

Langhout & Wiarda**JURISTEN****RENTMEESTERS****MAKELAARS****Adviesrapport planschade**

Ingediend is een aanvraag om planschadevergoeding door de heer mr. S.A.G.H. Butink, werkzaam bij NOMIS taxatiebureau o.g. te Heino, namens de heer J. Krul, wonende Ds. Smitslaan 11A te Nieuwleusen.

Heidelaan 15b 8453 XG Oranjewoud

Postbus 11 8440 AA Heerenveen

Tel 0513 - 650 665 Fax 0513 - 629 255

E-mail tapl@langhoutwiarda.nl

Adviesrapport planschade

Kenmerk : T5069
Datum : 1 december 2010

Opdrachtgever:

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding tot het advies	2
2.	De aanvraag.....	2
3.	Hoorzitting en onderzoek ter plaatse	2
4.	Overwegingen van de adviseur	2
4.1	De ontvankelijkheid	2
4.1.1	Van toepassing zijnde recht.....	3
4.1.2	Het object waarvoor schadevergoeding gevraagd wordt...	3
4.1.3	Reacties op het conceptadvies....	3
4.2	Ten aanzien van de hoofdzaak	5
4.2.1	Oude en nieuwe planologische regime	6
4.2.2	Vergelijking van de planologische regimes	8
4.2.3	Schade/schade ten laste van aanvrager/hoopte schadevergoeding	10
5.	Conclusie	12

1. Aanleiding tot het advies.

Ingediend is een aanvraag om planschadevergoeding door de heer mr. S.A.G.H. Butink, werkzaam bij NOMIS taxatiebureau o.g. te Heino, namens de heer J. Krul, wonende Ds. Smitslaan 11A te Nieuwleusen.

De aanvraag van de heer Krul is gedateerd op 21 januari 2010 en binnengekomen op de gemeentelijke administratie op 25 januari 2010.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd registertaxateur RT, partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.

Het correspondentieadres is: Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters, Heidelaan 15b, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665
 Telefaxnummer : 0513 - 629255
 E-mail adres : tapl@langhoutwiarda.nl

De aanvraag wordt behandeld met inachtneming van het bepaalde in de "Procedureverordening tegemoetkoming in planschade" vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2008 en in werking getreden op 8 oktober 2008.

2. De aanvraag.

Verzoeker vraagt schadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch mogelijk worden van woningbouw ten zuiden en ten westen van zijn woning. In casu is de woningbouw ter plaatse mogelijk geworden door een aantal vrijstellingsbesluiten ex artikel 19 WRO en het bestemmingsplan "De Keyzer Kaas".

3. Hoorzitting en onderzoek ter plaatse.

De adviseur heeft op 11 juni 2010 verzoeker in de gelegenheid gesteld om een en ander toe te lichten. Ook is de situatie ter plaatse opgenomen.

Verslag hoorzitting.

Door verzoeker wordt ter toelichting in hoofdzaak verwezen naar de aanvraag. Aanvullend is door verzoeker het volgende opgemerkt. De aantasting van de privacy is toegenomen. De bezonningssituatie is verslechterd. Er is sprake van geluid- en andere overlast inherent aan de woonfunctie. Voorts is de situeringswaarde van de woning aangetast. Verzoeker heeft het recht van eerste koop gekregen op een kavel, doch dit onder de voorwaarde af te zien van het indienen van bezwaren gericht tegen de nieuwbouwplannen ter plaatse. Hij is daardoor niet materieel bevoordeeld.

De vertegenwoordiger van de gemeente heeft te kennen gegeven, dat de aanvraag van de kant van de gemeente geen nadere toelichting behoeft. Het conceptadvies wordt afgewacht.

De derdebelanghebbenden, TH Nieuwleusen Onroerend Goed B.V. en J&E Vastgoed B.V., hebben bij monde van haar directeuren een toelichting gegeven op de bouwplannen. Ook wordt er op gewezen dat verzoeker het recht van eerste koop heeft op een kavel in het plangebied De Keyzer Kaas. Dit recht is ook uitgeoefend.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. De ontvankelijkheid.

De adviseur merkt hieromtrent het volgende op.
 Verzoeker heeft de eigendom van de woning Ds. Smitslaan 11A verkregen in 1976.

Hoewel het verzoek formeel slechts betrekking heeft op het bestemmingsplan De Keyzer Kaas, zijn de litigieuze woningen ook middels een aantal vrijstellingbesluiten ex artikel 19 WRO gerealiseerd. Deze besluiten zijn meegenomen in de onderhavige advisering.

In de Algemene wet bestuursrecht is bepaald, dat de datum waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht bekend is gemaakt als peildatum heeft te gelden. Uit artikel 3:41 Awb volgt, dat de bekendmaking geschiedt door toezending of uitreiking. In casu zijn de besluiten verzonden in de periode 21 juli 2004 t/m 3 januari 2008.

Verzoeker stelt voorts schade te hebben geleden als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan "De Keyzer Kaas" waardoor de bouw van nieuwe woningen en een woongebouw op korte afstand van zijn woning mogelijk is geworden. In artikel 28, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening was bepaald dat een besluit van gedeputeerde staten omtrent goedkeuring in werking treedt met ingang van dag waarop de beroepstermijn afloopt. In artikel 56b van diezelfde wet was bepaald, dat indien gedurende de beroepstermijn bij de voorzitter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, de werking van het besluit wordt opgeschort tot dat op het verzoek is beslist. Het bestemmingsplan is volgens opgave van de gemeente in werking getreden op 22 februari 2008.

Op de datum van rechtskracht verkrijgen van de vrijstellingsbesluiten en het nieuwe bestemmingsplan was verzoeker eigenaar van de woning Ds. Smitslaan 11A. De vrijstellingsbesluiten en het nieuwe bestemmingsplan zijn inmiddels onherroepelijk geworden.

Gelet op bovenstaande kan verzoeker als belanghebbende worden aangemerkt, ontvankelijk worden verklaard in zijn aanvraag en kunnen burgemeester en wethouders een inhoudelijke beslissing nemen op de aanvraag.

4.1.1. Van toepassing zijnde recht.

Gelet op de inwerkingtreding van de (vermeende) schadeveroorzakende besluit en het bepaalde in artikel 9.1.18 van de invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is op de onderhavige aanvraag binnengekomen op 25 januari 2010 voor wat betreft de vrijstellingsbesluiten welke voor 1 september 2005 rechtskracht hebben verkregen het oude recht van toepassing zoals dat gold voor 1 juli 2008. Voor het overige is op deze aanvraag binnengekomen op 25 januari 2010 de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, met dien verstande dat artikel 6.2, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening niet geldt (forfaitair normaal maatschappelijk risico).

4.1.2. Het object waarvoor schadevergoeding gevraagd wordt.

Ds. Smitslaan 11 en 11A.

Het betreft een halfvrijstaande woning. De indeling is als volgt. Deel 11 A. Begane grond: woonkamer, badkamer, toilet, keuken, bijkeuken. Eerste verdieping: overloop, 4 slaapkamers en toilet. Deel 11. Begane grond: gang, douche, toilet., slaapkamer, kamer en keuken. Deel 11 is verhuurd.

Op het perceel zijn een tuinhuisje, een stenen schuur en een overkapping aanwezig.

4.1.3. Reactie op concept advies.

Bij schrijven d.d. 11 oktober 2010 is door de gemeente gereageerd op het conceptadvies. Op pagina 8 van het advies wordt met betrekking tot de woningen ten westen tot noordwesten van verzoeker gesteld dat er sprake is van een soortgelijke redenering. De redenering die wordt aangehaald komt naar de mening van de gemeente in het advies niet duidelijk naar voren. In het advies wordt ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan "De Keyzer Kaas" gesteld dat een maximale invulling van goot- en nokhoogte en het aantal woningen met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten kan worden doordat de woningen zeer recentelijk zijn gebouwd en het niet in de verwachting ligt dat deze woningen op korte termijn geamoveerd worden. De gemeente vraagt zich af of de uitsluiting terecht is. De bestaande woningen kunnen bijvoorbeeld gesplitst worden tot twee woningen onder één kap.

Uit het advies blijkt onvoldoende of er een inwendige opname van de woning van verzoeker is geweest of dat er uitsluitend is gekeken naar transacties. Ook komt onvoldoende naar voren in de paragraaf over de taxatie dat er in casu 2 peildata zijn. De gemeente wijst er op dat de woning Ds. Smitslaan 11 en 11A een halfvrijstaande woning is. De gemeente wijst er tevens op dat er met betrekking tot het bestemmingsplan "De Keyzer Kaas" sprake is van 2 derdebelanghebbenden. Welk deel van de schade van € 3.000,-- kan toegerekend worden aan welke derdebelanghebbende. In het advies worden de schadefactoren schaduwsschade en uitzichtbeperking niet concreet benoemd. In de laatste plaats merkt de gemeente op dat van het voorafgaande bestemmingsplan "Nieuwleusen" de 1^e en 10^e herziening niet zijn genoemd in het advies.

Reactie:

Naar mijn mening is de redenering in het advies wel voldoende duidelijk verwoord. Het betreft om alle misverstanden te vermijden de redenering dat het nieuwe bestemmingplan in beginsel ruimere bebouwingmogelijkheden kent dat hetgeen met de betreffende vrijstellingsbesluiten planologisch mogelijk is gemaakt. Voor de stelling dat de ruimere bebouwingmogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zijn uit te sluiten verwijs ik naar Afdelingsuitspraak d.d. 8 september 2010, nr. 200905582/1. Met de redenering van de gemeente dat een woning ook gesplitst kan worden in een dubbele woning en er derhalve wel een vermeerdering van het aantal woningen mogelijk is, kan ik niet meegaan. Ook een splitsing van een woning tot een dubbele woning leidt tot een aantal bouwtechnische aanpassingen aan de bebouwing welke per saldo tot een desinvestering voor de eigenaar zullen leiden. Een dergelijke oplossing mist naar mijn mening enig realiteitsgehalte. Op 20 augustus 2010 heeft de adviseur de woning van verzoeker inwendig opgenomen. Tevens heeft de adviseur op die dag de omliggende omgeving opgenomen. Bij de taxatie van de woning van verzoeker is de woning inderdaad beschouwd als 1 woning. In het advies is bij de beschrijving van het object onder 4.1.2. expliciet opgenomen dat het object van verzoeker een halfvrijstaande woning is. De schadefactoren schaduwsschade en uitzichtbeperking worden logischerwijs niet concreet benoemd omdat een verslechtering in casu niet aan de orde is. In paragraaf 4.2.3. van het advies zijn expliciet de 2 verschillende peildata vermeld. De 1^e en 10^e herziening van het bestemmingsplan Nieuwleusen zijn in de planologische vergelijking niet genoemd en niet expliciet meegenomen omdat de betreffende gronden zodanig tot het perceel van verzoeker zijn gesitueerd dat de planologische wijzigingen hier op zich zelf niet tot een planologische verslechtering leiden. Naar mijn mening kan gelet op de inhoud van de planschadeverhaalsovereenkomst in alle redelijkheid de aanvullende schade tengevolge van het bestemmingsplan "De Keyzer Kaas" als volgt op de derdebelanghebbenden verhaald worden:

1. TH. Nieuwleusen onroerend goed BV € 500,--
2. J & E Vastgoed B.V. € 2.500,--

Bij schrijven d.d. 4 oktober 2010 is door de heer mr. S.A.G.H. Butink, zijnde de gemachtigde van verzoeker, gereageerd op het conceptadvies. De gemachtigde is het niet eens met de conclusies in het advies inhoudende dat tengevolge van de woningbouw "ten westen tot noordwesten" en de bouw van de 3 vrijstaande woningen ten zuiden van de woning van aanvrager er (per saldo) geen planologische verslechtering is ontstaan. Weliswaar brachten de voorheen bestaande agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden inderdaad nadelen met zich mee, maar de nadelen wegen niet op tegen het nadeel van de nieuw ontstane inkijk. Deze inkijk heeft geleid tot een behoorlijke aantasting van de privacy in de woning en in de tuin. De gemachtigde wijst er bovendien op dat Nieuwleusen een plattelandsgemeente is waarin men bekend is met de nadelen die agrarische bedrijven met zich mee kunnen brengen. Een redelijk denkend en handelend koper zal zich dan ook in beperkte mate iets aantrekken van de bedoelde overlast. De gemachtigde schat de extra waardevermindering op € 6.000,--.

Reactie:

Met de toegenomen inkijk is door de adviseur ook expliciet rekening gehouden in het advies. Ik verwijs naar hetgeen hierover in het advies is opgenomen. Ook de opmerkingen dat Nieuwleusen een plattelandsgemeente is en dat een koper zich maar in beperkte mate zich iets zal aantrekken

van de agrarische overlast kunnen niet leiden tot een aanpassing van het advies. Er dient in casu een objectieve vergelijking te worden gemaakt.

Dat mensen in een plattelandsgemeente zoals de gemeente Nieuwleusen minder moeite hebben met de agrarische overlast is in dit kader een subjectief gegeven dat buiten beschouwing dient te blijven.

Bij schrijven d.d. 8 oktober 2010 is door de heer mr. S. Maakal, zijnde de gemachtigde van de derdebelanghebbende, T.H. Nieuwleusener Onroerend Goed B.V. te Nieuwleusen, gereageerd op het conceptadvies. Voor de derdebelanghebbende is het niet duidelijk dat er tengevolge van het vrijstellingsbesluit van 14 juli 2005 sprake is van een "intensivering" van de gronden. Voor de derdebelanghebbende is het geenszins evident dat een en ander leidt tot een waardevermindering van het perceel van verzoeker. De derdebelanghebbende kan zich niet verenigen met de opmerking in het advies op pagina 9/10 dat "gesteld noch gebleken is" dat deze schade onder het normaal maatschappelijk risico zou vallen. De derdebelanghebbende vraagt aan de adviseur om hier alsnog concreet op in te gaan. De derdebelanghebbende betwist de gestelde waarde van de woning van verzoeker op € 395.000,-. Voor de derdebelanghebbende is niet duidelijk waar deze waardering op is gebaseerd. De adviseur laat in zijn advies aanzienlijke compenserende voordelen onvermeld. De omliggende omgeving is namelijk enorm opgeknapt door de gerealiseerde bebouwing. Dit heeft geleid tot een waardevermindering van de eigendommen van verzoeker. De derde belanghebbende is het niet eens met de overweging in het advies dat de mogelijkheid om per woning aanvullend 15 m² aan bijgebouwen op te richten leidt tot planologisch nadeel. Naar de mening van de derdebelanghebbende is het niet reëel om er vanuit te gaan dat de bestaande bergingen, die ook allemaal net nieuw zijn, op korte termijn gesloopt zouden worden om ze daarna te vervangen door grotere. In de laatste plaats wijst de gemachtigde, voor zover relevant, op het feit dat verzoeker het recht van eerste koop op een kavel in het nieuwe plangebied heeft gekregen. Van dit recht heeft verzoeker ook gebruik gemaakt. De schade is derhalve reeds anderszins verzekerd.

Reactie:

In casu is er wel degelijk sprake is van een "intensivering" van het gebruik. Waar voorheen alleen bijgebouwen met een maximum oppervlak van 60 m² waren toegestaan zijn thans 2 hoofdgebouwen en bijgebouwen toegestaan. Ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico merk ik op dat door derdebelanghebbende niet is gesteld dat de schade binnen het normaal maatschappelijk risico ligt. Ook in de reactie op conceptadvies worden geen concrete omstandigheden aangevoerd waaruit dit zou blijken. Gelet op het bepaalde in artikel 6.2, eerste lid, heb ik ook zelf gekeken of er omstandigheden zijn die met zich meebrengen dat de schade onder het normaal maatschappelijk risico valt. Daarvan is mij niet gebleken. Het advies is op dit onderdeel zorgvuldig tot stand gekomen.

Ten aanzien van de vermeende compenserende voordelen merk ik het volgende op. Het feit dat een omliggende omgeving veel aantrekkelijker is geworden is subjectief en een niet relevante feitelijke omstandigheid. Het geheel amoveren van de bergingen is niet nodig om de bebouwingmogelijkheden maximaal te kunnen benutten. Ook een uitbreiding van het bestaande bijgebouw of het plaatsen van een extra bijgebouw van 15 m² behoort bijvoorbeeld tot de planologische mogelijkheden. De schade is niet anderszins verzekerd alleen al omdat het recht van eerste koop in casu niet leidt tot een materiële bevoordeling.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Bij de beantwoording van de vraag of grond bestaat om toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 49 WRO en Afdeling 6 Wro dient in de eerste plaats te worden bezien of aanvrager ten gevolge van een in dat artikel en die afdeling genoemde beslissing in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel te worden vergeleken met het voordien geldend planologisch regime. Indien sprake is van schade, veroorzaakt door het nadelig verschil tussen de planologische regimes, moet de hoogte van de schade worden vastgesteld en voorts de vraag worden beantwoord of de schade al dan niet ten laste van verzoekster behoort te blijven.

Vervolgens dient de vraag aan de orde te komen of de schade anderszins is verzekerd.

4.2.1. Oude en nieuwe planologische regime.

Voor de beoordeling van de vraag of er schade is ten gevolge van het rechtskracht verkrijgen van de vrijstellingsbesluiten en het nieuwe bestemmingsplan dient de schadeveroorzakende planologische maatregel te worden vergeleken met het onmiddellijk daaraan voorafgaande planologisch regime.

Het "oude" planologisch regime.

Het betreft het bestemmingsplan "Nieuwleusen", alsmede de 5^e herziening van dit plan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 augustus 1976 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 20 september 1977. De 5^e herziening is vastgesteld op 30 juni 1981. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging heeft plaatsgevonden de bestemmingen "Agrarische doeleinden, categorie AG", "Verzorgende en ambachtelijke bedrijven VAB" en "Woondoeleinden, categorie EO".

De gronden aangewezen voor "**agrarische doeleinden, categorie AG**" zijn bestemd voor akkerbouw, tuinbouw of veelteelt, met de daarbij behorende agrarische bebouwing, bedrijfswoningen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bebouwingsvlak worden opgericht. In casu is ter plaatse geen bebouwingsvlak aangegeven. Op of in de gronden mogen bij recht derhalve ondermeer bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, welke noodzakelijk zijn voor: 1. de uitoefening van een agrarisch bedrijf en de inrichting van tuinen en erven; 2. de waterbeheersing; 3. voorzieningen van openbaar nut, met uitzondering van gasdrukregel- en meetstations; 4. de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer en 5. erf- en perceelscheidingen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarische bedrijf en de inrichting van tuinen en erven mag maximaal 7.50 meter bedragen. De hoogte van erf- en perceelscheidingen mag maximaal 2.50 meter bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen. Bij binnenplanse vrijstelling is de bouw mogelijk van niet voor bewoning bestemde gebouwen van lichte constructie, noodzakelijk voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, zoals zomermelkstallen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, met een maximaal oppervlak van 100 m² en een maximale hoogte van 3 meter.

De gronden aangewezen voor "**woondoeleinden, categorie EO**" zijn bestemd voor woondoeleinden in open bebouwing met de daarbij behorende ééngezinshuizen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken en erven.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. De ééngezinshuizen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd. De gronden waarop de planologische wijzigingen hebben plaatsgevonden bevonden zich buiten de aangegeven bebouwingsvlakken. Op de gronden mogen per ééngezinshuis maximaal 1 aangebouwd bijgebouw en 1 vrijstaand bijgebouw worden gebouwd. De oppervlakte van de bij een ééngezinshuis behorende bijgebouwen gezamenlijk mag maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat maximaal 50% van het voor het oprichten van bijgebouwen in aanmerking komende erf mag worden bebouwd. Bij binnenplanse vrijstelling is een vergroting naar maximaal 48 m² of 60 m² mogelijk. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (uitgezonderd antennes) bedraagt maximaal 5.50 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen.

De gronden aangewezen voor "**verzorgende en ambachtelijke bedrijven VAB**" zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van verzorgende, ambachtelijke en licht industriële bedrijven.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd. In casu mogen de aangegeven bebouwingsvlakken geheel worden bebouwd. De hoogte van de gebouwen mag maximaal 6 meter bedragen. Bij binnenplanse vrijstelling is een vergroting mogelijk naar maximaal 8 meter. Op elk bouwperceel mag maximaal 1 bedrijfswoning

worden gebouwd. Bij binnenplanse vrijstelling is de bouw van een 2^e bedrijfswoning mogelijk. De goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5.50 meter.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (uitgezonderd antennes) bedraagt maximaal 5.50 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen.

Voorts wijst de adviseur op de in het plan opgenomen algemene vrijstellingsbevoegdheden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan en toe te staan dat van de voorgeschreven maten ten aanzien van gevelbreedte, perceelbreedte, perceelsafstand, goothoogte en bebouwde oppervlakte met ten hoogste 10% wordt afgeweken.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het nieuwe planologisch regime.

Het betreft in de eerste plaats een aantal vrijstellingsbesluiten ex artikel 19 WRO waardoor de realisering van woningen en een woongebouw planologisch mogelijk is geworden.

Middels het vrijstellingsbesluit d.d. 21 juli 2004 is vrijstelling verleend voor het realiseren van een appartementengebouw bestaande uit 20 appartementen, 20 garageboxen en 4 starterswoningen. De maximale hoogte van het appartementengebouw bedraagt circa 11 meter.

Middels de vrijstellingsbesluiten d.d. 5 april 2005 en 14 juli 2005 is vrijstelling verleend voor het realiseren van in totaal 8 halfvrijstaande woningen op de percelen Zuivelstraat 56 t/m 70. De maximale goot- en bouwhoogte hoogte van deze woningen bedraagt respectievelijk circa 3 en 9 meter.

Middels de vrijstellingsbesluiten d.d. 23 oktober 2007, 19 november 2007 en 3 januari 2008 is vrijstelling verleend voor het realiseren van in totaal 3 vrijstaande woningen op de percelen Zuivelstraat 50, 52 en 54. De maximale goot- en bouwhoogte hoogte van deze woningen bedraagt respectievelijk circa 5 en 8.50 meter.

Het nieuwste planologische regime wordt gevormd door het bestemmingsplan "De Keyzer-Kaas". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 27 november 2007. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging heeft plaatsgevonden voor zover relevant de bestemmingen "Woondoeleinden", "Woongebouwen" en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden".

De gronden aangewezen voor "**woondoeleinden**" zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor en aan-huis-verbonden beroep; met daarbij behorende gebouwen, garageboxen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, water en erven.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Een hoofdgebouw mag vrijstaand of half vrijstaand worden gebouwd. De breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 meter bedragen. De goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte. De dakhelling mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven dakhelling. De gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen bij een vrijstaand of halfvrijstaand huis. De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag respectievelijk 3 en 5 meter bedragen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen. Indien deze bouwwerken, vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlegde daarvan worden gebouwd mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. In overige gevallen mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen.

De gronden aangewezen voor “**woongebouwen**” zijn bestemd voor woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor en aan-huis-verbonden beroep; met daarbij behorende gebouwen, garageboxen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, water en erven.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Een hoofdgebouw mag vrijstaand of half vrijstaand worden gebouwd. De breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 meter bedragen. De goothoogte en/of de hoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk hoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen. Indien deze bouwwerken, vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlegde daarvan worden gebouwd mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. In overige gevallen mag de hoogte maximaal 2.50 meter bedragen.

De gronden aangewezen voor “**verkeers- en verblijfsdoeleinden**” zijn bestemd voor woonstraten en paden, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Ten aanzien van bebouwing is het volgende bepaald. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag maximaal 2 meter bedragen.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

4.2.2. Vergelijking van de planologische regimes.

Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van het bepaalde in artikel 49 WRO en de Afdeling 6 Wro dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken.

Indien de relevante bestemmingen en de voorschriften van het bestemmingsplan “Nieuwleusen” qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden vergeleken met een aantal relevante vrijstellingsbesluiten en het bestemmingsplan “De Keyzer Kaas” dan is de adviseur de volgende mening toegedaan.

Het verzoek heeft betrekking op de gronden gelegen ten zuiden tot ten westen van het perceel van verzoeker waar voorheen in hoofdzaak de bestemmingen “agrarische doeleinden, categorie AG” en “woondoeleinden, categorie EO” vigeerden van het bestemmingsplan Nieuwleusen, inclusief de 5^e herziening. Bij vrijstellingsbesluit d.d. 14 juli 2005 op dezelfde dag verzonden is onmiddellijk ten westen van de woning van verzoeker de oprichting van twee halfvrijstaande woningen mogelijk geworden waar de bestemming “woondoeleinden, categorie EO” vigeerde. Gelet op de datum van inwerkingtreding van het vrijstellingsbesluit (juli 2005) en het bepaalde in de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening dienen in het kader van de maximale invulling van de bestemming de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden welke bij recht en welke bij vrijstelling mogelijk waren te worden meegenomen. Binnen dit deel van de bestemming was de oprichting van een vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 60 m² mogelijk. De hoogte van het bijgebouw was planologisch niet beperkt. Voorts was de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk. De maximale hoogte mocht in algemeen 5.50 meter bedragen, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mocht bedragen.

Bij algemene vrijstelling mocht de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 66 m² bedragen.

Onder toepassing van het vrijstellingsbesluit zijn twee halfvrijstaande woningen mogelijk geworden met een oppervlakte van circa 60 m² per woning en goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 9 meter. De aangebouwde garage heeft een oppervlakte van circa 35 m² en bouwhoogte van 3 meter. Uitgaande van een maximale invulling van het onderliggende planologische regime had verzoeker in de oude situatie tegen een qua hoogte en breedte vergelijkbare bebouwingswand kunnen aankijken. Uit de vergelijking van de bebouwingmogelijkheden volgt dat geen sprake is van planologisch nadeel. Indien de opeenvolgende gebruiksregimes worden vergeleken dat treedt als gevolg van de functie wijziging een geringe verzwaring op. Het gebruik intensiveert enigszins en de aantasting van de privacy in de tuin en een beperkt deel van de woning (woonkamer) neemt toe. Voor verzoeker treedt enig planologisch nadeel op.

Bij vrijstellingsbesluit d.d. 5 april 2005, dezelfde dag verzonden, is ten westen tot noordwesten van het perceel van verzoeker de oprichting mogelijk geworden van 6 halfvrijstaande woningen met nagenoeg dezelfde maatvoering dan de hierboven genoemde halfvrijstaande woningen. Deze woningen zijn mogelijk geworden binnen de bestemming "agrarische doeleinden, categorie AG". Gelet op de datum van inwerkingtreding van het vrijstellingsbesluit (april 2005) en het bepaalde in de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening dienen in het kader van de maximale invulling van de bestemming de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden welke bij recht en welke bij vrijstelling mogelijk waren te worden meegenomen. Bij recht mochten ter plaatse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 7.50 meter. Bij vrijstelling mochten gebouwen van lichte constructie zoals zomermelkstallen worden opgericht met een maximaal gezamenlijk oppervlak van 100 m². De maximale hoogte mocht drie meter bedragen. Naast de oprichting van een gebouw ten dienste van de bestemming behoorde zo bijvoorbeeld ook de oprichting van sleufsilos tot de planologische mogelijkheden. De bouwhoogte mocht in beginsel maximaal 7.50 meter bedragen. Ook de oprichting van teeltondersteunende voorzieningen, zoals schaduwkappen met een maximale bouwhoogte van 7.50 meter, behoorde ter plaatse bijvoorbeeld tot de planologische mogelijkheden. Dat een dergelijke invulling niet voor hand liggend is doet overigens niet ter zake. Ik wijs in dit kader bijvoorbeeld op ABRS 29 augustus 2007, nr. 200700728/1 en 29 april 2009, nr. 200806687/1. Ook eigendomsverhoudingen spelen bij de maximale invulling geen rol. Zie bijvoorbeeld ABRS 14 juli 2010, nr. 200909346/1. Voor de volledigheid wijs ik er op dat voor sleufsilos, waarin kuilgras of maïs wordt opgeslagen, geen afstandseisen gelden tot verzoekers woning, voor zover deze sleufsilos niet tot een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer behoren. De aanwezigheid van sleufsilos e.d. had tot geur- en stofoverlast kunnen leiden. Sleufsilos zijn bovendien ontsierend voor de omgeving en tasten de situeringswaarde van de woning aan. In de nieuwe situatie treedt overlast op inherent aan de woonfunctie als gevolg van de aanwezigheid van mensen in en buiten de woning. De aantasting van de privacy is ten opzichte van het voorafgaande regime toegenomen. De opeenvolgende gebruiksregimes vergelijkend ben ik de mening toegedaan dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs als gevolg van de planologische wijziging niet naar beneden toe zal bijstellen. Er treedt geen planologisch nadeel op.

Bij vrijstellingsbesluiten d.d. 23 oktober 2007, 19 november 2007 en 3 januari 2008 is ten zuiden van het perceel van verzoeker de bouw mogelijk geworden van 3 vrijstaande woningen. De woningen hebben een bouwoppervlak van circa 100 m² elk en de bijbehorende vrijstaande garage heeft een oppervlakte van circa 50 m². De goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk circa 5 en 8.50 meter. De woning Zuivelstraat 54 bevindt zich op een kortste afstand van circa 20 meter vanuit de woning van verzoeker. Deze woningen zijn mogelijk geworden binnen de bestemming "agrarische doeleinden, categorie AG". Voor de planologische vergelijking verwijs ik naar het in de vorige alinea gestelde. Qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden treedt ook hier derhalve geen planologisch nadeel op.

Bij vrijstellingsbesluit d.d. 21 juli 2004 is de oprichting van een appartementengebouw aan de Burgemeester Backxlaan planologisch mogelijk geworden.

Gelet op de bebouwingsmogelijkheden welke mogelijk zijn geworden als gevolg van de vrijstellingsbesluiten van 5 april 2005 en 14 juli 2005, alsmede de vrijstellingbesluiten d.d. 23 oktober 2007, 19 november 2007 en 3 januari 2008 waardoor ten zuiden tot zuidwesten woningen cum annexis zijn mogelijk geworden tussen de woning van verzoekers en het litigieuze appartementsgebouw, de afstand tot het gebouw, deze bedraagt circa 70 meter en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming "verzorgende en ambachtelijke bedrijven VAB" is de invloed van deze planologische wijziging op verzoekers woongenot nihil.

Op 22 februari 2008 is het bestemmingsplan De Keyzer Kaas in werking getreden. Onderzocht dient te worden of als gevolg van de inwerkintreding van het bestemmingsplan (aanvullende) schade is ontstaan. De invloed van deze planologische wijziging is beperkt tot die bestemmingen welke zijn gaan vigeren ten zuiden tot ten noordwesten van de woning van verzoeker ook omdat achterliggende bestemmingen niet van invloed zijn op verzoekers woongenot.

Ten zuiden van de woning van verzoeker zijn de bestemmingen "woondoeleinden" en "verkeers- en verblijfsdoeleinden" gaan vigeren. De bestemming woondoeleinden kent ruimere bebouwingsmogelijkheden dan die welke als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de vrijstellingsbesluiten d.d. 23 oktober 2007, 19 november 2007 en 3 januari 2008 zijn ontstaan. De maximale goothoogte bedraagt bijvoorbeeld 6 meter en maximale nokhoogte is niet aangegeven. Ook is de aanvullende werking van de bouwverordening ten aanzien van de maximale bouwhoogtes uitgesloten. Ter plekke zouden ook vier halfvrijstaande woningen kunnen worden gebouwd in plaats van de gerealiseerde 3 vrijstaande woningen. De bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" leidt in casu niet tot een verzwarende omdat in de oude planologische situatie de woningen ook op die plek ontsloten waren.

Een soortgelijke redenering geldt voor het bestemmingsvlak van de bestemming "woondoeleinden" die ten westen tot noordwesten van de woning van verzoeker is gaan vigeren. In beginsel dient hier te worden uitgegaan van een maximale invulling van de bestemming "woondoeleinden". Een uitzondering op de hoofdregel dient te worden gemaakt indien een dergelijke invulling met een zekere grenzende waarschijnlijkheid valt uit te sluiten. In casu zijn de woningen welke door toepassing van de onderscheiden vrijstellingsbesluiten mogelijk zijn geworden feitelijk gerealiseerd. Niet mag worden aangenomen dat de feitelijke situatie spoedig zal worden gewijzigd. Om bijvoorbeeld alsnog 4 halfvrijstaande woningen te realiseren ten zuiden van de woning van verzoeker zouden de 3 vrijstaande woningen geamoveerd dienen te worden, hetgeen tot een grote desinvestering voor de eigenaren zou leiden. Om die reden kan een dergelijke invulling met een zekere grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten. Hetzelfde geldt voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte.

Op de achtererven van woningen welke ten westen tot noordwesten van de woning van verzoeker zouden gelet op de al aanwezige bijgebouwen, nog aanvullend bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 15 m². Deze planologische toename is niet met een zekere grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten en leidt als zodanig tot enig planologisch nadeel.

4.2.3. Schade/schade ten laste van aanvrager/hoogte schadevergoeding.

Als gevolg van bovenstaande komt de adviseur tot de conclusie dat uit de vergelijking van de planologische regimes volgt, dat voor de onroerende zaak Smitslaan 11 en 11A een planologische verslechtering optreedt. Om die reden dient de vraag beantwoord te worden of er sprake van schade is, hoe hoog de schade is en of deze schade voor vergoeding in aanmerking komt. Ook dient onderzocht te worden of verzoekers mogelijkheden hadden om de schade te voorkomen of te beperken.

Naar de mening van de adviseur zal een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laten beïnvloeden als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit d.d. 14 juli 2005. De peildatum voor het ontstaan van de schade is eveneens 14 juli 2005.

Voorts zal een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laten beïnvloeden als gevolg van het rechtskracht verkrijgen het bestemmingsplan De Keyzer Kaas. Dit bestemmingsplan is op 22 februari 2008 (peildatum 2) in werking getreden.

Smitslaan 11 en 11A.

Het betreft een dubbele woning waarvan 11 is verhuurd. De waarde van verzoekers woningen onmiddellijk voorafgaande aan het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit bedraagt naar de mening van de adviseur, met inachtneming van de planologische mogelijkheden welke het voorafgaande planologische regime bood op basis van de vergelijkingsmethode waarbij een aantal transacties is geanalyseerd in de omgeving van de woning circa € 380.000,--.

De waarde op de dag van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit bedraagt naar de mening van de adviseur een en ander met inachtneming van de planologische mogelijkheden welke het schadeveroorzakende planologische regime biedt op een wijze zoals hierboven is aangegeven circa € 375.000,--. De schade bedraagt derhalve € 5.000,--.

De waarde van verzoekers woningen onmiddellijk voorafgaande aan het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit bedraagt naar de mening van de adviseur, met inachtneming van de planologische mogelijkheden welke het voorafgaande planologische regime bood op basis van de vergelijkingsmethode waarbij een aantal transacties is geanalyseerd in de omgeving van de woning circa € 395.000,--.

De waarde op de dag van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan bedraagt naar de mening van de adviseur een en ander met inachtneming van de planologische mogelijkheden welke het schadeveroorzakende planologische regime biedt op een wijze zoals hierboven is aangegeven circa € 392.000,--. De schade bedraagt derhalve € 3.000,--. Naar mijn mening kan in casu niet aan verzoeker worden tegengeworpen dat hij de schade had kunnen voorkomen en beperken.

Voorts dient een antwoord te worden gegeven op de vraag of de schade voor vergoeding in aanmerking komt. In dat kader wordt gewezen op de voorzienbaarheid van de schade ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak door een gelaedeerde. Het gaat over de vraag of een belanghebbende het risico van een bepaalde planologische wijziging actief of passief heeft aanvaard. Is van een dergelijke risico-aanvaarding sprake in beginsel voor zijn rekening. Beslissend is of voor een redelijk denkend en handelend koper op het moment van aankoop van de onroerende zaak aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in voor hem ongunstige zin zou wijzigen. Voorzienbaarheid kan bijvoorbeeld worden ontleend aan een structuurplan, aan een voorbereidingsbesluit ex art 21 WRO en aan ander kenbaar planologisch beleid. In bepaalde omstandigheden heeft de gelaedeerde een onderzoekspllicht en dient hij informatie in te winnen bij de gemeente. In casu zijn aan de adviseur geen gegevens aangereikt waaruit blijkt dat de schade voor aanvrager ten tijde van de aankoop van de woning voorzienbaar is geweest.

Met betrekking tot de het bestemmingsplan De Keyzer Kaas geldt nog het volgende. Ingevolge het bepaalde in artikel 9.1.18 van Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening geldt artikel 6.2, tweede lid Wet ruimtelijke ordening niet voor aanvragen ingediend na de inwerkingtreding van deze wet die betrekking hebben op schade die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet doch na 1 september 2005 is ontstaan. (forfaitair normaal maatschappelijk risico). Artikel 6.2, lid 1 van de Wro blijft evenwel onverkort gelden. Er dient met andere woorden getoetst te worden of de schade niet binnen het normaal maatschappelijk risico valt en dientengevolge voor rekening van verzoeker blijft. Noch gesteld noch is gebleken dat daar in casu sprake van is.

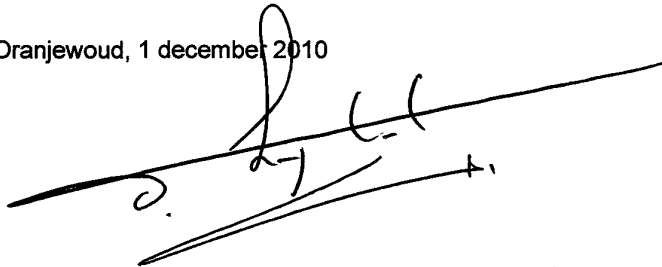
Ingevolge het bepaalde in artikel 6.5, onder b van de Wet ruimtelijke ordening dient de wettelijke rente te worden vergoed met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag. De aanvraag is ontvangen op 25 januari 2010. Een soortgelijke regeling gold onder het oude recht.

5. Conclusie.

Op grond van vorenstaande adviseert ondergetekende u de aanvraag van de heer J. Krul toe te wijzen en hem in totaal € 8.000,-- aan planschadevergoeding toe te kennen.

Dit bedrag dient vermeerderd te worden met de wettelijke rente vanaf de dag van ontvangst van de aanvraag.

Oranjewoud, 1 december 2010

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over a horizontal line.

Mr. T.A.P. Langhout