die gelden voor bestemming 'Wonen-1'. De overige gronden zijn bestemd voor 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen. Op deze gronden mogen geen gebouwen of delen daarvan worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers en delen van overkappingen behorende bij het hoofdgebouw. Achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen overkappingen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 25 m². De bouwhoogte van (delen van) overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen. De in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1 meter voor het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw, met een maximale oppervlakte van 5 m². Tot slot zijn op deze gronden nog toegestaan erf en perceelafscheidingsen tot maximaal 2 meter hoog en vlaggenmasten tot 6 meter hoog.

6.2 Schadeanalyse

o Ad 'bebouwingsmogelijkheden'

Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden moet geconcludeerd worden dat aanvrager op grond van het oude planologische regime de mogelijkheid had om op zijn perceel een woning op te richten met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Bij deze woning mochten aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. Op het perceel is een bij recht vergunde solitair bijgebouw/ kantoor (circa 35 m²) aanwezig. Op het gehele perceel mocht maximaal 500 m² aan bebouwing aanwezig zijn. Thans is het op aanvrager zijn perceel toegestaan een woning op te richten van maximaal 400 m². Bij deze woning mogen eveneens aangebouwde of solitaire bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m². De aangebouwde of solitaire bijgebouwen mogen een maximale goot- en bouwhoogte verkrijgen van 3,5 en 5,5 meter. De maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 meter.

Gelet op het voorgaande is de toegestane bebouwde oppervlakte op aanvrager zijn perceel nagenoeg gelijk gebleven. Waar voorheen maximaal circa 500 m² aan bebouwing (hoofdgebouw inclusief bijgebouwen) was toegestaan mag thans eveneens 500 m² aan bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouwen) aanwezig zijn. Echter was voorheen een andere verdeling van de gebouwen toegestaan. Voorheen was het toegestaan meer m² aan aangebouwde bijgebouwen bij een woning op te richten dan thans is toegestaan (maximaal 100 m²). Tevens is het bestaande bij recht vergunde solitair bijgebouw/kantoor op het perceel wegbestemd, daar op dit deel van het perceel geen gebouw mag worden gebouwd.

o Ad 'gebruiksmogelijkheden'

Voorheen waren de gronden van aanvrager zijn gehele perceel bestemd voor 'Woongebied'. Deze gronden waren bestemd voor bewoning en ondergeschikt daaraan voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf. Thans zijn de gronden bestemd voor deels 'Wonen-1', deels voor 'Bos-2' en deels voor 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen-1' is het toegestaan de gronden te

gebruiken voor bewoning en voor een aan-huis verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. De gronden voor 'Bos-2' zijn bestemd voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bos en bebossing en groenvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt (hout)wallen, paden en wegen, parkeervoorzieningen en waterlopen. Ondanks dat de bestemming op dit deel van de gronden is gewijzigd kunnen deze gronden voor vergelijkbare doeleinden worden gebruikt als die waren toegestaan binnen de oude bestemming 'Woongebied'. De gronden voor 'Tuin' zijn thans enkel bestemd geworden voor tuingrond waarop geen bebouwing mag plaatsvinden. Voorheen konden deze gronden gebruikt worden voor een aangebouwd bijgebouw/kantoor behorende bij een woning. De gebruiksmogelijkheden op dit deel van aanvrager zijn perceel zijn dan ook afgenomen. De gronden kunnen voor dit deel van het perceel thans voor minder gebruiksdoeleinden worden gebruikt dan voorheen het geval kon zijn.

6.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat voor aanvrager met de inwerkingtreding van het bestemmingplan "Wezep Zuid 2008" voor het perceel plaatselijk bekend als Prinses Irenelaan 20 te Wezep een planologisch nadeliger situatie is ontstaan. Er is sprake van een verlies aan gebruik- en bebouwingsmogelijkheden dat een nadelige planologische verslechtering met zich meebrengt, daar er geen uitbreiding meer mogelijk is van aangebouwde bijgebouwen bij een woning op een deel van het perceel van aanvrager en het bestaande bij recht vergunde solitair bijgebouw/kantoor is wegbestemd. Geconcludeerd wordt dat er voor aanvrager sprake is van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, welke mogelijk voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

7. Beoordeling voorzienbaarheid planologische maatregel voor aanvrager

Alvorens over te gaan tot waardering van de omvang van het door aanvrager 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 aanvrager dient te blijven.

7.1 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 ontwerp-structuurschets (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 informatie van de gemeente heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Wezep Zuid 2008" op 26 november 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan "Wezep Zuid 2008" heeft vanaf 26 augustus 2009 tot en met 6 oktober 2009 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan "Wezep Zuid 2008" is op 16 februari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Oldebroek vastgesteld.

Actieve risicoaanvaarding

Zoals reeds vermeld, heeft aanvrager vanaf 1 november 1995 het juridisch eigendom verkregen van het perceel met opstallen plaatselijk bekend Prinses Irenelaan 20 te Wezep. Eerst vanaf de datum van vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan, zijnde 26 november 2008, kon het voor aanvrager duidelijk zijn dat het planologische regime zou gaan wijzigen, zodat aanvrager ten tijde van de eigendomsverkrijging van het perceel geen rekening behoefde te houden met een wijziging van het planologische regime en actieve risicoaanvaarding hem niet kan worden tegengeworpen.

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 aanvrager geacht wordt het risico van 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 bouwmogelijkheden. Indien de eigenaar desondanks geen concrete pogingen heeft ondernomen om de desbetreffende mogelijkheden te verwezenlijken, wordt de eigenaar geacht het risico van het vervallen van de bouwmogelijkheden te hebben aanvaard. Bepalend is, of de schadeveroorzakende planologische wijziging in de lijn der verwachtingen lag, gedurende de periode dat de eigenaar de gebruiks- en/of de bouwmogelijkheden had kunnen verwezenlijken.

Bij de beantwoording van de vraag of het risico van het vervallen van de gebruiks- en bouwmogelijkheden voorzienbaar was en mitsdien voor rekening van aanvrager 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 Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 november 2010, LJN:BO3506) van belang of de voortekenen van de voor aanvrager nadelige planwijziging reeds enige tijd zichtbaar was.

Eerst vanaf 26 november 2008 lag het in de lijn der verwachtingen dat het planologische regime zou gaan wijzigen. Vanaf deze datum kon het voor aanvrager duidelijk zijn dat de bebouwings- en of gebruiksmogelijkheden op een deel van zijn perceel zou wijzigen. Blijkens de zojuist genoemde datum heeft aanvrager vanaf dat moment dat de planologische wijziging in de lijn der verwachtingen lag circa 9 maanden (tot het moment van de ter inzage legging van het

ontwerpbestemmingsplan 'Wezep Zuid 2008' op 26 augustus 2009) de tijd gehad om de bouwmogelijkheden onder het oude planologische regime te benutten.

De vraag die tevens dient te worden beantwoord, is of aanvrager concrete pogingen heeft ondernomen om de bestaande bouwmogelijkheden te realiseren op het moment waarop de planologische wijziging in de lijn der verwachtingen lag. In de rechtspraak is aangenomen dat slechts van een concrete poging gesproken kan worden, indien het ingediende plan voldoende concreet en bepaalbaar is en waaruit een bouwvergunning kan voortvloeien.

Aanvrager heeft geen bezwaren dan wel een concrete (bouw)vergunning voor uitbreiding van zijn bijgebouw/kantoor ingediend ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Wezep Zuid 2008". Voorts heeft aanvrager ook gedurende de terinzagelegging van het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan geen concrete poging gedaan om de te vervallen bouwmogelijkheden te benutten.

Uit de jurisprudentie valt af te leiden dat een termijn van circa 1,5 maand te kort is om een concreet bouwplan voor een woning in te dienen en een termijn van iets minder dan 10 maanden niet onredelijk is om de bestaande bouwmogelijkheden alsnog te benutten (ABRS d.d. 10 november 2010, zaaknr. 201001810/1/H1 (LJN: BO3506)). In onderhavige uitspraak oordeelde de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State dat een periode van iets minder dan 10 maanden naar redelijkheid acceptabel geacht kan worden om een bouwvergunning voor een woning in te dienen.

Een periode van circa 9 maanden, is naar het oordeel van de adviseur een redelijke termijn voor een indiening van een bouwplan voor een uitbreiding van een bijgebouw (die als minder complex valt aan te merken dan bijvoorbeeld een bouwplan voor een totale woning). Een termijn van circa 9 maanden voor de voorbereiding van een bouw aanvraag voor de uitbreiding van een bijgebouw is dan ook niet onevenredig kort. Nu door aanvrager onder het oude planologische regime geen concrete pogingen tot realisering van de bouwmogelijkheden zijn ondernomen heeft aanvrager daarmee passief het risico aanvaard dat de voorheen vigerende bestemming in zijn nadeel zou worden gewijzigd en heeft daarmee eventuele planschade ex artikel 6.1 Wro passief aanvaard.

Gelet op het voorgaande is de adviseur dan ook van mening dat gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, een periode van circa 9 maanden niet te kort kan worden geacht om aanvaarding van het risico dat de bouwmogelijkheid op het perceel zou komen te vervallen aan te nemen.

De adviseur is dan ook van mening dat aan aanvrager passieve risicoaanvaarding valt toe te rekenen. De planologische verslechtering ten aanzien van de uitbreiding van een aangebouwd bijgebouw bij een woning en de daaruit voortvloeiende planschade dient derhalve redelijkerwijs voor zijn eigen rekening te blijven.

Echter, het geheel wegbestemmen van het bestaande bij recht vergunde solitair bijgebouw/kantoor op aanvrager zijn perceel kan niet voor aanvrager zijn eigen rekening en risico komen. Immers stond dit bijgebouw/ kantoor er al ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan 'Wezep Zuid 2008' er blijkens informatie van de gemeente er legaal en was dit bijgebouw ook als kantoor door aanvrager als zodanig in gebruik. Dit betekent dat het bestaande solitair bijgebouw/kantoor op aanvrager zijn perceel thans onder het overgangsrecht is gaan vallen.

Geconcludeerd wordt dat dit gedeelte van de planschade (het wegbestemmen van het solitair bijgebouw/ kantoor) voor aanvrager, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

8. Schadevergoeding en Schadeherstel

Door de gemeente Oldebroek is bij de adviseur aangegeven dat indien er planschade is ontstaan in geval het wegbestemmen van het bijgebouw op aanvrager zijn perceel, door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Wezep Zuid 2008', zij dit geconstateerd planologisch nadeel niet in geld maar in natura willen compenseren door herstel van de oude gunstigere bestemming (of te wel door het terugbestemmen van het bijgebouw) via een toekomstige profijtelijke planologische wijziging. De planschade is dan anderszins verzekerd door de oorspronkelijke bestemming weer op het strook grond te leggen waarop het verzoek om planschade betrekking heeft.

In het planschaderecht is het algemeen aanvaard dat vergoeding (compensatie) van eventuele planschade niet alleen in geld, maar ook in natura kan plaatsvinden. In de wettelijke planschadeartikelen (voorheen artikel 49 WRO, thans artikel 6.1 lid 1 Wro) is dit tot uitdrukking gebracht met 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 is verzekerd' (Zie ook jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van state uitspraak van 19 januari 2011 (LJN: BP1324) artikel 49 WRO (oud). Dit geldt ook onder het nieuwe recht (artikel 6.1 Wro) ABRvS 27 april 2005, GST 2005/7230.85 en RB Alkmaar 24 oktober 2008, LJN: BG7882, ABRvS 25 augustus 2010, LJN:BN4909 en ABRvS 19 januari 2011, LJN: BP1324.

Compensatie in natura van planschade kan door het geheel of gedeeltelijk terugdraaien van de schadeveroorzakende planologische wijziging. De Afdeling heeft in de uitspraak van 27 april 2005, LJN: AT4747, criteria aangegeven in welke gevallen compensatie in natura, waardoor schade anderszins is verzekerd, mogelijk is en de verzoeker om een planschadevergoeding in een vergelijkbare positie gebracht wordt.

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

- zowel aanvrager 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 bouwaanvraag de onder het vorige planologische regime bestaande, en in het nieuwe planologische regime vervallen, bouwmogelijkheden als nog te realiseren¹;
- na het (planologisch) herstellen van de betreffende bouwmogelijkheden en het afgeven van de in dat verband benodigde vergunningen de aanvrager, dan wel zijn rechtsopvolger gedurende ten minste 3 jaar de gelegenheid wordt geboden om van die vergunningen gebruik te maken²;
- Geen leges of andere kosten in verband met het herstel van de bouwmogelijkheid in rekening worden gebracht;

¹ In onderhavig geval is dit criterium niet van toepassing daar het bijgebouw/kantoor al door aanvrager is gerealiseerd.

² In onderhavig geval is dit criterium niet van toepassing daar het bijgebouw/kantoor al door aanvrager is gerealiseerd.

- 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 aanvrager dan wel zijn rechtsopvolger, 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 planschadeadviseurs.

De adviseur merkt hierbij nog op dat de Afdeling in haar uitspraak van 18 juli 2012 - anders dan bij andere vormen van compensatie in natura- bij compensatie in de vorm van een herstel van een voorheen bestaande bouwmogelijkheid niet vereist is om voorafgaand aan die compensatie eerst de omvang van de planschade in geld vast te stellen. Voldoende is dat in het te nemen besluit door het college van burgemeester en wethouders over het verzoek tot schadevergoeding de toezegging wordt opgenomen dat de omvang van de planschade (wegbestemmen van het solitaire bijgebouw/kantoor) alsnog onafhankelijk wordt beoordeeld op het moment dat blijkt dat compensatie in natura (buiten toedoen van aanvrager) toch niet mogelijk is.

De keuze of een 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 RB Zwolle 29 juni 2011, LJN BT7365 (Ommen) en RB. Rotterdam 14 februari 2013, LJN: BZ2110 (gemeente Westvoorne).

9. Zienswijze en reactie op de zienswijze

De commissie heeft geen inhoudelijke zienswijzen op het conceptadvies mogen ontvangen. Enkel zijn een aantal tekstuele opmerkingen namens het college aangegeven die in het definitieve advies door de commissie grotendeels zijn overgenomen.

10. Advies

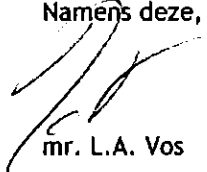
Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek om:

- de aanvraag om tegemoetkoming in geleden planschade (ex artikel 6.1 Wro), d.d. 18 december 2012 (bij de gemeente ingekomen op 20 december 2012) van wonende aan Prinses Irenelaan 20 te Wezep, toe te wijzen;
- de schadevergoeding in natura te compenseren door herstel van de oude gunstigere bestemming via een toekomstige planologische wijziging (positief bestemmen van het bijgebouw/kantoor) onder de randvoorwaarden die door de Raad van State in de uitspraak van 27 april 2005 (Raalte) en in de uitspraak van 18 juli 2012 is gesteld;
- in het te nemen besluit de toezegging wordt opgenomen dat indien compensatie in natura niet mogelijk zou blijken om redenen buiten de macht van aanvrager, dan wel zijn rechtsopvolger alsnog wordt overgegaan tot vergoeding/ compensatie van de planschade in geld, waarbij de omvang van deze compensatie zal worden vastgesteld na in schakeling van een terzake kundige onafhankelijke adviseur;
- ingevolge het bepaalde in artikel 6.4 lid 4 Wro aan aanvrager het door hem voor de in behandelingneming betaalde drempelbedrag te restitueren.

Assen, 30 mei 2013

De schadebeoordelingscommissie,
Mevrouw mr. L.A. Vos
Mevrouw mr. A.T.S Neutel

Namens deze,



mr. L.A. Vos

Bijlagen bij dit advies:

- Bijlage 1: Kadastrale situatie Prinses Irenelaan 20 te Wezep;
- Bijlage 2: Verslag hoorzitting;
- Bijlage 3: Fotoreportage.