

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Woongebied
Laarveld" te Weert.

CONCLUSIE

Door de planologische mutaties is naar verwachting geen schade opgetreden c.q. zal naar verwachting geen schade optreden die, op basis van de artikelen 49 WRO c.q. 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Opdrachtnummer: 28.04690
Datum: september 2008
Behandelend adviseur: dhr. mr. drs. C.M.L. van der Lee

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Gesprek	1
1.3	Conceptadvies	2
1.4	Ontvangen stukken	2
1.5	Het plangebied	3
1.6	De vigerende planologie	4
1.7	De ontwikkeling	8
2	ALGEMENE OVERWEGINGEN	10
2.1	Wet ruimtelijke ordening	10
2.2	Invoeringswet wet ruimtelijke ordening (IWro)	11
2.3	Relevante kaders	11
3	BEOORDELING	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Recapitulatie planschaderisico	17
4	VERGOEDBAARHEID	18
5	CONCLUSIE	21

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Bij brief van 26 juni 2008 heeft de gemeente Weert de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project "Woongebied Laarveld". Het project bestaat uit het realiseren van een woongebied met bijbehorende voorzieningen ten noorden van de bestaande kom.

1.2 Gesprek

Op 24 juli 2008 heeft deskundige, mr. drs. C.M.L. van der Lee, adjunct-directeur van de SAOZ, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken met mevrouw H.E. Velders en de heer M. Jans namens opdrachtgever.

Blijkens de opdracht en de daarop gegeven mondelinge toelichting dient het advies het navolgende inzichtelijk te maken:

1. mogelijke planschade, reeds ontstaan als gevolg van het in werking treden en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Laarveld" met inbegrip van het reparatieplan "Artikel 30 WRO Laarveld";
2. mogelijke toekomstige planschade als gevolg van een nieuw in procedure te brengen bestemmingsplan voor het plangebied waarbij in essentie een vergelijkbaar woongebied mogelijk wordt gemaakt. Als basis voor de beoordeling dient het "Masterplan Laarveld" (versie 18 oktober 2007);
3. mogelijke additionele toekomstige planschade als gevolg van het realiseren van een woonzorgcomplex aan de westzijde van het plangebied en een schoolcomplex (basisschool) in het noordoosten van het plangebied.

1.3 Conceptadvies

Conform onze gebruikelijke werkwijze bij het uitbrengen van risicoanalyses hebben wij op 4 augustus 2008 aan opdrachtgever een conceptadvies gestuurd, zodat hij de in het conceptadvies verwerkte gegevens kon beoordelen. Van de zijde van opdrachtgever is gereageerd bij brief van 11 september 2008. De redactionele opmerkingen en inhoudelijke vragen zijn verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen c.q. gebruikt:

- relevante delen van en andere stukken met betrekking tot de navolgende bestemmingsplannen (opgesomd in chronologische volgorde): "Uitbreidingsplan in Hoofddzaak 1962", "Buitengebied", "Aanpassing bestemmingsplan Buitengebied", "Laarveld" en "Artikel 30 WRO Laarveld";
- "Masterplan Laarveld" van DHONDT stedenbouw, versie 18 oktober 2007;
- "Verkavelingsplan 1^e fase Laarveld", tekening d.d. 29 oktober 2007;
- situatie- en impressietekeningen van het gedachte woonzorgcomplex van Clevis-Kleinjans Architecten bv bna d.d. 17 april 2008, 22 mei 2008 en 16 juni 2008;
- concept plankkaart met betrekking tot het woonzorgcomplex d.d. 26 juni 2008 met als werktitel "bestemmingsplan Woonzorgcomplex Rietstraat";
- relevante delen van het "Structuurplan 1998" van de gemeente Weert;
- een overzichtskaart met betrekking tot de eigendomsposities in het plangebied;
- historische informatie met betrekking tot de gemeentelijke Bouwverordening;
- kadastrale informatie (bron: kadaster online);
- marktinformatie (bron: kadata, funda).

1.5 Het plangebied

Het plangebied en de directe omgeving zijn op 24 juli 2008 opgenomen. De locatie wordt begrensd door de Ringbaan Noord in het zuidoosten, de kern Hushoven in het zuidwesten, de route Rietstraat-Gertrudisstraat-Schonkenstraat in het noordwesten en de Laarderweg in het noordoosten.



Afbeelding: luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

Ten tijde van de opname bestond het plangebied uit een landelijk gebied met verspreid staande, in hoofdzaak agrarische opstallen en (burger)woningen langs de hiervoor genoemde wegen.

1.6 De vigerende planologie

De vigerende planologie dient als basis voor onze risicoanalyse. Hierbij houden we, binnen door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders, rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Hierna worden in chronologische volgorde de van belang zijnde bestemmingsplannen weergegeven.

“Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, partiële herziening 1962”

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 juni 1963 en goedgekeurd op 7 november 1964. Het bestemmingsplan is blijven vigeren voor de gronden, waaraan in het hierna te bespreken bestemmingsplan “Buitengebied” de (uiteindelijk niet goedgekeurde) bestemming “Agrarisch gebruik AG-ZR” was toegedacht. Het betreft in essentie het gehele plangebied, met uitzondering van de agrarische bouwvlakken (zie de afbeelding onder de beschrijving van het bestemmingsplan “Buitengebied”).

De betrokken gronden hadden onder de vigueur van het UPIH de bestemming “Agrarisch gebruik V”. Ingevolge het bestemmingsvoorschrift mocht ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven bebouwing worden opgericht, geen woning zijnde. Van laatstgenoemde bepaling kon ontheffing worden verleend ten behoeve van vervangende nieuwbouw. Voorts kon ontheffing worden verleend voor het oprichten van een bedrijf zoals omschreven in de bestemming “Agrarisch gebruik II”.

Ten aanzien van de horizontale en verticale maatvoering van de gebouwen, alsmede ten aanzien van de situering daarvan stelde het bestemmingsplan in het geheel geen voorschriften.

“Buitengebied”

Dit bestemmingsplan is in zijn oorspronkelijke vorm vastgesteld op 28 oktober 1976, gedeeltelijk goedgekeurd op 2 januari 1978 en – voor zover door de Kroon goedgekeurd – onherroepelijk bij KB van 4 november 1981. Aan grote delen van het bestemmingsplan is door de Kroon goedkeuring onthouden, o.a. aan de bestemming “Agrarisch gebruik AG-ZR”. Wel goedgekeurd is de bestemming “Agrarisch gebruik AG-B” (bouwvlakken), welke bestemming werd gegeven aan de agrarische bouwblokken in het plangebied. Op grond van de voorschriften mochten binnen deze agrarische bouwvlakken bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf, een en ander tot een goothoogte van

4,50 meter voor opstallen, geen woning zijnde. Per agrarisch bouwblok werd één dienstwoning toegestaan met een goothoogte van 5,50 meter. Het bestemmingsplan bevatte voorts enkele bepalingen ten aanzien van de situering van opstallen.

Van de verticale maatvoering kon vrijstelling worden verkregen ten behoeve van de oprichting van silo's tot een hoogte van 20 meter.



Afbeelding: plankaart bestemmingsplan "Buitengebied". Het vierkant gearceerde gebied betreft de niet goedgekeurde bestemming "AG-ZR"; aldaar is het UPIH uit 1962 weer gaan vigeren.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Kroon is een reparatieplan in procedure gebracht, genaamd "Aanpassing bestemmingsplan Buitengebied". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 december 1984, goedgekeurd op 4 februari 1986 en onherroepelijk geworden bij KB van 13 oktober 1988. Ten aanzien van de aanpassing van de voorschriften heeft dit plan voor de onderhavige beoordeling geen wezenlijke relevantie.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld:

“de bestemming agrarisch gebied AG-ZR komt, overeenkomstig de wens van de Kroon, in het plan niet terug. (...) Het gebied tussen de Ringbaan Noord en de kern Laar wordt thans niet geregeld, doch zal in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied worden opgenomen. Ter plaatse gaat de partiële herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak weer gelden. Volgens dat plan is die grond bestemd voor agrarisch gebruik V, waardoor dit gebied tot opname in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voldoende wordt beschermd.”

Blijkens de van gemeentewege verkregen toelichting is de hiervoor aangekondigde “herziening” van het bestemmingsplan Buitengebied nimmer in procedure gebracht zodat tot aan het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan “Laarveld” het UPIH gevigend heeft.

“Laarveld”

Het thans vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Laarveld”, zoals in zijn oorspronkelijke vorm door de gemeenteraad vastgesteld op 28 juni 2001, door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd op 29 januari 2002, in werking getreden op 29 maart 2002 en onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State van 15 januari 2003.



Afbeelding: plankaart bestemmingsplan “Laarveld”

Ten aanzien van de niet goedgekeurde plandelen is nadien het reparatieplan "Artikel 30 WRO Laarveld" vastgesteld op 24 september 2003 en goedgekeurd op 13 januari 2004, waarbij in essentie alsnog de oorspronkelijk gedachte bestemming is gegeven aan twee gebieden (gesitueerd aan de Rietstraat en Gertrudisstraat) en waarbij de bestemming "woondoeleinden bestaand" is gegeven aan twee percelen langs de Laarderweg.

Het bestemmingsplan "Laarveld" (zoals vigerend inclusief het reparatieplan) geeft aan het plangebied bestemmingen ten behoeve van woondoeleinden, waarbij de bestaande (van oudsher agrarische) woningen de bestemming "Woondoeleinden bestaand (Wb)" hebben gekregen en de omliggende gronden de bestemming "Uit te werken woondoeleinden (Wu)".

De bestemming "uit te werken woondoeleinden" heeft als doeleinden: wonen, verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, kleine voorzieningen van openbaar nut, waterstaatkundige voorzieningen, het behoud van archeologische waarden en bestaande bedrijfsactiviteiten. De belangrijkste uitwerkingsregels zijn:

- goothoogte van gebouwen: maximaal 9 meter;
- dakhelling: niet meer dan 60 graden;
- er mogen geen woningen worden opgericht binnen individuele dan wel cumulatieve milieucirkels van bedrijven binnen of buiten het plangebied.

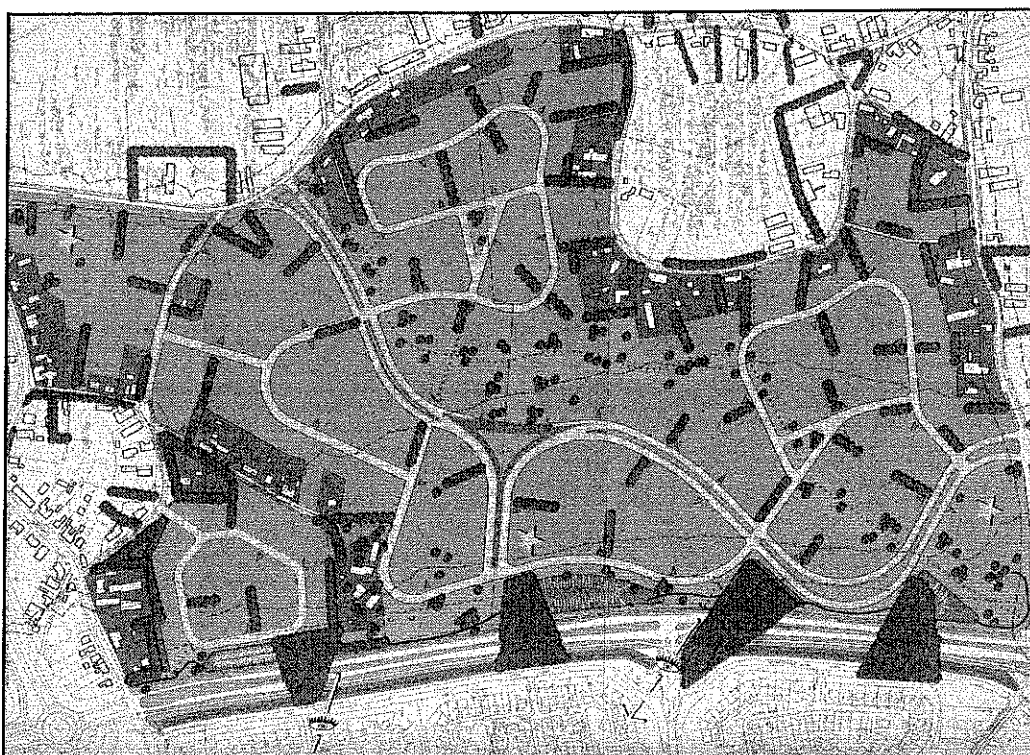
Zolang geen uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden mag alleen worden gebouwd indien het bouwplan in overeenstemming is met een vastgesteld uitwerkingsplan en van GS vooraf een verklaring van geen bezwaar is afgegeven. Het bouwverbod geldt niet voor bestaande woningen respectievelijk bedrijven.

Blijkens de beschrijving in hoofdlijnen zou het gebied moeten voorzien in 750 tot 1050 woningen, waarvan 85% grondgebonden en 15% gestapeld bij een woningdichtheid van 15 woningen per hectare. Ten aanzien van andere voorzieningen dan wonen en speel- en groenvoorzieningen biedt het plan geen ruimte; hiervoor wordt gebruik gemaakt van voorzieningen in andere wijken.

1.7 De ontwikkeling

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is de nieuwe planologische situatie nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan. Als basis daarvoor dient het in 2007 vastgestelde "Masterplan Laarveld".

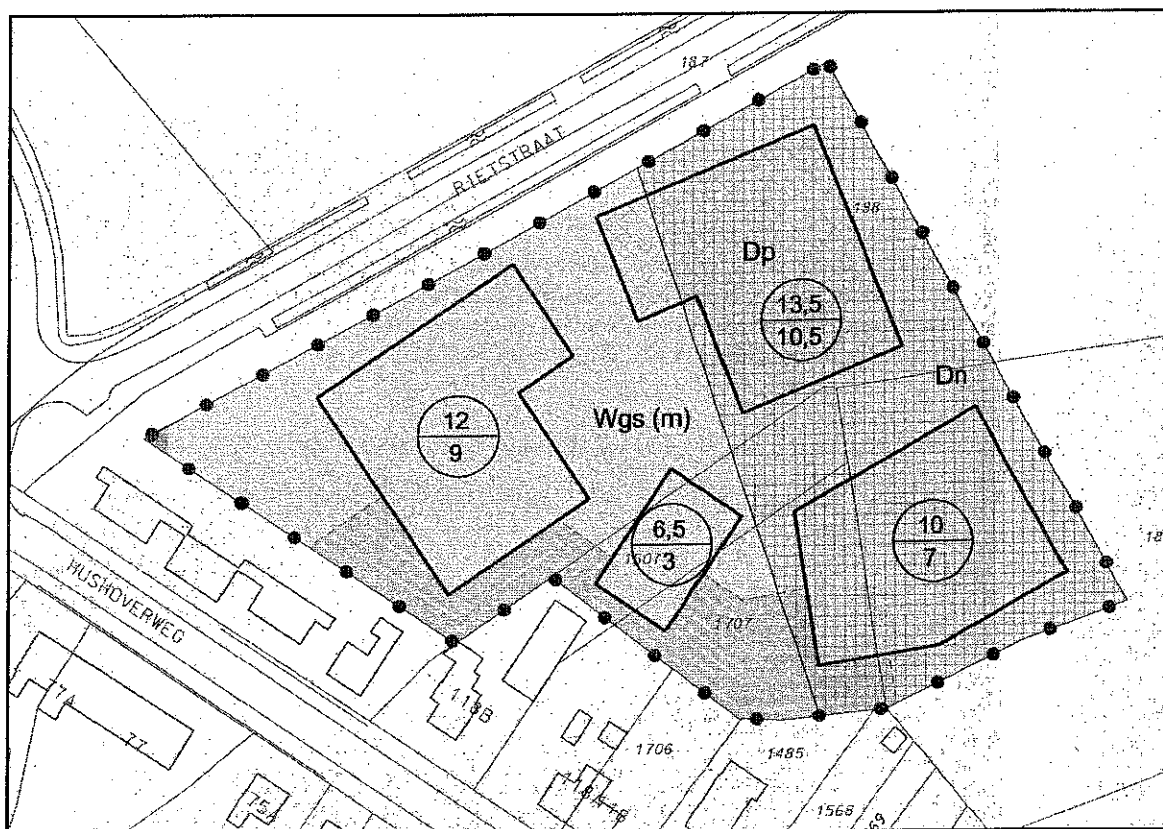
Het masterplan gaat uit van de bouw van circa 1000 woningen, voornamelijk grondgebonden, inclusief een woonzorgcomplex en een aantal basisvoorzieningen. De grondgebonden woningen zullen mogen worden opgetrokken in 1 of 2 bouwlagen met daarboven een kap. De beoogde appartementen en het woonzorgcomplex mogen in 2 of 3 lagen met kap worden gebouwd.



Afbeelding: kaart Masterplan Laarveld

Door opdrachtgever wordt aan de noordoostzijde van het plangebied gedacht aan de realisering van een schoolvoorziening voor (met name) basisonderwijs. Specifieke details over de locatie en de bouwaard ontbreken (gedacht wordt aan twee lagen met kap), doch in elk geval staat vast dat de bebouwing zeker niet hoger (en waarschijnlijk een stuk lager) zal zijn dan de bebouwing, die aldaar mogelijk zou zijn na uitwerking van het thans vigerende bestemmingsplan.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied (nabij de kern Hushoven) wordt gedacht aan de realisering van een woonzorgcomplex, bestaande uit een aantal solitaire gebouwen die boven maaiveld bestaan uit een halfverdiepte parkeergarage, 3 volwaardige bouwlagen en daarboven een kap, een en ander globaal zoals weergegeven op onderstaande concept plankaart. De maatvoering (goot- en bouwhoogte) is middels aanduidingen weergegeven.



Afbeelding: concept plankaart wozoco

2 ALGEMENE OVERWEGINGEN

2.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen) zijn de financiële aspecten opgenomen.

Afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) van dit hoofdstuk is gewijd aan planschade en omvat acht artikelen (6.1 tot en met 6.7). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade wordt vastgelegd:

"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 een in het tweede lid genoemde oorzaak, 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."

In lid 2 a t/m g worden alle oorzaken genoemd voor een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in voormeld lid 1. Hieronder noemen wij de belangrijkste schadeoorzaken:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;
- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;
- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan.

In de overige artikelen worden zaken geregeld als:

- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

2.2 Invoeringswet wet ruimtelijke ordening (IWro)

In deze wet zijn onder meer bepalingen opgenomen aangaande de status van vrijstellingen ex artikel 15, 17 en 19 WRO, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (de oude WRO) alsmede een overgangregeling met betrekking tot planschade. Voorts heeft deze regeling invloed op de wijze waarop het bestaande planologische regime in het kader van de planologische vergelijking ingevuld dient te worden. Artikel 9.1.18 heeft specifiek betrekking op aanvragen om een planschadevergoeding. Dit artikel luidt als volgt:

1. *Het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet blijft van toepassing ten aanzien van aanvragen om schadevergoeding ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet of die ingevolge artikel II, tweede en derde lid, van de wet van 8 juni 2005, Stb. 305, tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verjaring van en heffing bij planschade vergoedingsaanspraken, alsmede planschadevergoedingsovereenkomsten), nog tot 1 september 2010 kunnen worden ingediend.*
2. *Artikel 6.2, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening geldt tot 1 september 2010 niet voor aanvragen ingevolge artikel 6.1 van die wet om tegemoetkoming in schade die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet is ontstaan.*

2.3 Relevante kaders

Uit het vorenstaande vloeit voort dat wanneer de planschade ontstaat na 1 juli 2008 op alle daarop betrekking hebbende aanvragen de regeling zoals opgenomen in de Wro van toepassing is. Ter verduidelijking merken wij op dat de planschade ontstaat op het moment waarop de desbetreffende planologische maatregel in werking treedt.

In het onderhavige kader betekent dit dat wij – incidentele uitzonderingen met betrekking tot uitwerkingsplannen daargelaten – nu de benodigde planologische maatregel per definitie na 1 juli 2008 in werking treedt volledig met de regeling zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van de Wro rekening houden:

- oude bestemmingsplannen dienen maximaal te worden ingevuld exclusief de binnenplanse vrijstellingsregels (tenzij deze zijn aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Wro;
- het maatschappelijk risico wordt verwerkt.

Gelet op de aard van de opeenvolgende planologische maatregelen is het van belang, een onderscheid te maken in “directe planschade” en “indirecte planschade”.

- Directe planschade

Directe planschade is schade, die wordt geleden als gevolg van het feit dat de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object zijn aangetast. Gedacht kan worden aan het inperken van bouw- en gebruiksmogelijkheden of zelfs het geheel wegbestemmen daarvan. Indien het betrokken object aan de oude planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden een hogere waarde ontleende dan aan de nieuwe planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden, is het waardeverschil aan te merken als “directe planschade” (bijvoorbeeld: een “degradatie” van een volwaardige bouwkafeel t.b.v. woningbouw naar tuingrond, of een “degradatie” van kassengrond naar onbebouwd agrarisch gebied). Gelet op het specifieke karakter van planologische ingrepen als deze kunnen de hiermee gemoeide planschadebedragen zeer hoog oplopen. In het algemeen is dus bij het wegbestemmen van oude bouw- en gebruiksmogelijkheden voorzichtigheid geboden.

- Indirecte planschade

Het spiegelbeeld van directe planschade betreft de zogenaamde “indirecte planschade”, zijnde schade als gevolg van het feit dat op andere percelen dan die van aanvrager de bouw- en of gebruiksmogelijkheden in een voor aanvrager nadelige zin zijn verruimd. Gedacht kan worden aan het mogelijk maken van woningbouw op een aangrenzend, voorheen als “agrarisch onbebouwd gebied” bestemd terrein.

3 BEOORDELING

3.1 Algemeen

In dit advies worden de navolgende planologische vergelijkingen gemaakt:

1. een vergelijking tussen het "oude" planologische regime, dat wordt gevormd door de bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in hoofdzaak, partiële herziening 1962" en "Buitengebied" en het "vigerende" planologische regime, dat wordt gevormd door de bestemmingsplannen "Laarveld" en "Artikel 30 WRO Laarveld";
2. een vergelijking tussen het hiervoor omschreven "vigerende" planologische regime en het "gedachte" planologische regime, dat wordt gevormd door een bestemmingsplan op basis van het "Masterplan Laarveld";
3. een vergelijking tussen het hiervoor omschreven "gedachte" planologische regime en de daarop door opdrachtgever voorgestane wijzigingen c.q. aanvullingen (woon-zorgcomplex en schoollocatie).

Ad 1.

Het oude planologische regime werd voor een aanmerkelijk deel gevormd door een "Uitbreidingsplan". Dergelijke plannen zijn gegrond op de Woningwet van 1901 en dienden ingevolge artikel 10 lid 1 van de Overgangswet RO (1965), voor zover deze niet reeds in overeenstemming waren gebracht met de WRO, te worden beschouwd als bestemmingsplannen in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Belangrijk is vast te stellen dat in dergelijke planologische maatregelen geen *gebruiks*-voorschriften ten aanzien van bebouwing konden worden opgenomen. Voorts bepaalt een dergelijke maatregel niets over de aanleg van (nieuwe) infrastructuur (ontsluitingswegen en dergelijke). De Woningwet was immers een wet die het *bouwen* regelde. Zonder nadere regelingen kon in een uitbreidingsplan e.d. alleen het bouwen en dus niet het gebruik worden vastgelegd. Een gebruik in strijd met de op de plankaart aangegeven bestemming is op zichzelf niet verboden (vgl. ABRS 26 oktober 1979, BR 1980/454; ABRS 19 maart 1981, Gst.6667; ABRS 16 april 1981, AB 1981/496; ABRS 22 april 1983, AB 1983/438).

Gemeenten hadden in beginsel drie mogelijkheden om (aanvullend) toch het gebruik van gebouwen te regelen:

- het vaststellen van een algemeen gebruiksverbod in de bouwverordening zoals 352 (Model) Bouwverordening (MBV) jo artikel 168 Gemeentewet-oud;

- het vaststellen van gebruiksvoorschriften in een aparte gebruiksverordening op grond van art. 168 Gemeentewet-oud (Gem.W-oud);
- het vaststellen van aanvullende gebruiksvoorschriften in de vorm van een partiële herziening van het Uitbreidingsplan door bijvoorbeeld met een zgn. Koepelbesluit op grond van artikel 10 WRO.

De gemeente heeft voor zover ons bekend geen aparte gebruiksverordening vastgesteld op basis van artikel 168 Gemeentewet-oud. Aanvankelijk heeft de gemeente Weert het gebruik namelijk nader geregeld in artikel 352 van de Bouwverordening. Artikel 352 MBV (dan wel de gebruiksvoorschriften 168 Gemeentewet) hebben gelet op de Overgangswet echter alleen aanvullende werking indien deze verordeningen vóór 1 augustus 1970 waren vastgesteld. In de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (Wet van 1 augustus 1964, in werking getreden 1 augustus 1965) was immers onder meer bepaald dat de gemeenteraden bijzondere voorschriften ter bepaling van voor- of achtergevelrooijlijnen als bedoeld in artikel 2 lid 2 WW-oud, bouwverboden als bedoeld in artikel 35 WW-oud, plannen van uitbreiding als bedoeld in par. 7 WW-oud met daarbij behorende bebouwingsvoorschriften en voorschriften als bedoeld in artikel 43 WW-oud, binnen vijf jaren na de inwerkingtreding van de Overgangswet met de Wet op de Ruimtelijke Ordening (1965) in overeenstemming brengen (einddatum was 1 augustus 1970).

Opdrachtgever heeft ons medegedeeld dat de Bouwverordening van de gemeente Weert bij raadsbesluit van 25 juni 1987 in haar geheel is ingetrokken en opnieuw is vastgesteld, zulks dus vóór de peildatum 29 maart 2002 doch na de overgangstermijn van 1 augustus 1970. In de gemeente Weert geldt thans een Bouwverordening volgens het VNG model uit 1992. In deze bouwverordening was het oorspronkelijke artikel 352 MBV vervangen door artikel 7.3.1. doch op voorhand bestond gerede twijfel of aan dit artikel verbindende kracht toe zou komen. In verband daarmee heeft de raad van de gemeente op 25 maart 1993 de Bouwverordening ingetrokken met uitzondering van artikel 352. Hiermee werd gehoopt te voorkomen dat artikel 352 onverbindend zou worden geacht. Achteraf is echter gebleken, dat aangezien in 1987 de bouwverordening in zijn geheel was ingetrokken, artikel 352 niet opnieuw vastgesteld had kunnen worden en dus als onverbindend moet worden aangemerkt.

In casu moet daarom worden vastgesteld dat tot 25 juni 1987, zijnde het moment van intrekking van de oude Bouwverordening van de gemeente Weert, aanvullend artikel 352

MBV gold. Na 25 juni 1987 (en dus óók op de peildatum 29 maart 2002) golden er geen gebruiksbeperkingen meer, ook niet op grond van artikel 352 MBV dat in 1987 als zodanig niet meer kon worden vastgesteld.

Het voorgaande brengt met zich mee, dat daar waar het oude bestemmingsplan (UPIH) het bouwen van gebouwen mogelijk maakt (hetgeen voor het gehele gebied buiten de agrarische bouwvlakken AG-B inderdaad het geval is), het bestemmingsplan geen enkele restrictie bevatte ten aanzien van het gebruik, dat van de bebouwing kon worden gemaakt.

Een en ander brengt met zich mee, dat ten aanzien van de voorheen in het "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak" gelegen gronden (bestemming: "agrarisch gebruik V") van een verzwaring in planologische zin ten aanzien van gebruiksaspecten geen sprake kan zijn, nu er ten aanzien van het gebruik geen beperkingen bestonden. Nu ten aanzien van de bouwingsaspecten in het uitbreidingsplan evenmin restricties zijn opgenomen, dient te worden geconstateerd dat óók ten aanzien van de bouw mogelijkheden er geen sprake kan zijn van een verzwaring in planologische zin. Het bestemmingsplan "Laarveld" heeft daarentegen veeleer geleid tot een inperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden van het betrokken gebied.

Gevoegd bij de betrekkelijk ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de agrarische bouwvlakken "AG-B" is daarom te constateren, dat het in werking treden en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Laarveld" (inclusief het reparatieplan) niet heeft geleid tot een relevante verruiming van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden, doch veeleer tot een inperking daarvan.

Indirecte planschade

Gelet op het voorgaande is als gevolg van het bestemmingsplan "Laarveld" geen "indirecte planschade" ontstaan, die op de voet van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking komt.

Directe planschade

Het bestemmingsplan "Laarveld" heeft voor een groot deel van de betrokken gronden geleid tot een inperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden die aldaar vanaf 25 juni 1987 onbewust en/of onbedoeld (door de intrekking van de Bouwverordening) bestonden, hetgeen met zich brengt dat in beginsel schade kan zijn ontstaan in de zin van "directe plan-

schade", specifiek ten aanzien van de voorheen onder de vigoreur van het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak vallende gronden. Ten aanzien van de voorheen als "AG-B" bestemde gronden achten wij dit risico, gelet op toepasselijke jurisprudentie, beduidend kleiner aangezien een burgerwoonbestemming in het algemeen profijtlijker is dan een bestemming ten behoeve van agrarische bedrijvigheid (vgl. ABRS 28 december 2005 inzake Heusden, zaaknummer 200504197).

Gelet echter op de ten aanzien van deze eventuele schade te trekken conclusies ten aanzien van de vergoedbaarheid (zie hiervoor hoofdstuk 4 van dit advies) laten wij beschouwingen over de hoogte van deze schade achterwege.

Ad 2

Daar waar het bestemmingsplan "Laarveld", inclusief het reparatieplan "Artikel 30 WRO Laarveld", de bouw van een woonwijk mogelijk maakt van circa 1050 woningen zal een bestemmingsplan op basis van het "Masterplan Laarveld" een vergelijkbare woonwijk mogelijk maken. In vergelijking met de (ruimere) uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Laarveld" zal de maatvoering in het algemeen iets bescheidener zijn, zodat dienaangaande geen sprake is van een verzwaring in planologische zin. Ten aanzien van het gebruik treedt géén wijziging op.

Gelet op het voorgaande is te constateren, dat het in werking treden en onherroepelijk worden van een nieuw bestemmingsplan op basis van het "Masterplan Laarveld" niet zal leiden tot een relevante verruiming van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden, waardoor als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan evenmin schade zal ontstaan, die op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zal komen.

Ad 3

Het woonzorgcomplex en de gedachte schoolvoorziening passen als zodanig niet binnen de woonbestemming van het vigerende bestemmingsplan en het masterplan en brengen als zodanig een verruiming van gebruiksmogelijkheden met zich mee. Een verruiming van gebruiksmogelijkheden leidt echter niet per sé tot een verzwaring van gebruiksmogelijkheden. Afgezet tegen de bestaande mogelijkheden ten behoeve van bijvoorbeeld stapelbouw van zelfstandige appartementen leidt de komst van een woonzorgcomplex (zijnde een vorm van onzelfstandig wonen) niet tot een verzwaring in ruimtelijke zin aangezien het in beide gevallen een vorm van woondoeleinden betreft. De specifiek ten aanzien van de zorgfunctie relevante aspecten leiden in ruimtelijk opzicht niet tot (verder) nadeel.

Ten aanzien van de verticale maatvoering van het woonzorgcomplex wordt voor één gebouw een hogere goothoogte mogelijk gemaakt (namelijk 10,5 meter) dan de thans – na uitwerking – mogelijke maximale goothoogte van 9 meter. Gelet op de ligging van het bouwvlak ten opzichte van de bestaande objecten in de omgeving (achter andere bouwvlakken) leidt dit niet tot aantoonbaar planologisch nadeel. Bovendien heeft te gelden dat thans de bouwhoogte onbepaald is en op basis van de voorliggende plannen wordt teruggebracht tot 13,5 meter.

Ten aanzien van de gedachte schoolvoorziening heeft te gelden, dat het gebruik daarvan zich qua intensiteit vooral manifesteert tijdens bepaalde “piekperioden” (brengen en halen van kinderen, speeltijden), daar waar woongebruik meer permanent van aard is en als zodanig een groter risico met zich meebrengt op een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden, zeker indien het stapelbouw betreft. Gelet hierop, en mede gelet op de te verwachten relatief bescheiden maatvoering van de schoolgebouwen achten wij de kans op additionele planschade als gevolg van de komst van een schoolvoorziening zoals gedacht, verwaarloosbaar.

3.2 Recapitulatie planschaderisico

Op grond van de door ons gemaakte planologische vergelijkingen verwachten wij, dat de opeenvolgende planologische maatregelen niet hebben geleid c.q. niet zullen leiden tot “indirecte planschade”.

In theorie kan het in werking treden en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Laarveld” hebben geleid tot “directe planschade”. Op de hoogte daarvan wordt, gelet op de in hoofdstuk 4 te trekken conclusies, vooralsnog niet nader ingegaan.

4 VERGOEDBAARHEID

Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

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

In het vorenstaande hebben wij het risico op planschade in beeld gebracht. In dit hoofdstuk beoordelen wij op hoofdlijnen het onderwerp vergoedbaarheid. Wij richten ons hierbij met name op mogelijke "directe planschade" als gevolg van het in werking treden van het bestemmingsplan "Laarveld", nu gebleken is dat de opeenvolgende planologische maatregelen niet hebben geleid c.q. niet zullen leiden tot het ontstaan van "indirecte planschade". In het kader van de voorgeschiedenis van het project is ons de volgende informatie verstrekt.

Vóór de intrekking van de Bouwverordening in 1987 konden de als "Agrarische doeleinden V" bestemde gronden niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan agrarische doeleinden, gelet op het tot dat moment van toepassing zijnde artikel 352 MBV. Door het intrekken van de Bouwverordening ontstonden op 25 juni 1987 indirect en onbedoeld onbeperkte gebruiksmogelijkheden ten aanzien van de betrokken gronden. Dat het verruimen van de gebruiksmogelijkheden nimmer de bedoeling is geweest moge reeds blijken uit het feit, dat de gemeente in de loop der tijd louter agrarische bestemmingen aan het gebied heeft gegeven casu quo heeft willen geven (vgl. ABRS 28 maart 2007 inzake Bergen, zaaknummer 200606766).

Op 25 maart 1999 heeft de gemeenteraad het "Structuurplan 1998" vastgesteld. In dit structuurplan wordt het plangebied, in het stuk "Laar Zuid" genaamd, aangewezen als zoekgebied voor een woonlocatie voor circa 900 woningen. Daarbij zijn een aantal randvoorwaarden geformuleerd, o.a. ten aanzien van de bestaande cultuur-historische waarden in het gebied alsmede het karakter van het nabijgelegen kerkdorp Laar.

Vanaf 30 november 2000 is het voorontwerp-bestemmingsplan "Laarveld" ter inzage gelegd gedurende 4 weken. Op 25 januari 2001 is voor het plangebied een voorbereidings-

besluit genomen, dat vanaf 7 februari 2001 in werking trad door de publicatie van het besluit in de Staatscourant. Vanaf 7 april is het ontwerpbestemmingsplan "Laarveld" ter inzage gelegd.

Passieve risicoaanvaarding

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

Zo er al belanghebbenden zijn die zich in 1987 bewust werden van het ontstaan van onbeperkte gebruiksmogelijkheden op de gronden die in het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak" vielen, heeft ten aanzien daarvan te gelden dat het – gelet op het gemeentelijke beleid ter zake – aanstonds duidelijk moet zijn geweest dat zulks absoluut niet de bedoeling was. De gemeente ging er blijkens de toelichting van het bestemmingsplan "Artikel 30 WRO Laarveld" van uit, dat de bescherming van het UPIH afdoende was hetgeen achteraf gezien niet zo bleek te zijn.

Tussen 1987 en 25 maart 1999 zijn, voor zover ons bekend, geen initiatieven ondernomen om te komen tot een ander gebruik dan het van oudsher bestaande agrarische gebruik. Vanaf laatstgenoemde datum werd duidelijk, dat de komst van een woongebied werd voorgestaan onder een aantal duidelijke randvoorwaarden. Tot aan 7 februari 2001 (aanvang voorbereidingsbescherming) zijn evenmin initiatieven ontplooid.

Gelet op het voorgaande komen wij tot de conclusie, dat eventuele schade in de zin van "directe planschade" als gevolg van het bestemmingsplan "Laarveld", zo daarvan al sprake is, niet vergoedbaar is wegens "passieve risicoaanvaarding" c.q. "verwijtbaar stilzitten".

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van (een reeks van) planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst) visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de desbetref-

fende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van aankoop kenbaar waren.

De van partijen ontvangen gegevens lijken helder en eenduidig. Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men sinds 25 maart 1999 op de hoogte kon zijn van de toekomstige ontwikkelingen. Het aspect "actieve risicoaanvaarding" lijkt echter, gelet op de conclusies van dit advies (er is geen sprake van indirecte planschade) niet van primaire betekenis.

Anderszins verzekerd

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

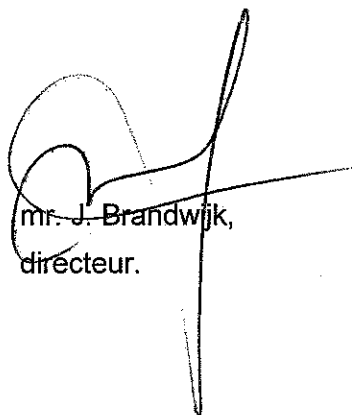
Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

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

5 CONCLUSIE

Door de planologische mutaties, zoals hiervoor omschreven, is naar verwachting geen schade opgetreden c.a. zal naar verwachting geen schade optreden die op basis van de artikelen 49 WRO en artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,



Mr. J. Brandwijk,
directeur.

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “wijziging capaciteit bestemmingsplan Laarveld als gevolg van het bestemmingsplan Laarveld fase 1 en 2 respectievelijk het bestemmingsplan Laarveld fase 3 en 4 en als gevolg van de herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009” in de gemeente Weert.

Opdracht
Datum
Adviseur
Referentie

3631650
juli 2016
mr. drs. C.M.L. van der Lee
2016-04 indirecte planschade

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Adviesvraag.....	3
1.3	Gebruikte stukken.....	3
2	PLANGEBIED.....	4
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE PLANSCHADE	5
3.1	Wet ruimtelijke ordening	5
3.2	Rechtspraak	5
4	PLANOLOGIE	6
4.1	Vigerende bestemmingsplan	6
4.2	Nieuwe bestemmingsplan.....	9
5	BEOORDELING PLANSCHADERISICO	10
5.1	Planologische vergelijking	10
5.2	Boordeling mogelijke “directe planschade”	10
5.3	Boordeling mogelijke “indirecte planschade”	11
6	CONCLUSIES	12

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 31 maart 2016 heeft de gemeente Weert, hierna te noemen: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “wijziging bestemmingsplan Laarveld 2009”. Het project bestaat uit een neerwaartse aanpassing van de capaciteit van het gebied “Laarveld” en een nadere detaillering (uitwerking) van fase 1 en 2. Zie de inleiding bij het bestemmingsplan Laarveld 2016, fase 1 en 2 met toelichtend kaartje van de wijzigingen.

1.2 Adviesvraag

Opdrachtgever heeft gevraagd om de beoordeling van de gevolgen van het verminderen van het maximaal aantal te bouwen woningen in de fasen 2 t/m 4 met 100 (van 620 naar 520). Het betreft een onderzoek naar het ontstaan van mogelijke “directe planschade” als gevolg van het bestemmingsplan Laarveld fase 1 en 2 respectievelijk het bestemmingsplan Laarveld fase 3 en 4. Voorts is verzocht om een beoordeling van eventuele planschade als gevolg van de herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009. Tevens heeft opdrachtgever verzocht te bezien, of de maatregel consequenties kan hebben voor zogenoemde “indirecte planschade”.

1.3 Gebruikte stukken

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

- Het vigerende bestemmingsplan en exploitatieplan “Laarveld 2009”;
- Risicoanalyse planschade met kenmerk 28.04690 d.d. september 2008;
- “Herwaardering inbrengwaarde voor fase 2, 3 en 4 inzake bestemmingsplan Laarveld 2009” van Ir. I.J.E.A. Huntjens en ing P.G.M. Strijbos d.d. 19 mei 2016, op verzoek van opdrachtgever te gebruiken als basis voor de taxatie van de huidige waarde van de gronden;
- Bestemmingsplan Laarveld 1e en 2e fase, het bestemmingsplan Laarveld fase 3 en 4 alsmede het exploitatieplan Laarveld 2009, 1e herziening;
- Kadastraal kaartmateriaal behorende bij anterieure overeenkomst;
- Marktinformatie.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is in verband met de aard van de opdracht niet opgenomen. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren van de betrokken gronden of van omliggende objecten.



Figuur 1: luchtfoto plangebied e.o.

De locatie “Laarveld” is gelegen in het buitengebied van Weert, ten zuiden van de kern Laar en ten noorden van de Ringbaan Noord. De betrokken gronden zijn overwegend agrarisch in gebruik.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE PLANSCHADE

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

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging of -uitwerking;
- een omgevingsvergunning.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

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

4 PLANOLOGIE

4.1 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan en exploitatieplan vormen de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. Het bestemmingsplan Laarveld 2009 is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 september 2009. De bestemmingen van de in dit onderzoek betrokken gronden luiden: “Wonen” en “Wonen – uit te werken”.

De gronden met de bestemming “Wonen” (deelgebied 1) zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke dienstverlening in het aanduidingsvlak maatschappelijk (m);
- c. een architectenbureau in het aanduidingsvlak specifieke vorm van kantoor-architect (sk-architect);

met de daarbij behorende:

- d. tuinen;
- e. woonstraten en erven;
- f. paden en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. speeltoestellen;
- k. straatverlichting;
- l. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen;
- n. op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden;
- o. geluidwerende voorzieningen in de vorm van een wal of scherm in het aanduidingsvlak ‘geluidwal - (gw)’.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken weergegeven, waarbinnen de woningen mogen worden opgericht.

De gronden met de uit te werken woonbestemming zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. verkeer en verblijf (waaronder parkeren);
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. kleine voorzieningen voor openbaar nut;
 - e. geluidwerende voorzieningen in de vorm van een wal of scherm in het aanduidingsvlak 'geluidwal - (gw)';
 - f. voorzieningen van waterstaatkundige aard;
 - g. behoud van archeologische waarden;
- met de daarbij behorende:
- h. tuinen, erven en terreinen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

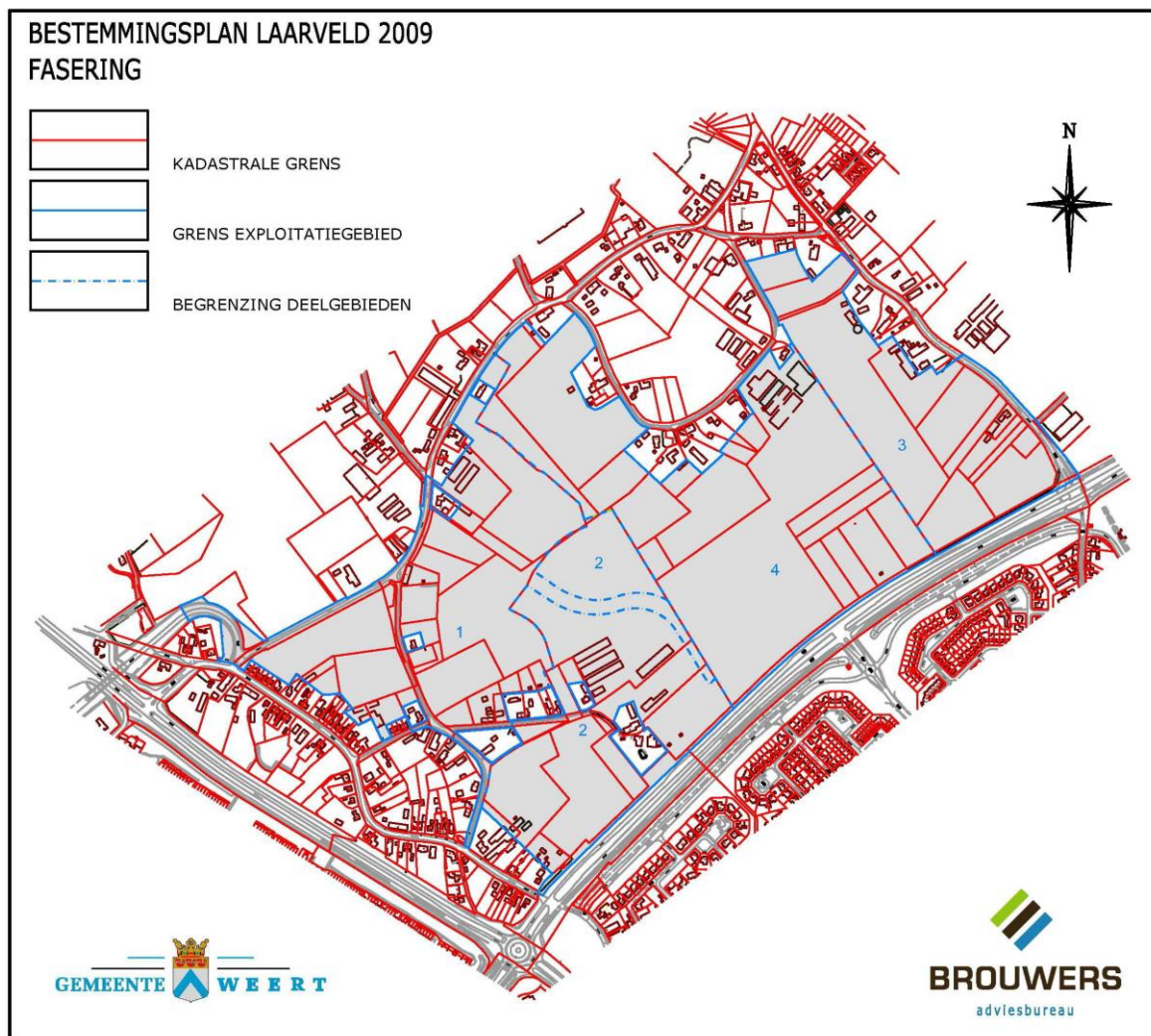
Burgemeester en wethouders dienen de bestemming "Wonen – uit te werken" uit te werken met inachtneming van een aantal uitwerkingsregels, waarvan de meest relevante luiden:

- er mogen maximaal 620 woningen worden gebouwd. Minimaal 8% en maximaal 15% van deze te bouwen woningen zal bestaan uit sociale huurwoningen, minimaal 5% en maximaal 10% van deze te bouwen woningen zal bestaan uit sociale koopwoningen en minimaal 30% en maximaal 40% van deze te bouwen woningen zal in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld;
- Zolang en voor zover de uitwerking niet onherroepelijk is, mogen geen bouwwerken worden opgericht (bouwverbod).

In de planregels wordt geen minimum-aantal te bouwen woningen genoemd. Evenmin wordt in de planregels onderscheid gemaakt in deelgebieden en aantallen te bouwen woningen per deelgebied. In het gelijknamige exploitatieplan is wat betreft de woningbouw een fasering opgenomen.

Exploitatieplan Laarveld 2009:

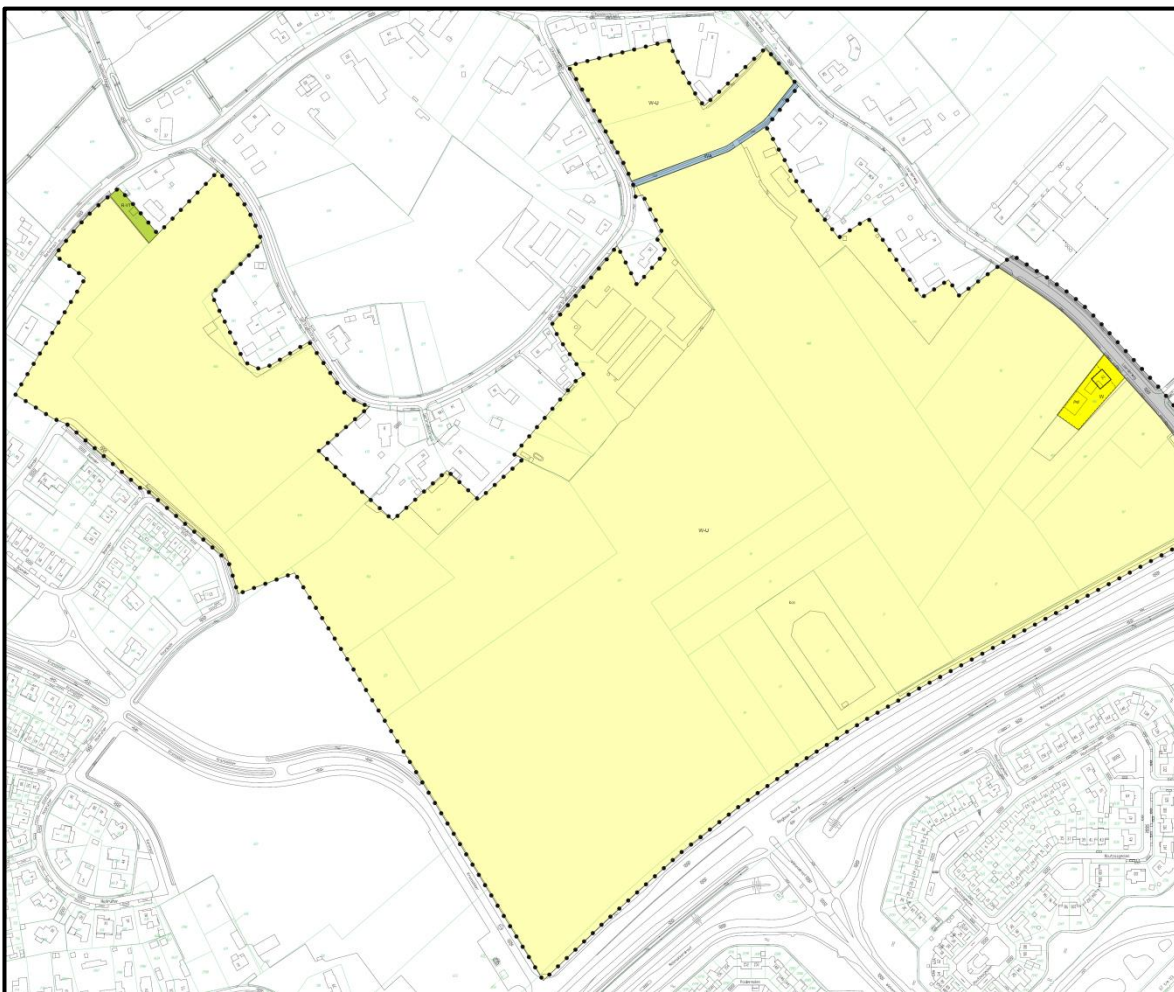
In het exploitatieplan ontbreken specifieke bepalingen aangaande aantallen te bouwen woningen per fase. De diverse fasen zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 2: weergave fasen exploitatieplan

4.2 Nieuwe bestemmingsplan

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



Figuur 3: verbeelding concept bestemmingsplan; de tekening laat fase 3 / 4 zien.

Deelgebied 1 was in 2009 al gedetailleerd bestemd. Thans vindt in dit deelgebied een gedeeltelijke heruitwerking plaats waardoor er 10 woningen meer kunnen worden gebouwd. Tevens wordt fase 2 nu gedetailleerd uitgewerkt voor de bouw van 150 woningen. De gronden voor de deelgebieden fase 3 en fase 4 behouden (vooralsnog) een uit te werken bestemming ten behoeve van woondoeleinden. De enige wijziging betreft het verminderen van het maximaal aantal te bouwen woningen in de fasen 2 t/m 4 met 100 (van 620 naar 520). Hiertoe worden de uitwerkingsregels aangepast.

5 BEOORDELING PLANSCHADERISICO

5.1 Planologische vergelijking

Daar waar thans de gedetailleerde bestemming “Wonen” van toepassing is (deelgebied 1), is binnen de bouwvlakken woningbouw mogelijk tot de maatvoering en onder de voorwaarden, zoals genoemd in de regels van het vigerende bestemmingsplan.

De gronden in de deelgebieden fase 2, 3 en 4 hebben een uit te werken bestemming ten behoeve van woondoeleinden, doch de oprichting van de daartoe bestemde gebouwen is niet mogelijk aangezien er nog geen uitwerkingsplan in procedure is gebracht en onherroepelijk is geworden.

Op grond van het gedachte nieuwe bestemmingsplan “Laarveld 2016” worden fasen 1 en 2 gedetailleerd geregeld (waarbij in fase 1 10 extra woningen mogelijk zijn) en behouden de gronden in fase 3 en 4 een uit te werken bestemming ten behoeve van woondoeleinden met een bouwverbod. Het maximum toelaatbare aantal woningen wordt echter teruggebracht van 620 naar 520. Aangezien echter het realiseren van “slechts” 520 woningen nu al tot de planologische mogelijkheden behoort (het thans genoemde aantal van 620 is een maximum aantal terwijl geen minimum aantal is voorgeschreven) zou gesteld kunnen worden, dat geen sprake is van planologisch nadeel. Aan de andere kant zou echter gesteld kunnen worden dat bij een “maximale invulling” van de uit te werken bestemming in beginsel sprake kan zijn van een verminderd opbrengend vermogen, en dus een lagere “complexwaarde” van de gronden. Richtinggevende jurisprudentie op dit punt is niet voorhanden.

5.2 Boordeling mogelijke “directe planschade”

Gelet op de gedetailleerde bestemmingen in fasen 1 en 2 c.q. de verruiming van het aantal woningen (fase 1) en de gedetailleerde bestemming (fase 2) is voor deze twee deelgebieden geen risico op “directe planschade” aan de orde.

In fase 3 en 4 is sprake van een vermindering van het maximaal mogelijke aantal woningen. Voor zover daaruit de conclusie zou moeten worden getrokken dat planologisch nadeel ontstaat (hetgeen niet vaststaat, nu er geen minimum-aantal woningen is voorgeschreven), rijst de vraag of een verlaging van het aantal woningen van invloed is op de complexwaarde van de gronden. Dit is afhankelijk van de vraag, hoe de

geschatte opbrengsten en kosten zich tot elkaar verhouden bij verschillende aantallen woningen. Uit de door opdrachtgever overgelegde taxatie van Ir. I.J.E.A. Huntjens en ing. P.G.M. Strijbos d.d. 19 mei 2016 blijkt, dat de waarde van de gronden op basis van een uit te werken woonbestemming momenteel lager ligt dan de waarde, die de gronden ontleen aan het bestaande agrarische gebruik. Daarvan uitgaande worden de gronden door de voorgestane wijziging van het maximale aantal te realiseren woningen niet in hun hoogste waarde aangetast. Er is daardoor geen sprake van “directe planschade”.

5.3 Boordeling mogelijke “indirecte planschade”

Op grond van de huidige stand van de wetgeving en de rechtspraak kunnen uit te werken bestemmingen geen indirecte planschade veroorzaken en worden deze op geen enkele wijze in de planologische vergelijking betrokken (ergo ook niet als “oude” planologische regime). Om deze reden kan het bestemmingsplan “Laarveld 2016” geen indirecte planschade met zich meebrengen en heeft de bestemmingswijziging evenmin invloed op de beoordeling van eventuele latere aanvragen om tegemoetkoming in planschade, gebaseerd op de uitwerking van het bestemmingsplan “Laarveld 2016”. Hetzelfde geldt mutatis mutandis voor de heruitwerking van fase 1 en de uitwerking van fase 2: ook hier ontstaat vooralsnog géén “indirecte planschade”.

Ten aanzien van mogelijke planschade die kan ontstaan na de uitwerking van de uit te werken woonbestemming overwegen wij tenslotte, dat op basis van de huidige stand van de jurisprudentie (o.a. ABRS 24 september 2014, Veenendaal) te zijner tijd een vergelijking zal moeten worden gemaakt tussen de uitwerkingsplannen en het planologische regime, dat vooraf ging aan het bestemmingsplan “Laarveld 2009”. Dienaangaande verwijzen wij naar de door ons uitgebrachte risicoanalyse met kenmerk 28. ; waarin dit planschaderisico is beoordeeld en gesteld op “NIHIL”. De uitkomsten van deze risicoanalyse zijn anno 2016 nog steeds in lijn met de wetgeving en rechtspraak op het terrein van planschade.

6 CONCLUSIES

1. Het terugbrengen van het maximale aantal woningen in het plangebied “Laarveld” levert, uitgaande van de validiteit van de door opdrachtgever overgelegde taxatie d.d. 19 mei 2016, naar verwachting geen lagere waarde van de gronden op dan de hoogste waarde, die deze aan het huidige agrarische gebruik ontleen. Het risico op “directe planschade” is derhalve te stellen op: **NIHIL**;
2. Aangezien uit te werken bestemmingen op basis van wetgeving en rechtspraak buiten de planologische vergelijking blijven is ook het risico op “indirecte planschade” te stellen op: NIHIL. Deze conclusie geldt alle uit te werken bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan (heruitwerking fase 1, uitwerking fase 2, fase 3 en fase 4). Ook het risico op “indirecte planschade” na uitwerking van de uit te werken bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan is te stellen op “NIHIL”.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

Directeur