



S A O Z

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Julianadorp
Oost" te Den Helder.

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Gesprek	1
1.3	Conceptadvies	1
1.4	Ontvangen stukken	2
1.5	Het plangebied	2
1.6	De planologie	3
2	ALGEMENE OVERWEGINGEN	6
2.1	Artikelen 49 en 49a WRO	6
2.2	Verantwoording	6
2.3	Planologische vergelijking	7
2.4	Betrokken onroerende zaken	7
2.5	Vergoedbaarheid van de eventuele schade	7
3	PLANOLOGISCHE BEOORDELING EN WAARDERING	8
3.1	Planologische vergelijking	8
3.2	Afbakenen invloedssfeer van de ontwikkeling	11
3.3	Concrete vergelijking	11
4	VERGOEDBAARHEID	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Beoordeling op hoofdlijnen	14
5	DE NIEUWE WET RUIMTELIJKE ORDENING	15
5.1	Algemeen	15
6	CONCLUSIE	17

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Bij brief van 5 oktober 2007 heeft de gemeente Den Helder, nader aan te duiden als: "opdrachtgever", de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project "Julianadorp Oost". Het project bestaat uit het realiseren van een nieuwe woonwijk ten oosten van Julianadorp.

1.2 Gesprek

Op 24 oktober 2007 heeft deskundige, de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee, adjunct-directeur van de SAOZ te Rotterdam, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken met mevrouw A. de Boer namens opdrachtgever. Men is voornemens om het project met behulp van een nieuw bestemmingsplan te realiseren; vooruitlopend op het in werking treden van het bestemmingsplan zal een deel van de woningen mogelijk gemaakt worden na toepassing van artikel 19 WRO. Verwacht wordt, dat het bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht onder de vigeur van de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening doch dit is niet met zekerheid te stellen. Deze analyse bevat mede daarom beschouwingen over de planschadetechnische gevolgen van de naar huidige verwachting per 1 juli 2008 in werking te treden nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening.

1.3 Conceptadvies

Conform onze gebruikelijke werkwijze bij het uitbrengen van risicoanalyses hebben wij op 1 november 2007 aan opdrachtgever een conceptadvies gestuurd. Gedurende enkele weken is opdrachtgever in de gelegenheid gesteld om de in het conceptadvies verwerkte gegevens te beoordelen. Van de zijde van opdrachtgever is inhoudelijk instemmend gereageerd op het conceptadvies; wij hebben de gemaakte opmerkingen verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Ontvangen stukken

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

- relevante delen van de vigerende bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in Hoofdzak", "Verlengde Zuiderhaaks 2002" en "Landelijk Gebied Zuid 1999", alsmede de plankaart van het in Julianadorp vigerende bestemmingsplan "Julianadorp 1989";
- voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van Faro architectuur/research d.d. augustus 2007;
- informatie ten aanzien van de voorgeschiedenis van het project;
- kadastrale informatie (bron: kadaster online);
- marktinformatie (bronnen: kadata, funda).

1.5 Het plangebied

Het plangebied en de directe omgeving zijn op 24 oktober 2007 opgenomen. De locatie wordt begrensd door de Schoolweg in het noorden, de Verlengde Zuiderhaaks in het oosten en zuiden en de bestaande bebouwing van de kern Julianadorp (Landbouwstraat, Parkstraat) in het westen. Het plangebied omvat mede een oostelijk van de Verlengde Zuiderhaaks gelegen gebied.

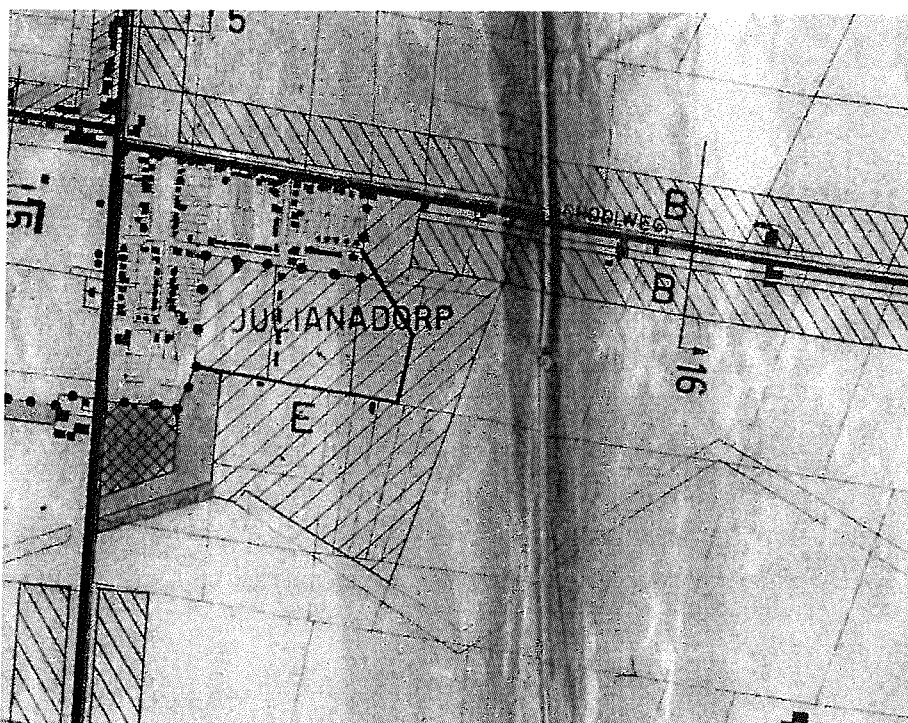
Ten tijde van de opname bestond het plangebied grotendeels uit agrarisch gebied. Een uitzondering daarop vormt het inmiddels opgerichte school- en sportcomplex in het zuidelijk deel van het plangebied (Junior College).

Aan de genoemde straten bevinden zich woningen en (met name aan de Schoolweg) bedrijfsopstallen. Ten oosten van de aansluiting van de Verlengde Zuiderhaaks op de Schoolweg bevinden zich een transportbedrijf met bijbehorende dienstwoning en een tuincentrum.

1.6 De planologie

Het vigerende bestemmingsplan

Dit betreft voor een groot deel het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak", zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juni 1957 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 26 juni 1958.



Fragmentkopie plankaart "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak"

De bestemming van de gronden binnen het plangebied luidt: "Agrarische bedrijven". Ten aanzien van de bestemming wordt onderscheid gemaakt in een aantal categorieën; ten deze zijn van belang de categorieën "B" en "E".

Het overgrote deel van het plangebied, met name het deel aansluitend aan de kern Julianadorp, is gelegen in een gebied met de nadere aanduiding "E". Binnen dit gebied zijn bedrijfsgebouwen toegestaan met ten hoogste één woning per bedrijf op bedrijven, die langs de weg gemeten ten minste 25 meter breed zijn.

Een strook met een diepte van 80 meter uit en ten zuiden van de Schoolweg behoort tot de categorie "B". Binnen deze strook mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht met ten

hoogste één woning per bedrijf, verenigd in complexen met een maximale breedte van 50 meter en op een onderlinge afstand van ten minste 250 meter. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling mogen tevens nieuwe gebouwencomplexen worden opgericht, mits in dat geval de som der afstanden tot de beide naastgelegen gebouwencomplexen ten minste 200 meter bedraagt.

Ten aanzien van de horizontale en verticale maatvoering van de gebouwen bevat het uitbreidingsplan in het geheel geen voorschriften. De gemeentelijke bouwverordening is hier aanvullend van toepassing.

De meest zuidelijk en oostelijk gelegen gronden vallen buiten de bouwstroken; hier mag blijkens de voorschriften niet worden gebouwd.

Op de gronden, gelegen ten oosten van de Verlengde Zuiderhaaks is van toepassing het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Zuid 1999", zoals vastgesteld op 13 februari 2003 en goedgekeurd op 16 mei 2003, waarna het in werking is getreden en onherroepelijk geworden. De betrokken gronden hebben de bestemming "Agrarische doeleinden".



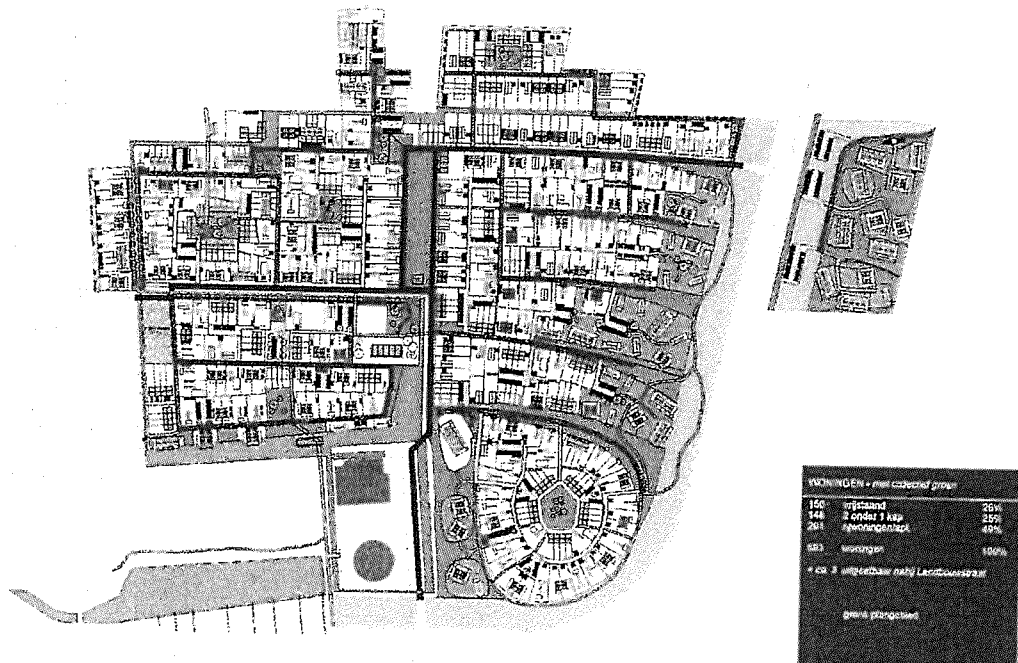
Fragmentkopie plankaart "Landelijk Gebied Zuid 1999"

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, waartoe de oprichting van bedrijfsbebouwing is toegestaan onder een aantal voorwaarden, waarvan de belangrijkste luidt dat gebouwen alleen mogen worden opgericht binnen een bouwperceel van 1 hectare, welk terrein dient te omvatten een op de plankaart opgenomen bouwvlak met de aanduiding "bouwstede uitgangspositie". In het ten deze betrokken gebied zijn geen bouwvlakken opgenomen.

Gelet op het voorgaande zijn de bouw mogelijkheden beperkt tot hetgeen krachtens algemene vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk is, zijnde niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, ondergrondse vuilcontainers, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes met een goothoogte van maximaal 3 meter en een inhoud van maximaal 50 m³.

De ontwikkeling

Deze zal bestaan uit de ontwikkeling van de woonwijk "Julianadorp Oost"; deze woonwijk omvat volgens de huidige inzichten 693 woningen, waarvan 156 vrijstaand, 146 tweekap-pers en 291 grondgebonden en (een beperkt aantal) stapelwoningen.



Geprojecteerde woonwijk "Julianadorp Oost"

2 ALGEMENE OVERWEGINGEN

2.1 Artikelen 49 en 49a WRO

Artikel 49 WRO bepaalt dat, indien en voor zover blijkt, dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van onder meer een bestemmingsplan of een besluit als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, burgemeester en wethouders hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekennen.

Voorts is bepaald dat een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onderscheidenlijk het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden en dat burgemeester en wethouders van de aanvrager een recht heffen van € 100,-- tot € 500,--.

Artikel 49a WRO bepaalt dat voor zover de planschade haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel om vrijstelling te verlenen, burgemeester en wethouders met de verzoeker daartoe kunnen overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. Voorts is bepaald dat die partij belanghebbende is bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om vergoeding van planschade ter zake van de wijziging van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de vrijstelling waarom hij heeft verzocht.

2.2 Verantwoording

Er is niet gesproken met eventuele gerechtigden tot planschade, de mogelijk planschadegevoelige onroerende zaken zijn enkel vanaf de openbare weg bekeken en deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak op artikel 49 WRO. Het is niet uitgesloten dat wanneer de onderhavige planologie in werking is getreden en er daadwerkelijk aanvragen om vergoeding van planschade ex artikel 49 WRO worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende verzoeken, met het horen van belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel kan komen. Verder dient het college van burgemeester en wethouders in eerste aanleg op de aanvragen om vergoeding van planschade een besluit te

nemen en zal eventueel de Rechtbank in beroep of de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven. Dit advies geeft een indicatie over de mogelijke schadelijke gevolgen van de bestemmingsplanwijziging, waaraan geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers verbonden kunnen worden.

2.3 Planologische vergelijking

De vigerende planologie dient als basis voor onze risicoanalyse. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is de nieuwe planologie nog niet in werking getreden. De nieuwe situatie wordt door ons, op basis van de beschikbare gegevens en de gevoerde gesprekken, zo nauwkeurig mogelijk ingeschat.

2.4 Betrokken onroerende zaken

Bij de behandeling van een aanvraag om vergoeding van planschade ex artikel 49 WRO is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beoordelen wij de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied.

2.5 Vergoedbaarheid van de eventuele schade

In deze risicoanalyse wordt, indien sprake is van nadeel, in beginsel aan de hand van de van partijen verkregen informatie onderzocht of het onderwerp vergoedbaarheid van belang is. We onderscheiden daarbij de deelonderwerpen passieve en actieve risicoaanvaarding en het aspect anderszins verzekerd zijn.

3 PLANOLOGISCHE BEOORDELING EN WAARDERING

3.1 Planologische vergelijking

Het huidige planologische regime wordt gevormd door een "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak". Dergelijke plannen zijn gegrond op de Woningwet van 1901 en dienen ingevolge artikel 10 lid 1 van de Overgangswet RO (1965), voor zover deze niet reeds in overeenstemming zijn 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 *gebruiksvoorschriften* 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 Den Helder heeft geen gebruiksverordening als bedoeld in artikel 168 Gem.W-oud.

Aankankelijk heeft de gemeente Den Helder het gebruik 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

Ordering 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 achtergevelrooilijnen 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).

In de gemeente Den Helder geldt een Bouwverordening volgens het VNG model uit 1992. In deze bouwverordening was het oorspronkelijke artikel 352 MBV vervangen door artikel 7.3.1. Deze vervanger van artikel 352 MBV is vrijwel direct na de introductie onverbindend verklaard aangezien de nieuwe Woningwet (art.8) geen grondslag voor een dergelijk gebruiksvoorschrift biedt (vgl. ABRS 31 juli 1984, BR 1985/28, Gst. 6795,5).

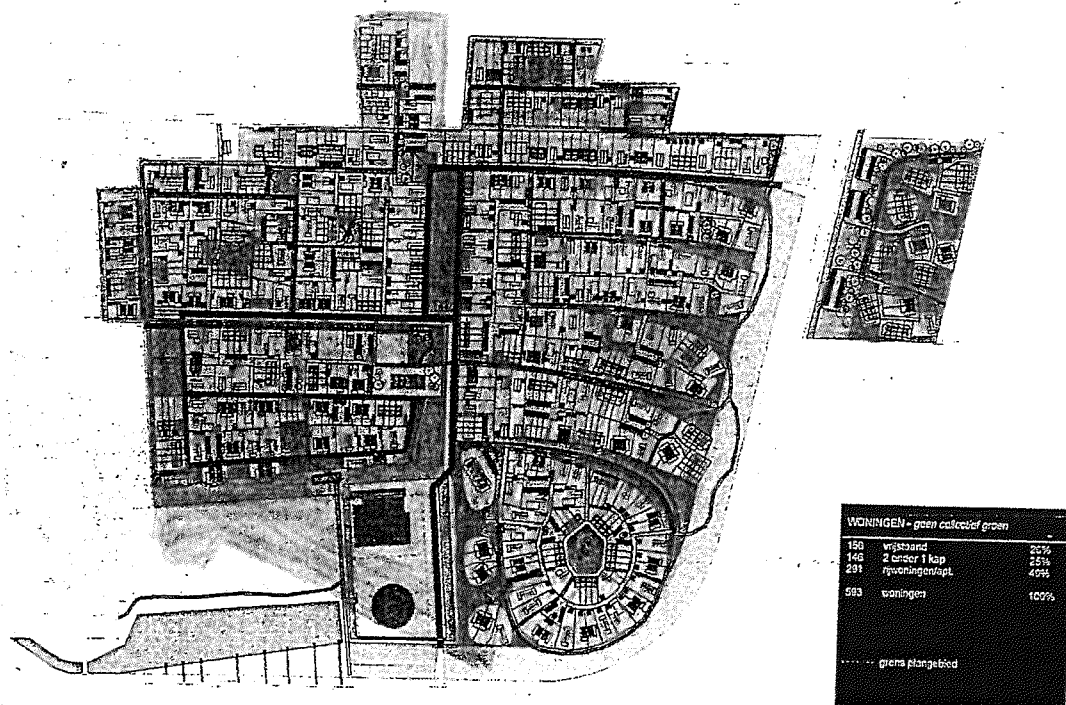
In casu moet worden vastgesteld dat tot 1992, het moment van vaststelling van de Bouwverordening van Den Helder, aanvullend artikel 352 MBV gold. Na 1992 golden er geen gebruiksbeperkingen meer, ook niet op grond van artikel 352 MBV (7.3.1 MBV).

Het voorgaande brengt met zich mee, dat daar waar het thans vigerende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen mogelijk maakt (hetgeen in het overgrote deel van het plangebied inderdaad het geval is, met name aansluitend aan de bestaande kern Julianadorp) het bestemmingsplan geen enkele restrictie bevat ten aanzien van zowel de bouwmasse als het gebruik, dat van de bebouwing kan worden gemaakt. Dit brengt met zich mee, dat in elk geval op de gronden met de bestemming "categorie E" van een verzwaring in planologische zin ten aanzien van bebouwings- of gebruiksaspecten geen sprake kan zijn, nu binnen deze categorie geen beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de onderlinge afstand tussen gebouwencomplexen. Objecten die op dit deel van het plangebied georiënteerd zijn, worden dan ook – althans in planologisch opzicht – niet getroffen.

Binnen de strook met de bebouwingscategorie "B", gelegen aan de Schoolweg tot 80 meter uit deze weg, dient tussen gebouwencomplexen een som van afstanden te bestaan van minstens 200 meter hetgeen wèl zekere beperkingen ten aanzien van het bouwen met zich meebrengt. Het betreft echter slechts een zeer klein gedeelte van de woonwijk.

Een duidelijke verzwaring van bouwmogelijkheden (en daarmee tevens het gebruik) is alleen aan de orde op de gronden, alwaar thans geen bouwmogelijkheden bestaan. Het betreft de oostelijke rand van het plangebied met inbegrip van de woningen, die geprojecteerd zijn ten oosten van de Verlengde Zuiderhaaks, alwaar ingevolge het aldaar vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Zuid 1999" de gronden een agrarische bestemming hebben zonder wezenlijke bouwmogelijkheden. Ten aanzien van objecten die in overwegende mate op dit deel van het plangebied georiënteerd zijn, bestaat een kans op het ontstaan van planologisch nadeel in de zin van een verlies van uitzicht en situeringswaarde, alsmede nadeel ten aanzien van gebruiksaspecten zoals geluidhinder en een inbreuk op de privacy, zijnde specifiek aan woongebruik inherente vormen van hinder.

Op onderstaande compositietekening is indicatief aangegeven welke bestemmingen thans op het plangebied van toepassing zijn: categorie B in paars, categorie E in blauw en "onbebouwd" in geel (de laatste categorie omvat mede het bestemmingsplangebied "Landelijk Gebied Zuid 1999").



3.2 Afbakenen invloedssfeer van de ontwikkeling

Binnen de invloedssfeer van het deel van het plangebied alwaar ten aanzien van bepaalde aspecten sprake is van een ruimtelijke verzwaring bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken (woningen): Schoolweg 62, 64, 68, 72a en 76a.

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het betrokken deel van het plangebied geen of geen relevante relatie bestaat.

Ten aanzien van andere objecten dan woonobjecten (zoals bedrijfsopstallen) wordt overwogen, dat deze hun waarde primair ontleen aan de eigen aanwendingsmogelijkheden en niet aan factoren zoals uitzicht en privacy. Zolang een planologische maatregel de eigen aanwendingsmogelijkheden van een bedrijfsopstal niet negatief beïnvloedt (bijvoorbeeld door een beperking van gebruiksmogelijkheden in de milieutechnische sfeer, nadelige wijzigingen in de ontsluitingsstructuur of een aantasting van de attentiewaarde), zal van planologisch nadeel geen sprake zijn. Dit aspect ware als "pro memorie" aan te merken; in het kader van een risicoanalyse kunnen aspecten als deze nog niet worden onderzocht.

Hetzelfde heeft mutatis mutandis te gelden voor de agrarische gronden in de onmiddellijke omgeving van de geprojecteerde woningbouw: zo lang de eigen aanwendingsmogelijkheden niet in het geding zijn (en wij verwachten dat zulks niet zo is), zullen deze gronden niet in waarde dalen.

3.3 Concrete vergelijking

In deze paragraaf wordt ten aanzien van de in paragraaf 3.2 genoemde objecten het planschaderisico onderzocht.

De objecten nrs. 62 t/m 72A zijn gelegen ten noorden van het plangebied en primair georiënteerd op gronden in de bebouwingscategorie "B". Dit betekent, dat achter deze objecten bebouwing kan worden opgericht waarbij als restrictie geldt dat de som der afstanden tussen gebouwencomplexen minimaal 200 meter dient te bedragen. Een en ander kan er evenwel niet aan afdoen, dat bij een maximale invulling van de planologische bouw mogelijkheden achter elk van de objecten de oprichting mogelijk is van opstallen tot een hoogte van 15 meter, die – binnen de grenzen die daaraan o.a. door milieuregelgeving worden

gesteld – voor elk denkbaar doel kunnen worden gebruikt. Daartegen afgezet levert de komst van een woonbuurt, verspreid over een groter gebied naar verwachting geen nadeel op, gelet op het ter plaatse gedachte type woningen (grondgebonden).

Het object Schoolweg 76a betreft een dienstwoning behorend bij een transportbedrijf dat is gelegen in het bestemmingsplan "Verlengde Zuiderhaaks 2002". Het object is als zodanig ingeklemd tussen een tuincentrum ten oosten en een – nog te realiseren – motorbrandstofverkooppunt ten westen, doch het object heeft aan de zuidzijde (over het parkeerterrein van het tuincentrum heen) nog een visuele relatie met het onbebouwd te laten buitengebied. In de nieuwe situatie zal, zijdelings van het object en visueel deels achter het nog te realiseren motorbrandstofverkooppunt, op enige afstand zicht bestaan op woningen. Als gevolg van de bestaande bebouwingsstructuur van de omgeving, de wederzijdse zijdelingse oriëntatie en afstand, de eigen bedrijfsbestemming alsmede de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden van het tussengelegen gebied achten wij het evenwel niet waarschijnlijk, dat de gedachte woningbouw voor de eigenaar van het onderhavige object zal leiden tot schade in de vorm van waardevermindering.

4 VERGOEDBAARHEID

4.1 Algemeen

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

- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een belanghebbende kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of belanghebbende gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nabijge ontwikkeling (het zogeheten "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 ex artikel 19 WRO 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 betreffende 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.

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 vergoeding 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 schadevergoeding voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

4.2 Beoordeling op hoofdlijnen

Gelet op de in paragraaf 3.3 getrokken conclusie is een nader onderzoek naar de voorzienbaarheid van de voorgestane maatregel niet opportuun.

5 DE NIEUWE WET RUIMTELIJKE ORDENING

5.1 Algemeen

Op 20 oktober 2006 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: nieuwe Wro) in het Staatsblad verschenen (Stb. 2006, 566), die naar verwachting op 1 juli 2008 in werking zal treden. Planschade (artikel 49 van de huidige Wro) wordt voortaan geregeld in hoofdstuk 6 "Financiële bepalingen" van de nieuwe Wro, met onder meer artikel 6.1 lid 1:

"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." (einde citaat)

In de nieuwe wet worden voorts wijzigingen doorgevoerd welke van belang zijn voor toekomstige planschadeprocedures. In het navolgende gaan wij in op de belangrijkste veranderingen. Ten slotte wordt ook het voorstel van de invoeringswet toegelicht.

Wijziging schadeorzaken (artikel 6.1 lid 2 sub a t/m g)

Met betrekking tot de schadeorzaken valt ten aanzien van de huidige wetgeving op dat:

- uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden in bestemmingsplannen of inpassingsplannen geen schadeoorzaak kunnen vormen. Onder het huidige regime is dit wel het geval voor wat betreft uitwerkingsbevoegdheden en ontheffingsbevoegdheden ex artikel 15 huidige Wro;
- uitwerkings- en wijzigingsplannen en ontheffingen een zelfstandige schadeoorzaak kunnen vormen. Onder het huidige regime is dit niet het geval voor wat betreft uitwerkingsbevoegdheden en ontheffingsbevoegdheden ex artikel 15 huidige Wro;
- de beheersverordening wordt geïntroduceerd (art. 3.38). De gemeenteraad kan zo'n verordening vaststellen voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien. Hierin wordt het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld. Een dergelijke verordening kan een schadeoorzaak vormen, een ontheffing hiervan ook;
- projectbesluiten, door de gemeenteraad (art. 3.10), provinciale staten (art. 3.27) of de minister (art. 3.29) vastgesteld, een schadeoorzaak kunnen vormen;
- het "inpassingsplan" wordt geïntroduceerd. Indien sprake is van provinciale of nationale belangen kan een provinciaal- respectievelijk rijksinpassingsplan worden vastgesteld (artt. 3.26 en 3.28). Een dergelijk plan kan een schadeoorzaak vormen.

Introductie maatschappelijk risico (artikel 6.2)

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft onder de nieuwe Wro voor rekening van de aanvrager. Dit houdt in dat indien sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of in de vorm van inkomensderving, een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak respectievelijk het inkomen voor rekening van de aanvrager blijft.

Het voorgaande, met betrekking tot schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak, geldt alleen voor indirecte planschade (waardevermindering door een planologische wijziging voor gronden die nabij het object van aanvrager zijn gelegen). Indien sprake is van directe planschade (waardevermindering door een planologische wijziging voor het object van aanvrager zelf) is het voorgaande niet van toepassing.

Deskundigenkostenvergoeding (artikel 6.5)

Toekomstige aanvragen om een schadevergoeding dienen voortaan een motivering en een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming te bevatten (art. 6.1 lid 3). In het verlengde hiervan is bepaald dat indien er een tegemoetkoming wordt toegekend tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand worden vergoed (art. 6.5 sub a).

Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening

De essentie van deze wet (Voorstel van wet, kamerstuk 30938, nr. 2) luidt als volgt:

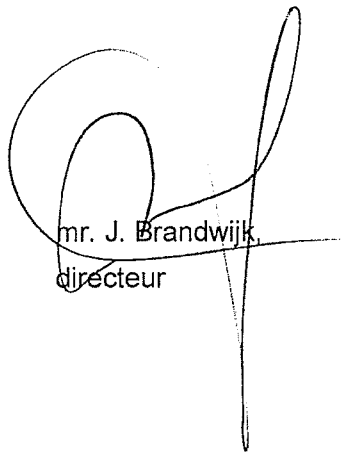
- op aanvragen die zijn ingekomen vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro blijft de huidige Wro van toepassing;
- op aanvragen die ná de inwerkingtreding van de nieuwe Wro inkomen en die betrekking hebben op planologische maatregelen van vóór 1 september 2005 blijft de huidige Wro eveneens van toepassing (op 1 september 2010 is dan sprake van verjaring);
- op aanvragen die ná de inwerkingtreding van de nieuwe Wro inkomen en die betrekking hebben op planologische maatregelen uit de periode tussen 1 september 2005 en de datum van inwerkingtreding van de nieuwe Wro, is - tot 1 september 2010 - de 2%-regeling uit artikel 6.2 lid 2 niet van toepassing.

Het voorgaande betekent dat de bepalingen van de nieuwe Wro wél volledig van toepassing zullen zijn op aanvragen naar aanleiding van planologische maatregelen van ná de inwerkingtreding van de nieuwe Wro.

6 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie, zoals hiervoor omschreven, zal naar verwachting geen schade optreden die voor vergoeding op basis van artikel 49 WRO in aanmerking dient te komen.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,



mr. J. Brandwijk,
directeur