

Adviesrapport planschade

Dhr. Ir. T.J. Korevaar

Kenmerk : T-8179

Datum : 16 april 2019

Samenvatting advies.

Geadviseerd wordt de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen.

Opdrachtgever:

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Rheden
Postbus 9110
6994 ZJ De Steeg

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding tot het advies/opdracht	3
2.	De aanvraag.....	3
3.	Procedure	4
4.	Hoorzitting en onderzoek ter plaatse	4
5.	Overwegingen van de adviseur	5
5.1	De ontvankelijkheid	5
5.1.1	Van toepassing zijnde recht	6
5.1.2	Het object waarvoor een tegemoetkoming in schade wordt gevraagd	7
5.1.3	Reactie op concept advies	7
5.1.4	De werkwijze van de adviseur	9
5.2	Ten aanzien van de hoofdzaak	9
5.2.1	Oude en nieuwe planologische regime	11
5.2.2	Vergelijking van de planologische regimes	14
5.2.3	Schade/schade ten laste van aanvrager/hogte schadevergoeding	17
6.	Deskundigenkosten.....	18
7.	Conclusie	20

Bijlagen: 3

1. Aanleiding tot het advies/opdracht.

Ingediend is een aanvraag om tegemoetkoming in schade door de heer Ir. T.J. Korevaar, kantoorhoudende Zutphensestraatweg 47 te Ellecom, hierna ook te noemen: aanvrager. De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaken Zutphensestraatweg 47, 47a en 49 te Ellecom. De kantoorvilla met de nrs. 47 en 49 is door aanvrager verhuurd aan DDJ Accountants en Adviseurs. Het koetshuis met nr. 47A is in gebruik bij het bedrijf van aanvrager Rentmeesterskantoor Korevaar.

De aanvraag van aanvrager is gedateerd op 30 juli 2018 en binnengekomen op de gemeentelijke administratie op 30 juli 2018.

De gemeente heeft bij schrijven d.d. 9 november 2018 aan Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen opdracht verleend voor het uitbrengen van een deskundigenadvies naar aanleiding van de aanvraag om tegemoetkoming in schade ex [artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening](#) (Wro).

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout RT, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester, Register-Taxateur RT en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjewoud.

De (mogelijk) in het kader van dit advies verrichte taxatie van de waarde van de onroerende zaken voorafgaand aan en na de planologische wijziging is een ondergeschikt deel van dit advies. Het betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 6.1 e.v. Wro. De taxatie is verricht op basis van planmaximalisatie en wijkt om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere marktwaardebepaling. Ik heb de taxatie derhalve verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade.

Het correspondentieadres is: Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen, 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 voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Rheden](#)', vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28 oktober 2008.

2. De aanvraag.

Aanvrager verzoekt om een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel [6.1](#) Wro als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan 'Ellecom 2015'. De aanvraag is bij de gemeente binnengekomen op 30 juli 2018.

Voor de vereisten waaraan een aanvraag dient te voldoen wordt verwezen naar [artikel 6.1, derde lid Wro](#), [paragraaf 6.1.2 Bro](#) en de planschadeprocedureverordening. Voor de volledige inhoud van de aanvraag wordt verwezen naar bijlage 1 van het definitieve advies. Met deze verwijzing naar bijlage 1 wordt de inhoud van de aanvraag als hier herhaald en woordelijk ingevoegd beschouwd.

3. Procedure.

In [afdeling 6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening \(Bro\)](#), is een procedureregeling opgenomen voor de afhandeling van aanvragen om een tegemoetkoming in de schade. Overeenkomstig het bepaalde in [artikel 6.1.3.3](#) heeft de gemeenteraad een [procedureverordening](#) vastgesteld waarin ook regels zijn opgenomen over de afhandeling van de aanvraag.

4. Hoorzitting en onderzoek ter plaatse.

Op 17 december 2018 heb ik aanvrager in de gelegenheid gesteld om een en ander toe te lichten. Een en ander is geschied bij aanvrager op kantoor

Verslag hoorzitting aanvrager.

Op de hoorzitting zijn de opeenvolgende planologische regimes doorgenomen. De planschadeprocedure is uitgelegd en de wijze waarop de planvergelijking geschiedt. Er wordt geen vergelijking gemaakt tussen de opeenvolgende feitelijke situaties maar tussen de opeenvolgende planologische situaties. Aanvrager heeft ter toelichting van de aanvraag in hoofdzaak verwezen naar de aanvraag. Aanvrager heeft nog een aantal stukken overlegd ter nadere toelichting op de aanvraag.

Aansluitend is de situatie opgenomen.

De aanvraag is verder voor mij voldoende duidelijk en geeft geen aanleiding tot het stellen van vragen.

De aanvraag is van de zijde van de gemeente toegelicht door de heer A. Jansen en de heer M. Peters. De vertegenwoordiger van het college van burgemeester en wethouders hebben aangegeven het conceptadvies af te wachten.

Van de zijde van de gemeente is niet aangegeven dat in casu sprake is van een derde-belanghebbende.

5. Overwegingen van de adviseur.

5.1. De ontvankelijkheid.

Algemeen.

Om in zijn aanvraag te kunnen worden ontvangen dient een aanvrager aan een aantal voorwaarden te voldoen.

1. In [artikel 6.4, eerste lid](#) is bepaald dat burgemeester en wethouders een recht (drempelbedrag) dienen te heffen. In beginsel bedraagt dit recht € 300,--. Bij verordening kan dit drempelbedrag worden verhoogd naar maximaal € 500,-- dan wel worden verlaagd naar minimaal € 100,--. Het staat burgemeester en wethouder niet vrij om dit bedrag niet te heffen. Niet of niet tijdige betaling van het drempelbedrag leidt tot niet ontvankelijkverklaring van de aanvraag.
2. In de tweede plaats dient aanvrager op de peildatum, de datum van inwerkingtreding van de (vermeende) schadeveroorzakende planologische maatregel, in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak te staan waarop de aanvraag betrekking heeft. Indien hier geen sprake van is dan dient aanvrager niet ontvankelijk te worden verklaard in zijn aanvraag.
3. Voorts dient de aanvraag binnen 5 jaren na het onherroepelijk worden van de (vermeende) schadeveroorzakende planologische maatregel te worden ingediend. Bij te late indiening dient aanvrager niet ontvankelijk te worden verklaard in zijn aanvraag.

Inhoudelijk.

De aanvraag van aanvrager is binnengekomen op de gemeentelijke administratie op 30 juli 2018.

Aanvrager heeft de eigendom van de onroerende zaak Zutphensestraatweg 47a verkregen in 2005. Aanvrager heeft de eigendom van de onroerende zaak Zutphensestraatweg 47-49 verkregen in 2008.

Aanvrager stelt schade te hebben geleden als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan 'Ellecom 2015'.

Bij uitspraken d.d. 15 januari 2003, [ECLI:NL:RVS:2003:AF2900](#) (Tynaarlo) en [ECLI:NL:RVS:2003:AF2905](#) (Heerde) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak bepaald, dat ook een planologische maatregel die rechtskracht heeft, maar nog niet onherroepelijk is geworden, schade kan hebben veroorzaakt die redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van een belanghebbende behoort te blijven. Als gevolg van vorenstaande heeft als peildatum te gelden de datum van inwerkingtreding van de planologische maatregel.

In artikel 3.8, lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan in werking treedt met ingang van dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Het bestemmingsplan 'Ellecom 2015' heeft van 11 februari 2016 tot en met 24 maart 2016 voor beroep ter inzage gelegen.

Er is wel beroep ingediend maar geen voorlopige voorziening gevraagd. Het bestemmingsplan is derhalve op 25 maart 2016 in werking getreden en in casu nadien op 18 mei 2016 onherroepelijk geworden. Als peildatum voor eventuele schade heeft derhalve te gelden de voornoemde datum van 25 maart 2016.

In casu stond aanvrager op de peildatum in zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak waarop de aanvraag betrekking heeft.

De aanvraag is voorts ingediend binnen 5 jaren na het onherroepelijk worden van het (vermeende) schadeveroorzakende planologische besluit.

Er vanuit gaande dat het drempelbedrag is betaald dan is voldaan aan de ontvankelijkheidsvereisten en dient aanvrager ontvankelijk te worden verklaard in zijn aanvraag.

5.1.1. Van toepassing zijnde recht (inhoudelijk).

In [artikel 6.1, eerste lid, Wro](#) is bepaald dat burgemeester en wethouders 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 toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een bestemmingsplan is een oorzaak van schade als bedoeld in het eerste lid.

In [artikel 6.2 Wro](#) is bepaald:

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
 - a. van schade in de vorm van een inkomensderving; een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
 - b. van de schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

In [artikel 6.3 Wro](#) is bepaald dat burgemeester en wethouders met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

5.1.2. Het object waarvoor een tegemoetkoming in schade wordt gevraagd.

Zutphensestraatweg 47a

Het betreft een kantoorpand (voormalig koetshuis). Het brutovloeroppervlak is circa 100 m² (Bron: BAG viewer).

Het pand is intern niet opgenomen. Afgesproken is dat indien er sprake van planologisch nadeel is de onroerende zaak zal worden opgenomen voor taxatie.

Zutphensestraatweg 47-49.

Het betreft een kantoorpand. Het kantooroppervlak is circa 395 m² (Bron: BAG viewer).

Het pand is intern niet opgenomen. Afgesproken is dat indien er sprake van planologisch nadeel is de onroerende zaak zal worden opgenomen voor taxatie.

Gerechtigde: de heer Ir. J.T. Korevaar.

5.1.3. Reactie op concept advies.

Op 5 maart 2019 is aan partijen een conceptadvies toegezonden, met de vraag om eventuele zienswijzen daartegen binnen 4 weken na verzending aan mij kenbaar te maken.

Bij e-mailbericht d.d. 7 maart 2019 is door aanvrager gereageerd op het toegezonden conceptadvies.

Pag 10, 1e alinea. In het vorige bestemmingsplan had de villa Zutphensestraatweg 47-49 een woonbestemming en was blijkens de op de plankaart opgenomen aanduiding kantoor in twee bouwlagen toegestaan. Aanvrager verzoekt om dit toe te voegen in het definitieve advies.

Pag 14, 7e alinea. In de alinea "*Last but not least omgevingsplan*" wordt aangegeven dat in dit geval sprake is van een planologisch vastleggen van een bestaande beperking uit hoofde van de provinciale verordening. Aanvrager geeft aan dat dat niet het geval is omdat de gemeente verzuimd heeft de bij de provinciale verordening behorende bijlage met uitzonderingen op het verbod over te nemen. Aanvrager verzoekt aan mij om deze omissie te herstellen.

Pag. 14, 6e alinea. Over het aspect dat aanvrager een vergunning aan kan vragen bij de provincie, merkt aanvrager op dat hier sprake is van een in de bijlage bij de verordening benoemde uitzondering op de vergunningplicht (semi-verhard terrein dat afwatert naar een rioolwaterafvoer op openbaar terrein). Die vergunning is dus niet nodig en of aanvrager die al dan niet aangevraagd heeft is volgens hem dan niet relevant.

Pag 14, 5e alinea. In het conceptrapport ontbreekt een verwijzing naar bro 3.2.2. als wettelijke basis voor het in de planregels beschreven 'algemene gebruiksovergangsrecht'. Dit is volgens aanvrager relevant omdat uit lid 3 van bro 3.2.2. volgt dat dit overgangsrecht vervalt indien het gebruik als parkeerterrein voor > 4 auto's langer dan één jaar onderbroken wordt. Uit de landelijke kantorenmarkt blijkt dat een jaar leegstand voor dit soort vastgoed niet heel bijzonder is. En gedwongen verhuur om de leegstand zo kort mogelijk te houden is weer slecht voor de huurprijs die bedongen kan worden.

Aldus is de kans dat het overgangsrecht vervalt reëel en zal een willekeurige koper bij prijsbepaling met dat risico rekening houden, onder afweging tegen soortgelijke panden die dit aanvullende risico niet kennen.

Reactie:

Naar aanleiding over de opmerking over de aanduiding op de plankaart die de kantoorfunctie is 2 lagen mogelijk maakte is de beschrijving van de voorafgaande bestemming 'wonen' in het advies aangevuld.

Met betrekking tot de overige opmerkingen van aanvrager het volgende. Aanvrager begrijpt het bepaalde onder artikel 21.1.3 van het bestemmingsplan 'Ellecom' zo dat voor zijn percelen een verbod is opgenomen voor het parkeren van meer dan 4 auto's, tenzij het terrein is voorzien van een aaneengesloten verharding. Ter plaatse is geen aaneengesloten verharding ten dienste van het parkeren aanwezig. Ik heb in het advies uitgelegd dat anders dan aanvrager kennelijk meent het parkeren op het eigen terrein bij recht is toegestaan. Van een overgangsrechtelijke situatie is derhalve geen sprake. Een en ander volgt uit artikel 21.1.3 onder b. Het gebruik voor parkeren zoals dat legaal bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan mag gehandhaafd worden. Dit is mijns inziens een positieve bestemming. Dat de gemeente verzuimd heeft de bij de provinciale verordening behorende bijlage met uitzonderingen op te nemen is voor dit planschadeadvies niet relevant. Ik heb bedoeld daarmee aan te geven dat de planologische maatregel niet meer doet dan het vastleggen van beperkingen die er al waren. Aan het sine qua non-vereiste is niet voldaan. Ook zonder de planologische maatregel zouden de gevolgen kunnen zijn opgetreden.

De opmerkingen van aanvrager in zijn reactie van 7 maart 2019 vormen voor mij dan ook geen aanleiding om het advies inhoudelijk te herzien en gaan eraan voorbij dat het parkeren op het eigen terrein bij recht is toegestaan.

Bij e-mailbericht d.d. 2 april 2019 is door de vertegenwoordiger van burgemeester en wethouders gereageerd op het conceptadvies. De vertegenwoordiger heeft in de eerste plaats een aantal tekstuele opmerkingen. De vertegenwoordiger merkt op dat er inmiddels een nieuwe provinciale omgevingsverordening van kracht is en wel die van december 2018. De omgevingsverordening is inhoudelijk voor wat betreft de onderhavige ontheffingsmogelijkheid niet gewijzigd. In de reactie wordt hiervoor verwezen naar artikel 3.18 in combinatie met bijlage 4 onderdeel E van de nieuwe verordening.

Reactie:

De tekstuele opmerkingen zijn verwerkt in dit definitieve advies. Dat inmiddels een nieuwe provinciale omgevingsverordening van kracht is heeft geen invloed op de conclusies in dit advies.

Overeenkomstig de [planschadeprocedureverordening](#) wordt het definitieve advies alleen aan burgemeester en wethouders toegezonden.

5.1.4. De werkwijze van de adviseur.

De adviseur betreft in zijn onderzoek in ieder geval:

1. a. de vraag of de door de aanvrager in zijn aanvraag gestelde schade een gevolg is of zal zijn van de in de aanvraag aangeduide schadeoorzaak;
- b. de omvang van de schade, bedoeld onder a;
- c. de vraag of deze schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de benadeelde behoort te blijven, zulks met inachtneming van de artikelen [6.1](#), eerste lid, [6.2](#) en [6.3](#) van de wet.
2. De adviseur adviseert het bestuursorgaan over de hoogte van de toe te kennen tegemoetkoming en doet, indien het bestuursorgaan een daartoe strekkend verzoek heeft gedaan, voorstellen voor maatregelen of voorzieningen waardoor de schade, anders dan door een tegemoetkoming in geld, kan worden beperkt of ongedaan gemaakt. Heeft een schadeoorzaak als bedoeld in artikel [6.1](#), tweede lid, van de wet voor de benadeelde naast schade tevens voordeel opgeleverd, dan wordt dit voordeel bij het advies over de te vergoeden schade in aanmerking genomen.
3. De adviseur kan inlichtingen en adviezen inwinnen bij derden. Indien met het verstrekken van inlichtingen of het verlenen van adviezen door derden kosten gemoeid zijn, oefent de adviseur deze bevoegdheid eerst uit na instemming van het bestuursorgaan.
4. De adviseur stelt zich ter plaatse op de hoogte van de situatie, tenzij naar zijn mening uit de inhoud van de aanvraag aanstonds blijkt dat deze behoort te worden afgewezen.
5. De adviseur maakt een beknopt verslag van het horen. Dit verslag wordt in het advies opgenomen.
6. Los van de door de aanvrager aangeduide schadeoorzaak gaat de adviseur ook na of er andere schadeoorzaken aanwezig zijn, die bij de aanvraag redelijkerwijs dienen te worden betrokken. De aard van het door de adviseur te verrichten onderzoek brengt dit met zich mee. Een en ander geldt bijvoorbeeld ook voor de vergoedbaarheid van de schade.

5.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Bij de beantwoording van de vraag of grond bestaat om toepassing te geven aan Afdeling [6.1](#) Wro dient in de eerste plaats te worden gezien of aanvrager ten gevolge van een in deze 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. De opeenvolgende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden vergeleken, waarover hieronder meer.

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 voor vergoeding in aanmerking komt, in welk kader dient te worden onderzocht of de schade ten tijde van de aankoop van de woning waaraan de gestelde planologische verslechtering zich heeft voltrokken voorzienbaar was, of aanvragers de schade hadden kunnen voorkomen of beperken, of de schade tot het normale maatschappelijke risico behoort en of reeds op andere wijze in de schade is voorzien.

Bij de planvergelijking speelt de feitelijke situatie derhalve geen rol. Ondanks het feit dat de feitelijke situatie ingrijpend veranderd kan zijn, betekent dit nog niet dat planschade is opgetreden.

Hieronder zal ik voor de goede orde een nadere uitleg geven over de verschillende categorieën planschade.

Directe en indirecte planschade.

Planschade kan worden onderscheiden in directe en indirecte planschade.

Bij directe planschade heeft de planologische wijziging plaatsgevonden op het perceel van aanvrager. Bij directe planschade gaat het om het vervallen of beperken van bouwen/of gebruiksmogelijkheden op het eigen perceel. De forfaitaire drempel van artikel 6.2, tweede lid, is niet aan de orde bij directe planschade.

Bij indirecte planschade heeft de planologische wijziging betrekking op een wijziging in de omgeving van het perceel van een potentiële aanvrager. In dat kader worden globaal de zakelijk rechthebbenden binnen het plangebied alsmede de omliggende onroerende zaken in de beoordeling betrokken. De forfaitaire drempel van artikel 6.2, tweede lid, is aan de orde bij indirecte planschade.

De onderhavige aanvraag ziet op mogelijke directe planschade. Er is kort onderzoek gedaan naar nadelige planologische wijzigingen op naburige percelen. Deze zijn niet aangetroffen. Indien aanvrager de mening is toegedaan dat daar sprake van is, dan dient hij zijn aanvraag op dat onderdeel nader te concretiseren.

Vermogensschade en inkomensschade.

Bij vermogensschade gaat het om een waardevermindering van de betreffende onroerende zaak. Als gevolg van verminderde exploitatiemogelijkheden kan een onroerende zaak in waarde afnemen.

Van inkomensschade is sprake als een aanvrager als gevolg van de planologische

wijziging een nadelige invloed op zijn inkomen ondervindt. De inkomensschade kan tijdelijk van aard zijn dan wel structureel. Toekomstige inkomensschade, dat wil zeggen inkomensschade als gevolg van een exploitatie die op het moment van de peildatum, zijnde de datum van inwerking treden van de nieuwe planologische maatregel, nog niet is aangevangen, komt niet voor vergoeding in aanmerking. Ik wijs in dit verband op AbRS 15 februari 2006, [ECLI:NL:RVS:2006:AV1760](#) en AbRS 16 maart 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AV0554.

Vermogensschade dient te worden vergoed voorzover deze niet reeds is verdisconteerd in de gekapitaliseerde inkomensvergoeding.

Als gevolg van de planologische wijziging kan directe planschade zijn opgetreden.

5.2.1. Oude en nieuwe planologische regime.

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

Het voorafgaande planologisch regime.

Het betreft voor zover relevant voor dit advies het bestemmingsplan 'De Steeg en Ellecom'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 februari 2006. Ingevolge dit plan hadden de gronden waarop de planologische wijziging heeft plaatsgevonden voor zover relevant voor dit advies de bestemmingen 'Wonen' en 'Werken'.

De op de kaart voor '**wonen**' (artikel 2.1) aangewezen gronden waren bestemd voor

- a. woonruimten, met de daarbij behorende (parkeer)voorzieningen;
- b. erfontsluitingswegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- c. voetgangersgebieden;
- d. groenvoorzieningen, waterpartijen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, speelvelden en volkstuinten;
- e. straatmeubilair;
- f. indien op de plankaart de aanduiding woonwageningen staat, zijn alleen woonwageningen toegestaan;
- g. indien op de plankaart de aanduiding garagebox staat, zijn alleen garageboxen toegestaan.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.1, lid 2 en de daartoe opgenomen aanduiding op de plankaart mogen de gronden tevens worden gebruikt voor kantoor in twee bouwlagen met de daarbij behorende bovenbouw.

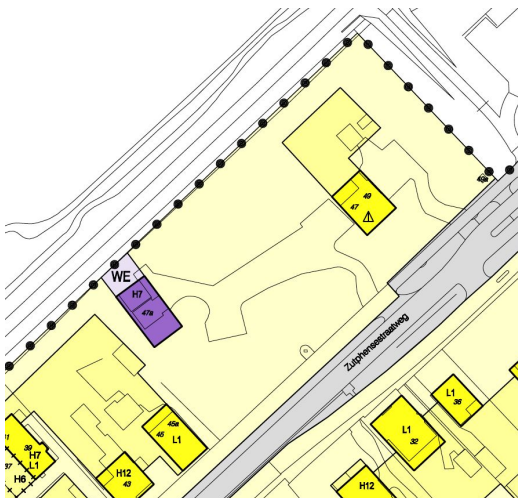
De op de kaart voor '**werken**' (artikel 2.3) aangewezen gronden waren met de daarbij behorende parkeer-, groen- en geluidwerende voorzieningen bestemd voor:

- a. bedrijven en kantoren, tenzij uit de aanduiding op de plankaart anders blijkt;

- b. ondergeschikte productiegebonden detailhandel door die inrichtingen;
- c. voetgangersgebieden, erftoegangswegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- d. groenvoorzieningen, waterpartijen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken;
- e. straatmeubilair;
- f. een dienstwoning per inrichting indien dit op de plankaart is aangeduid.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Relevant deel plankaart bestemmingsplan 'De Steeg en Ellecom'.



Het vermeende schadeveroorzakende planologische regime.

Het betreft het bestemmingsplan 'Ellecom 2015'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2016. Ingevolge dit plan zijn ter plaatse voor zover relevant voor dit advies de bestemmingen 'Gemengd-2' en 'Kantoor' gaan vigeren. Voorts is op de percelen van aanvrager de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' op de verbeelding opgenomen.

De voor '**gemengd-2**' (artikel 7) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. woningen;
2. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.14 of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis.

De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

De voor '**kantoor**' (artikel 9) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren.

b. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

Ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**' (artikel 21) geldt dat de gronden -naast de andere aangewezen bestemming(en)- tevens bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangewezen bestemmingen geldt dat het uitvoeren of het hebben van grond- of funderingswerken op een diepte van 2 meter of meer onder het maaiveld niet is toegelaten, tenzij wordt voldaan aan bepaalde in artikel 3.3.3.7 van de Omgevingsverordening Gelderland of hiervoor ontheffing van gedeputeerde staten is verkregen.

Deze afwijking is niet van toepassing op grond- en funderingswerken zoals die legaal bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, reeds in uitvoering zijn of op dat moment vergund zijn.

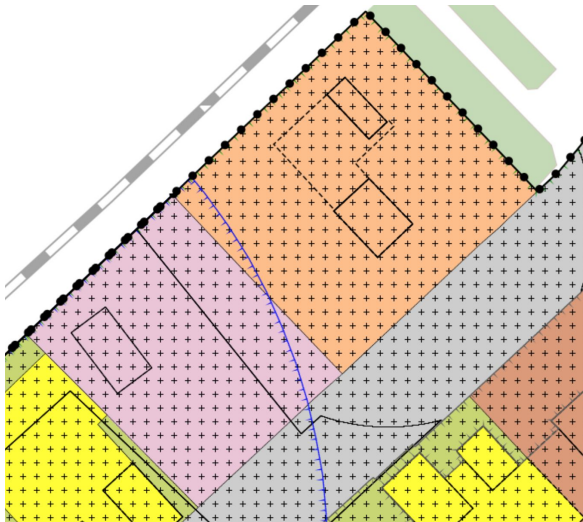
21.1.3 Specifieke gebruiksregels

Op het eigen terrein is het parkeren of het aanbieden van meer dan 4 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen niet toegelaten indien het terrein niet is voorzien van een aaneengesloten verharding, tenzij hiervoor ontheffing van gedeputeerde staten is verkregen.

Het gebruik voor parkeren zoals dat legaal bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan mag gehandhaafd worden.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Relevant deel verbeelding bestemmingsplan ‘Ellecom 2015’



5.2.2. Vergelijking van de planologische regimes.

Algemeen.

Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel [6.1](#) 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. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

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.

De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. [200702220/1](#)), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. [200609211/1](#) en AbRS 27 december 2006, nr. [200603619/1](#)). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij

weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Bij het bepalen van de maximale invulling moet worden uitgegaan van de voor de aanvrager meest ongunstige invulling van de planologische mogelijkheden. Dat kan voor de ene schadefactor, bijvoorbeeld voor de aantasting van privacy, een andere invulling zijn dan voor een andere schadefactor, bijvoorbeeld aantasting van het uitzicht (AbRS 3 juli 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:112](#)).

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten.

Een bouwverbod opgenomen in de planregels dient bij directe planschade onder voorwaarden echter wel in de vergelijking te worden betrokken. Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro is uitgezonderd. Indien in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat van het bouwverbod bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) kan eerst sprake van schade zijn als de uitoefening van deze bevoegdheid wordt geweigerd (zie artikel 6.1, zesde lid, Wro). Zie AbRS 11 juli 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2298](#).

Uit voormelde jurisprudentie van de Afdeling volgt eveneens dat het wegbestemmen van bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime dient te worden betrokken.

In het kader van de maximale invulling van het voorafgaande planologische regime dienen bij indirecte planschade overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat plan begrepen gronden, – immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode.

Inhoudelijk.

Indien de relevante bestemmingen en voorschriften van het bestemmingsplan ‘De Steeg en Ellecom’ qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden vergeleken met het bestemmingsplan ‘Ellecom 2015’, dan ben ik de volgende mening toegedaan.

Opeenvolgende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

De aanvraag heeft voor zover relevant voor dit advies betrekking op de eigen percelen van aanvrager waar de bestemmingen ‘wonen’ en ‘werken’ van het bestemmingsplan ‘De Steeg en Ellecom’ vigeerden. Op vrijwel het gehele perceel vigeerde de bestemming ‘wonen’. Uitsluitend ter plaatse van het pand nr. 47a en de gronden achter dit pand vigeerde de bestemming ‘werken’.

Ingevolge het nieuwe planologische regime zijn ter plaatse de bestemmingen 'gemengd-2' en 'kantoor' van het bestemmingsplan 'Ellecom 2015' gaan vigeren. Op het perceel nrs. 47-49 is de bestemming 'gemengd-2' gaan vigeren en op het perceel nr. 47a de bestemming 'kantoor'. Voor beide percelen geldt de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (artikel 21). In artikel 21 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen.

De aanvraag heeft specifiek betrekking op gebruiksregel 21.1.3 van het bestemmingsplan 'Ellecom 2015'. De betreffende gebruiksregel luidt als volgt:

21.1.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Op het eigen terrein is het parkeren of het aanbieden van meer dan 4 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen niet toegelaten indien het terrein niet is voorzien van een aaneengesloten verharding, tenzij hiervoor ontheffing van gedeputeerde staten is verkregen.
- b. Het gebruik voor parkeren zoals dat legaal bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan mag gehandhaafd worden.

Aanvrager begrijpt het bepaalde onder 21.1.3 zo dat voor zijn percelen een verbod is opgenomen voor het parkeren van meer dan 4 auto's, tenzij het terrein is voorzien van een aaneengesloten verharding. Ter plaatse is geen aaneengesloten verharding ten dienste van het parkeren aanwezig.

Anders dan aanvrager stelt is mijns inziens het parkeren op het eigen terrein bij recht toegestaan. Van een overgangsrechtelijke situatie is mijns inziens derhalve geen sprake. Een en ander volgt uit artikel 21.1.3 onder b. Het gebruik voor parkeren zoals dat legaal bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan mag gehandhaafd worden. Dit is mijns inziens een positieve bestemming.

Indien het in de vorige zin gestelde niet juist, quod non, zou zijn geldt bovendien, dat bij directe planschade eerst bij weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade kan leiden. De ontheffing van artikel 21.1.3 onder a is door aanvrager niet aangevraagd.

Last but not least wijs ik voor de volledigheid er nog op, dat indien in een planologische maatregel niets anders geschiedt dan het planologische vastleggen van een beperking die al uit andere hoofde bestond, te weten een provinciale verordening, de Omgevingsverordening Gelderland van januari 2018. (Voorganger de op 27 november 2009, vastgestelde Provinciale milieuverordening Gelderland) niet het bestemmingsplan de eventuele daaruit voortvloeiende schade veroorzaakt, maar dat titel voor eventuele schade in die situatie de omgevingsverordening is.

Als gevolg van de planologische wijziging is derhalve geen planologisch nadeel opgetreden.

Voordeelsverrekening.

Uit [artikel 6.1.3.4, tweede lid, van het Bro](#) volgt dat de voor- en nadelen die een planologische wijziging met zich brengt voor het vaststellen van de te vergoeden planschade met elkaar mogen worden verrekend. Het betreft codificatie van jurisprudentie van de Afdeling. Wel geldt dat voor- en nadelen alleen met elkaar mogen worden verrekend indien zij voortvloeien uit één en dezelfde planologische maatregel. Indien evenwel de voor- en nadelen voortvloeien uit verschillende planologische maatregelen, maar die maatregelen nauw met elkaar zijn verweven, is verrekening ook mogelijk. Zie AbRS 24 december 2003, [ECLI:NL:RVS:2003:AO0820](#).

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

Omdat er qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geen planologische verslechtering is opgetreden, behoeven de de vragen of er sprake van schade is, hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt, niet meer beantwoord te worden.

Onverminderd vorenstaande zal ik kort nog even op een aantal aspecten verband houdende met schade ingaan.

Causaliteit.

Voorts wijs ik nog op het volgende. De schade moet in causaal verband staan tot de planologische maatregel. Indien er geen planologische wijziging heeft plaatsgevonden kan van planschade geen sprake zijn. Indien de schade ook zou zijn opgetreden zonder de planologische wijziging, ontbreekt een rechtstreeks verband. Zie bijvoorbeeld AbRS 27 juni 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BW9538](#). Indien aan deze voorwaarden is voldaan dient te schade voorts redelijkerwijs toegerekend te kunnen worden aan de planologische maatregel. Overtreding van normen of excessieve vormen van overlast kunnen niet worden toegerekend aan de planologische maatregel. Uit onder meer de uitspraak AbRS 8 augustus 2007, [ECLI:NL:RVS:2007:BB1304](#) volgt, dat het vaste jurisprudentie is, dat concurrentie niet een ruimtelijk relevant belang is. Inkomens- en vermogensschade door toegenomen concurrentie als gevolg van een planologische wijziging komen dan ook niet in aanmerking voor vergoeding op voet van [artikel 6.1 Wro](#).

Bewijslast.

Op de aanvrager rust in beginsel de bewijslast, indien hij een op een deskundigenadvies gebaseerd oordeel van het bestuursorgaan over het bestaan van planschade, de omvang van deze planschade, of het oorzakelijk verband tussen de gestelde schadeoorzaak en de gestelde planschade, bestrijdt.

6. Deskundigenkosten.

Algemeen.

In de eerste plaats wordt verwezen naar de algemeen geldende jurisprudentie aangaande de vergoeding van deskundigenkosten. In aanmerking komen door een derde beroepsmatig verleende kosten van (rechts)bijstand. Voor het beroepsmatig verlenen van rechtsbijstand is van belang dat deze werkzaamheden een vast onderdeel vormen van een duurzame, op het vergaren van een inkomen gerichte taakuitoefening. Hij of zij die als derde beroepsmatig rechtsbijstand verleent dient daarnaast voldoende deskundig te zijn. Voor rechtsbijstand geldt dat hij of zij over enige juridische scholing dient te beschikken. Bij de beoordeling daarvan kunnen onder meer de ingediende processtukken worden betrokken. Zie AbRS 27 mei 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1638](#). Niet is vereist dat iemand een officiële afgeronde opleiding heeft: de relevante kennis kan ook door zelfstudie en praktijkervaring worden opgedaan AbRS 22 april 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1295](#).

In relatie tot planschade in het bijzonder.

Vergoeding van deskundigenkosten. In artikel 6.5. Wro is bepaald dat indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming in schade toekennen, zij daarbij tevens vergoeden de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand, met dien verstande dat:

I. De fase voorafgaand aan het uitbrengen van het conceptadvies.

Het is vaste jurisprudentie dat de kosten gemaakt voor het inschakelen van juridische en andere deskundige bijstand voorafgaand aan het uitbrengen van het conceptadvies niet voor vergoeding in aanmerking komen. Indien aan de aanvraag bijzondere eisen worden gesteld, dient met afwijking van deze regel rekening te worden gehouden (bijv. het verplicht overleggen van een taxatierapport bij de aanvraag).

II. De fase na het uitbrengen van het conceptadvies tot aan besluit in primo.

Na het uitbrengen van het conceptadvies ontstaat een andere situatie. Ik wijs daarbij in de eerste plaats op het bepaalde in artikel 6.5 Wro, waarbij is bepaald dat indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, zij daarbij tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden. A contrario geredeneerd houdt deze bepaling mijns inziens in, dat indien geen tegemoetkoming wordt toegekend, geen kosten op basis van dit artikel behoeven te worden vergoed. In deze fase kan vergoeding op basis van het bepaalde in de Awb geen sprake zijn, want de artikel [7:15 Awb](#) en [8:75 Awb](#) spelen eerst in respectievelijk bezwaar en beroep een rol.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat gemaakte kosten van deskundige bijstand voor vergoeding in aanmerking komen, indien het inroepen van die deskundige redelijk was en de deskundigenkosten zelf redelijk zijn (dubbele redelijkheidstoets). Niet is vereist dat de inschakeling van deskundigen leidt tot een voor aanvrager meer gunstig resultaat. Zie AbRS 11 juli 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BX1032](#). In de uitspraak AbRS 1 augustus 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BX3290](#) wordt een aanzet gegeven, wanneer in redelijkheid geen aanleiding bestaat om een deskundige in te schakelen.

Indien een niet-juridisch deskundige wordt opgeroepen, kan in het algemeen als maatstaf worden gehanteerd of degene die de bijstand van deze deskundige heeft ingeroepen, gezien de feiten en omstandigheden ten tijde van de inroeping, ervan mocht uitgaan dat de deskundige een relevante bijdrage zou leveren aan een voor de uitkomst van het geschil mogelijk relevante vraag. Voor de deskundigenkosten gemaakt na het uitbrengen van het conceptadvies maar vóór het besluit in primo geldt de dubbele redelijkheidstoets.

III. De fase na het besluit in primo (bezwaar, beroep en hoger beroep).

Na het besluit in primo geldt voor bezwaar, beroep en hoger beroep het proceskostenbesluit voor de kosten van juridische deskundige bijstand. De basis voor de vergoeding van kosten van juridische bijstand ligt in de artikelen 7:15 en 8:75 Awb. Voor de kosten van niet-juridische deskundige bijstand blijft de dubbele redelijkheidstoets gelden. Echter artikel 2 van het Besluit proceskosten verwijst voor de vergoeding van de deskundigenkosten naar de Wet tarieven in strafzaken. Ingevolge art. 3 van de Wet tarieven strafzaken jo. art. 6 van het Besluit tarieven in strafzaken geldt een uurtarief van € 116,09 uur.

In het bijzonder wijs ik nog op de volgende jurisprudentie.

In de uitspraak AbRS 1 augustus 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BX3290](#) wordt een aanzet gegeven wanneer in redelijkheid geen aanleiding bestaat om een niet-juridisch deskundige in te schakelen.

“Er bestaat geen grond voor het oordeel dat het conceptadvies van het Kenniscentrum – naar wijze van totstandkoming – niet zorgvuldig of – naar inhoud – niet inzichtelijk en concludent was. Voorts heeft [appellant] geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van het conceptadvies naar voren gebracht. Onder die omstandigheden was er voor [appellant] in redelijkheid geen aanleiding om een deskundige in te schakelen om de waardevermindering te laten taxeren. Het college heeft het verzoek om vergoeding van de kosten van het taxatierapport van Roetert terecht afgewezen.”

Dus indien het advies inzichtelijk en concludent is, is er geen reden om een taxatierapport te laten opstellen. De kosten van rechtsbijstand om tot deze conclusie te komen dienen naar mijn mening gelet op uitspraak van 11 juli 2012 (zie hierboven) wel te worden vergoed.

Uit AbRS 23 oktober 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:1641](#) volgt dat in het geval de gegrondverklaring van het beroep en vernietiging van het bestreden besluit uitsluitend het gevolg zijn van de overschrijding van de redelijke termijn en het besluit op zichzelf rechtmatig is, deskundigenkosten in beginsel niet voor vergoeding in aanmerking komen, maar slechts de kosten die de belanghebbende heeft gemaakt voor beroepsmatige rechtsbijstand en het verschijnen ter zitting. De gegrondverklaring en vernietiging zien immers niet op een onrechtmatigheid in het besluit.

Inhoudelijk.

Deskundigenkosten gemaakt vóór het uitbrengen van het conceptadvies komen zoals hierboven is aangegeven niet voor vergoeding in aanmerking.

7. Conclusie.

Op grond van vorenstaande adviseer ik u de aanvraag van de heer T.J. Korevaar ontvankelijk te verklaren, maar af te wijzen.

Oranjewoud, 16 april 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T.A.P. Langhout', with a long horizontal stroke extending to the right.

Mr. T.A.P. Langhout

Bijlagen bij definitief advies:

1. Aanvraag om tegemoetkoming in (plan)schade;
2. Reactie op conceptadvies zijde aanvrager;
3. Reactie op conceptadvies zijde burgemeester en wethouders.

Bijlage 1. Aanvraag om tegemoetkoming in (plan)schade.

Rentmeesterskantoor KOREVAAR		Rentmeester R^{NVR}		rentmeester N.V.R. taxateur o.g.
				Zutphensestraatweg 47 6955 AE Ellecom Telefoon 0313-415490 Fax 0313-413325 E-mail info@kantoor-korevaar.nl Internet www.kantoor-korevaar.nl K.v.K. nr. 09070833 BTW-nr. NL 162090031B01
Aan het College van burgemeester en wethouders Van de gemeente Rheden Postbus 9110 6994 ZJ De Steeg		Gemeente Rheden Ingekomen d.d.		
		30 JULI 2018		
		Nummer: _____ Behandelaar _____ Kopie aan: _____		
uw ref.:	onze ref.: 101-1815	Afg.:		Ellecom, 30 juli 2018
onderwerp: Verzoek om toekenning van planschade		ONTVAN 30 JULI 2018		
Geacht College, Hierbij verzoek ik om toekenning van een tegemoetkoming in (directe) planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit verzoek betreft het object Zutphensestraatweg 47a, 47 en 49 te Ellecom. Dit object is kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie S, de nummers 1341, 1352, 1353 en 1354. Het object is door mij in eigendom verkregen op respectievelijk 6 juli 2005 (akte HYP4 30813/74 AHM) en op 10 maart 2008 (akte HYP4 54250/1). De villa met huisnummers 47-49 is door mij verhuurd aan DDJ Accountants en Adviseurs. Het koetshuis met huisnummer 47A is in gebruik bij mijn bedrijf Rentmeesterskantoor Korevaar. De schadeveroorzakende maatregel betreft de in artikel 21.1 van het bestemmingsplan 'Ellecom 2015' opgenomen "Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 januari 2016. Meer specifiek is in artikel 21.1.3 van dit plan voor het object een verbod opgenomen voor het parkeren van meer dan 4 auto's, tenzij het terrein is voorzien van een aaneengesloten verharding. Weliswaar is deze bepaling voorzien van een overgangsrechtelijke bepaling en een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid van GS; maar dit speelt m.i. (en conform jurisprudentie) geen rol bij vergelijking van de maximale planologische mogelijkheden onder het vigerende en het vorige plan. Genoemd verbod was niet opgenomen in het vorige bestemmingsplan en beperkt op termijn de gebruiksmogelijkheden van de op het terrein staande panden, tenzij tegen kosten een gesloten parkeer-verharding wordt aangelegd. Overgangsrecht en een ontheffing leveren geen duurzaam en geen volledig alternatief voor voornoemd verbod.				

-2-

De maatregel leidt aldus tot directe planschade in de vorm van vermogensschade (waardedaling van de panden door het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein), c.q. derving van huurinkomsten (de verhuurde villa), tenzij die schaden anderszins kunnen worden ondervangen.

In voorbesprekingen medio 2015 (o.a. tel. op 22/9/2015) is het aspect grondwater-beschermingsgebied besproken met de heer J. Lotze van uw gemeente, die (correct) aangaf dat parkeren conform de bestaande situatie en op de bestaande wijze in dit plan toegestaan blijft. Daarbij heb ik geen uitspraken verlangd over de gebruiksmogelijkheden in een volgend bestemmingsplan.

Het gebruik van een deel van het terrein als parkeerplaats is een historisch gegeven. De bestaande inricht dateert uit de jaren '90 van de vorige eeuw, toen de villa betrokken is door rentmeesterskantoor 'De Rentmeesters' en is sinds 2005 door mij niet gewijzigd.

De villa Zutphensestraatweg 47-49 is een rijksmonument. Daarnaast is het gehele object sedert 2005/2008 als landgoed gerangschikt onder de werking van de Natuurschoonwet 1928 (NSW-1928).

Een eventuele technische oplossing zal binnen deze twee kaders moeten passen, waarbij ik opmerk dat de aanleg van klinkerverhardingen kan leiden tot (gedeeltelijke of gehele) onttrekking aan de rangschikking onder de NSW1928 en de daarmee gemoeide (gehele of gedeeltelijke) invordering van op het object rustende latente belastingclaims.

Voorgestelde wijze van afwikkeling:

Graag stel ik u voor dat u deze aanvraag toetst op ontvankelijkheid en gegrondheid. Indien deze naar uw oordeel ontvankelijk en (minimaal deels) gegrond lijkt te zijn, ben ik bereid om in samenspraak met medewerkers van uw gemeente en/of Vitens en/of Provincie Gelderland, binnen een gegeven termijn, technische en/of juridische oplossingen te onderzoeken. Dit om te bezien of de schade, binnen de hier voor geschetste kaders, op andere wijze (bijv. middels overeenkomst) kan worden ondervangen.

Indien u nog nadere informatie of overleg wenst, verneem ik graag van u.

Hoogachtend,

Ir T.J. Korevaar

TK

Bijlage 2. Reactie op conceptadvies zijde aanvrager.

Rentmeesterskantoor
KOREVAAR

Rentmeester **R^uNVR**

Ir. T.J. Korevaar
M.L.W. van Bebbert RT

Langhout en Wiarda juristen en rentmeesters
T.a.v. de heer mr T.A.P. Langhout
Heidelaan 15b te 8453 XG Oranjewoud

Per e-mail: kantoor@langhoutwiarda.nl

Zutphensestraatweg 47, 6955 AE Ellecom
Telefoon 0313-415490
Fax 0313-413325
E-mail info@kantoor-korevaar.nl
Internet www.kantoor-korevaar.nl
K.v.K. nr. 09070833
BTW-nr. NL 162090031B01

uw ref.:

onze ref.: 094-0000

Ellecom, 7 maart 2019

onderwerp: Zienswijze conceptadvies planschade Zutphensestraatweg 47, 47a en 49 te Ellecom

Geachte heer Langhout,

Hartelijk dank voor het concept-advies dd. 5 maart j.l.
Onderstaand treft u mijn zienswijze aan:

Pag 10, 1^e alinea

In het vorige plan had de villa een woonbestemming met de aanduiding (driehoekje op de plankaart): wonen en kantoor toegestaan in één of twee lagen. Zou u die aanduiding willen controleren en toevoegen? Anders lijkt het alsof de bestemming in het vigerende plan gewijzigd/verruimd is.

Pag. 14, 7^e alinea

In de alinea “*Last but not least...omgevingsplan is*”, geeft u aan dat in dit geval sprake is van een planologisch vast leggen van een bestaande beperking uit hoofde van de provinciale verordening. Zoals ik u bij de opname heb uitgelegd is dat helaas niet het geval, omdat de gemeente verzuimd heeft de bij de provinciale verordening behorende bijlage met uitzonderingen op het verbod over te nemen. Vriendelijk verzoek ik u deze ommissie te herstellen.

Pag. 14, 6^e alinea

Over het aspect dat ik een vergunning aan kan vragen bij de provincie, merkte ik op dat hier sprake is van een in de bijlage bij de verordening benoemde uitzondering op de vergunningplicht (semi-verhard terrein dat afwatert naar een rioolwaterafvoer op openbaar terrein). Die vergunning is dus niet nodig en of ik die al dan niet aangevraagd heb is dan niet relevant.

Pag 14, 5^e alinea

In het conceptrapport ontbreekt een verwijzing naar bro 3.2.2. als wettelijke basis voor het in de planregels beschreven “algemene gebruiksovergangsrecht”. Dit is voor mij relevant omdat uit lid 3 van bro 3.2.2. volgt dat dit overgangsrecht vervalt indien het gebruik als parkeerterrein voor > 4 auto's langer dan één jaar onderbroken wordt. Uit de landelijke kantorenmarkt blijkt dat een jaar leegstand voor dit soort vastgoed niet heel bijzonder is. En gedwongen verhuur om de leegstand zo kort mogelijk te houden is weer slecht voor de huurprijs die bedongen kan worden. Aldus is de kans dat het overgangsrecht vervalt reëel en zal een willekeurige koper bij prijsbepaling met dat risico rekening houden, onder afweging tegen soortgelijke panden die dit aanvullende risico niet kennen.

-2-

Uw conclusie dat hier sprake is van een positieve bestemming, kan doen vermoeden dat deze even positief is als de bestemming van een soortgelijk kantoorpand in het nabijgelegen dorp De Steeg. En daar is mijns inziens dus geen sprake van.

Op pagina 15 is abusievelijk nog een stukje tekst over een tankstation blijven staan.

Overigens is het een goed leesbaar rapport.

Met vriendelijke groet,

Ir T.J. Korevaar



Bijlage 3: Reactie op conceptadvies zijde burgemeester en wethouders.

Geachte heer Langhout,

Wij hebben de volgende opmerkingen over het concept-rapport:

Op p. 4: M. Peeters met zijn M. Peters en A. Janssen moet zijn A. Jansen.
p.14: in de een na laatste alinea staat omgevingsplan dit moet o.i. zijn: omgevingsverordening.
p. 15 tweede alinea onder par. 5.2.3. is een tekst die geen betrekking heeft op deze zaak en dus niet thuis hoort in dit rapport.

Ten aanzien van p. 14, 6^e en 7^e alinea:

Er is inmiddels een nieuwe provinciale omgevingsverordening van kracht en wel die van december 2018, zie hiervoor (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.9925.PVOmgverordeningGC-gc07/pt_NL.IMRO.9925.PVOmgverordeningGC-gc07.xml#NL.IMRO.PT.sb3dd3999-ce80-4ecc-83cb-2d3b7a3e736d).

Deze is inhoudelijk voor wat betreft de ontheffingsmogelijkheid niet gewijzigd, zie artikel 3.18 in combinatie met bijlage 4 onderdeel E. Ook met de nieuwe verordening ligt het eerder in de rede om rechtstreeks een ontheffing van het verbod bij de Provincie aan te vragen in plaats van uit te gaan van uitzonderingen op het verbod, omdat voor dat laatste wel een regelmatige controle nodig is bijvoorbeeld aan de hand van een meetplan.

Voor het overige gaan wij inhoudelijk akkoord met het concept-rapport.

Overigens is de gemeente van plan de betreffende bestemmingsplanregels die overlappen met de overeenkomstig rechtstreeks werkende bepalingen uit de provinciale verordening in te trekken.

Met vriendelijke groet,

Albert Jansen
Juridisch adviseur gemeente Rheden