

**ADVIES PLANSCHADE**

**Second Opinion inzake de aanvraag om  
vergoeding van planschade op grond  
van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke  
Ordening van:**

Het Sint-Liobaklooster  
Herenweg 85  
1935 AH Egmond-Binnen

**14 april 2010**

**Opdrachtgever:**  
Burgemeester en wethouders van Bergen  
Postbus 175  
1860 AD Bergen

Purmerend, 14 april 2010  
Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur  
(voorheen Sargas Planschadeadvies)

mr. C. Suurd  
mr. W. van Eeuwen  
ing. P.H. Reinders Folmer (taxateur)

## ADVIES PLANSCHADE

Second opinion inzake de aanvraag om vergoeding van planschade op grond van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening van:

Sint-Liobaklooster

Herenweg 85

1935 AH Egmond-Binnen

---

### 1. HET FORMELE WETTELIJKE KADER PLANSCHADE ARTIKEL 49 EN 49A WRO

Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van:

- a. de bepalingen van een bestemmingsplan,
- b. het besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in de artikelen 17 of 19,
- c. het besluit tot het verlenen van vrijstelling ingevolge artikel 40, of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41,
- d. de aanhouding van het besluit omtrent het verlenen van een bouw- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet dan wel ingevolge artikel 46, tweede lid,
- e. aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid,
- f. het koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66,

schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs 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 kennen burgemeester en wethouders hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

Een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in het eerste lid, onder a, b, c, of f, moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onderscheidenlijk het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Ingeval van schade ten gevolge van een aanhouding bedoeld onder d of van een aanwijzing onder e, kan de aanvraag om schadevergoeding eerst worden ingediend na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, doch niet later dan vijf jaar nadat dat bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Van de aanvrager heffen burgemeester en wethouders (in voorkomend geval het dagelijks bestuur) een recht ten bedrage van € 300,00 welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad (in voorkomend geval de deelraad) met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.

Zij wijzen hem op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mede dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling op de rekening van de ge-

meente dan wel op een aangegeven plaats moet zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort verklaren zij de aanvrager niet ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat aanvrager in verzuim is geweest. Indien op de aanvraag geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders (in voorkomend geval het dagelijks bestuur) het betaalde recht terug.

Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

## **2. AANVRAAG EN INHOUD SCHADECLAIM**

Bij brief van 7 april 2004 is door Adviesbureau Overwater bij de gemeenteraad van Bergen een aanvraag om planschadevergoeding ex artikel 49 WRO ingediend namens het 'Monasterium Sint-Lioba van de congregatie van de zusters Benedictinessen van Sint-Lioba' (hierna Sint-Liobaklooster). De aanvraag heeft betrekking op de bestemmingswijziging van het perceel kadastraal bekend 'gemeente Egmond-Binnen, Sectie C, nr 2909'.

De bestemming van deze gronden is gewijzigd van 'Agrarisch Gebied met landschappelijke waarden ALN(z)' in het oorspronkelijke bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1988" naar 'Natuurgebied N' in het thans nog geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1998" (inwerking getreden op 26 oktober 1999).

Aanvrager meent door de wijziging van het planologisch regime in een nadeliger positie zijn te komen verkeren waardoor hij schade lijdt. De schade ontstaat door waardedaling van de grond als gevolg van de nieuwe natuurbestemming.

## **3. PROCEDURE EN ADVIESOPDRACHT**

De claim is ingediend vóór 1 september 2005, waardoor de gemeenteraad het beslissingbevoegde orgaan is. De gemeenteraad heeft op 24 september 2004 aan Arcadis Ruimte en Milieu BV verzocht te adviseren inzake de claim, conform de procedure als beschreven in de 'Procedureverordening Schadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening 2001'. Bij rapport d.d. 31 januari 2006 heeft Arcadis advies uitgebracht. Het advies luidde om geen schadevergoeding toe te kennen. Op 29 augustus 2006 (verzonden 1 december 2006) besloot de gemeenteraad conform het advies van Arcadis. Tegen dit besluit is door Adviesbureau Overwater, namens het Sint-Liobaklooster bezwaar gemaakt bij brief van 9 januari 2007. De Commissie van Advies voor de Bezwaarschriften adviseerde op 20 februari 2007 om het bezwaarschrift gegrond te verklaren en het besluit te herroepen. Dit advies is aanleiding geweest om Sargas Planschadeadvies (thans werkzaam onder de naam Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur) te verzoeken een second opinion op te stellen. Bij besluit van 5 februari 2008 heeft de gemeente Bergen, op grond van het advies van Kenniscentrum (Sargas) d.d. 15 oktober 2007, besloten tot afwijzing van de planschadeaanvraag.

De conclusie was dat er weliswaar sprake is van planologisch nadeel, maar dat eventuele schade (waardevermindering van de gronden) voor eigen rekening van aanvrager zou blijven, uit hoofde van voorzienbaarheid. Deze voorzienbaarheid werd gebaseerd op het leerstuk van de passieve risicoaanvaarding. Aanvrager werd tegengeworpen dat hij de agrarische bestemming niet verwezenlijkte, terwijl duidelijk was dat de gronden bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening een natuurbestemming zouden krijgen. Met name de door aanvrager zelf genomen (gesubsidieerde) natuurversterkende maatregelen, alsmede het streekplan "Noord-Holland-Noord" (1994) werden hierbij van belang geacht.

Bij uitspraak van 13 juli 2009 heeft de rechtbank Alkmaar het beroep van aanvrager tegen de afwijzing van de planschadeaanvraag gegrond verklaard. Het geschil ging uitsluitend over de voorzienbaarheidsvraag. De rechtbank heeft enerzijds geoordeeld dat aanvragers perceel in het streekplan "Noord-Holland-Noord" onvoldoende eenduidig en ondubbelzinnig wordt aangeduid. Aldus de rechtbank kan uit het streekplan op dit punt derhalve geen voorzienbaarheid voortvloeien. Voorts is de rechtbank van oordeel dat aanvrager de betreffende gronden gebruikte, en nog steeds gebruikt, voor agrarische doeleinden. Met andere woorden, aanvrager heeft de oude bestemming altijd verwezenlijkt. Ook uit dien hoofde kan er geen sprake zijn van passieve risicoaanvaarding (riskant stilzitten).

Tegen deze uitspraak is noch door de gemeente, noch door aanvrager hoger beroep ingesteld. De uitspraak is daarom onherroepelijk. De gemeente dient een nieuwe beslissing op het bezwaarschrift te nemen, met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank Alkmaar.

Ten einde een nieuwe beslissing op het bezwaarschrift te nemen, heeft de gemeente Bergen aan Kenniscentrum gevraagd het advies te wijzigen met inachtneming van de rechterlijke uitspraak d.d. 13 juli 2009. Met onderhavig advies wordt aan dit verzoek gevolg gegeven.

Hierbij is primair hoofdstuk 9 inzake de voorzienbaarheid herschreven en is nadere invulling gegeven aan hoofdstuk 10 "Taxatie". Bovendien is aan hoofdstuk 6 (beschrijving oude planregime) en hoofdstuk 8 (schadeanalyse) een extra passage toegevoegd ter verduidelijking van de op grond van het oude planregime toegestane agrarische gebruiksmogelijkheden (met name in relatie tot artikel 25 van bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1988").

#### 4. BEOORDELING ONTVANKELIJKHEID

Gebleken is dat aanvrager op 25 juli 1989 eigenaar is geworden van de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Egmond-Binnen, sectie C nr. 2909, plaatselijk bekend Herenweg (ongenummerd) te Egmond-Binnen.

Aangezien de planologische wijziging betrekking heeft op bovengenoemde onroerende zaak en aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime (26 oktober 1999) in een rechtsbetrekking stond tot de betrokken onroerende zaak, kan hij als belanghebbende worden aangemerkt als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

#### 5. BEOORDELING SCHADECLAIM

Het juridisch bindende kader voor de beoordeling van een planschadeclaim is de vergelijking van de actuele planologische situatie met het direct daaraan voorafgaande planologische regime.

Als toetsingscriteria worden in aanmerking genomen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die bestonden (dus inclusief objectief begrensde vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden) op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe regime.

Het oude regime is in onderhavige zaak het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1988", vastgesteld door de raad van Egmond op 29 november 1988 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 juli 1989, waarna het in werking is getreden en onherroepelijk is geworden.

De in de aanvraag om planschade bedoelde gronden hebben op grond van dit regime de bestemming "Agrarisch Gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden".

Het nieuwe regime is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1998", vastgesteld door de raad van Egmond op 26 oktober 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 juni 1999. Het bestemmingsplan is op 26 oktober 1999 in werking getreden. En op 3 juli 2002 onherroepelijk geworden.

Tussen het nieuwe en het oude regime dient de planologische vergelijking te worden gemaakt. Waar het bij de vergelijking van de planologische regimes om gaat is of aanvrager ten gevolge van het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren en de schade die daar het gevolg van is, in redelijkheid niet voor eigen rekening dient te blijven.

#### **INFORMATIEVERSTREKKING/AANNAMEN**

Met betrekking tot dit advies is Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur uitgegaan van door de gemeente Bergen verstrekte informatie m.b.t. de bovengenoemde bestemmingsplannen en andere overgelegde documenten. Zij gaat ervan uit dat deze gegevens voldoen aan eisen van juistheid, betrouwbaarheid en volledigheid.

#### **6. 'OUDE' PLANOLOGISCHE REGIME: BESTEMMINGSPLAN "LANDELIJK GEBIED 1988"**

##### **Artikel 23 Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden (ALN)**

###### **Doeleindenomschrijving**

1. de gronden op de kaart als zodanig aangewezen zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 19 sub a, een en ander met dien verstande, dat niet-grondgebonden agrarische activiteiten uitsluitend als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering zijn toegestaan, alsmede voor het behoud en herstel en versterking van aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke waarden en tevens voor (.....)

###### **Bouwvoorschriften**

3. voor het bouwen gelden de nadere aanwijzingen op de kaart, het bepaalde in artikel 8 en de volgende bepalingen:
  - a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) mogen geen gebouwen worden gebouwd;
  - b. de bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd
  - c. buiten het bouwvlak mogen uitsluiten worden gebouwd
    - i. terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 1,50m;
    - ii. (....)

###### **Aanlegvoorschriften**

11. (.....)

##### **Artikel 25 Gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden**

1. (...)
2. Ten aanzien van onbebouwde gronden wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:
  - e. het gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden (ALN) voor bollengrond, voor zover deze gronden niet op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit plan als zodanig in gebruik waren - hieronder wordt mede begrepen de gronden die, ander dan op basis van een aanlegvergunning tot graslandverbetering, op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit plan voor gebruik als bollengrond geschikt zijn gemaakt.
3. (...)
4. (...)

**7. 'NIEUWE' PLANOLOGISCHE REGIME: BESTEMMINGSPAN "LANDELIJK GEBIED 1998"**

**Artikel 10 Natuurgebied (N)**

**1. doeleindenomschrijving**

De gronden op de kaart als zodanig aangewezen zijn bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden, zoals duingraslanden, duinbeken, bossen, hooilanden, bossages en watergangen.

**2. Bouwvoorschriften**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van ten hoogste 1,50m.

**3. Aanlegvergunning**

(....)

## 8. SCHADEANALYSE EN VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES



Luchtfoto van het perceel

Bron: Google Earth

Voor de beoordeling van onderhavige aanvraag om vergoeding van planschade dient er een vergelijking te worden gemaakt tussen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1988" en het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1998".

Benadrukt wordt nogmaals dat de planologische vergelijking gemaakt wordt op basis van maximale invulling van het bestemmingsplan, **inclusief** de daarin opgenomen binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden.

Het gaat in onderhavige casus om directe planschade. Dat wil zeggen planschade als gevolg van een wijziging van de planologische mogelijkheden op het perceel van aanvrager zelf.

In dit geval is de vraag of sprake is van een nadelige wijziging van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden.

Het betrokken perceel (gemeente Egmond-Binnen, sectie C, nr. 2909) is gelegen ten noorden van het Sint-Liobaklooster, gevestigd aan de Herenweg 85 te Egmond-Binnen, ten zuiden van de 'Weg naar de bleek'. Het perceel heeft een grootte van ca. 66.000m<sup>2</sup>, ligt aan de rand van het Egmondse duingebied en is gelegen binnen de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur.



Onder het oude regime was de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden', met de nadere aanduiding 'z'. Deze gronden mogen worden gebruikt voor een voornamelijk grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, alsmede voor behoud, herstel en versterking van aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke waarden.

Het bestemmingsplan kent een aanlegvergunningstelsel, op grond waarvan veel werken of werkzaamheden eerst zijn toegestaan na vergunningverlening door burgemeester en wethouders.

Er mogen op het perceel geen gebouwen worden opgericht. Bebouwing dient binnen een bouwvlak te worden gerealiseerd. Het perceel kent geen bouwvlak. Buiten een bouwvlak zijn uitsluitend terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,50m toegestaan.

Onder het nieuwe regime is de bestemming van het perceel 'Natuurgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden, zoals duingraslanden, duinbeken, bossen, bossages en watergangen. Het bestemmingsplan kent een aanlegvergunningstelsel, op grond waarvan veel werken of werkzaamheden eerst zijn toegestaan na vergunningverlening door burgemeester en wethouders.

Bebouwing is alleen toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 1,5m.

Gelet op het vorenstaande is duidelijk dat de reeds beperkte bouwmogelijkheden onder het nieuwe regime niet verder worden beperkt. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden op het perceel is dan ook geen sprake van een planologische verslechtering.

Evident is voorts dat de gebruiksmogelijkheden onder het nieuwe regime wel beperkter zijn dan onder het oude regime. Agrarisch gebruik in het kader van een agrarische bedrijfsvoering is niet meer toegestaan. Het gebruik moet gericht zijn op behoud, herstel en versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

Kenniscentrum is bovendien niet tot de overtuiging gekomen dat verwezenlijking van de oorspronkelijke agrarische gebruiksmogelijkheden onder het oude regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geheel zouden zijn uit te sluiten door bijvoorbeeld de aard en gesteldheid van het terrein. Dit agrarische gebruik dient voor de maximale invulling van de mogelijkheden onder het oude regime derhalve meegenomen te worden. Hierbij wordt benadrukt dat onder het oude regime een gebruik ten behoeve van bollenteelt niet was toegestaan op grond van artikel 25 lid 2 sub e van het bestemmingsplan.

Binnen de kaders van de natuurbestemming onder het nieuwe planregime kan het inscharen van vee onder bepaalde omstandigheden wel als passend worden geacht. Ook andere vormen van in beginsel agrarische activiteiten zijn denkbaar. Zoals de teelt van bepaalde gewassen. Dit is echter niet meer mogelijk ten behoeve van een uitsluitend agrarische bedrijfsvoering. Onder de werking van het nieuwe bestemmingsplan dient het doel van deze 'agrarische' activiteiten aantoonbaar te passen en/of noodzakelijk te zijn voor het behoud en/of de versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden. Het vorenstaande betekent naar het oordeel van Kenniscentrum wel dat aanvrager zijn huidige agrarische activiteiten ook onder de werking van het nieuwe planologische regime onverminderd kan voorzetten. Aldus kan schade door beperkingen in de bestaande exploitatie van de gronden worden uitgesloten.

Van belang is te constateren dat onder het oude bestemmingsplan de agrarische gebruiksmogelijkheden in belangrijke mate beperkt werden als gevolg van het feit dat de gronden ook bestemd zijn voor 'behoud, herstel en versterking van aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke waarden'. Dat betekent dat het geschikt maken van de gronden voor akkerbouw/teelt van gewassen niet is toegestaan, nu daarmee juist afbreuk zou worden gedaan aan de natuurlijke waarden van de gronden. Gebruik voor commerciële akkerbouw was daarmee ook onder het oude regime met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten.

Voorts wordt grootschalige weidegang van koeien of schapen in feitelijke zin beperkt door de slechte bereikbaarheid van het terrein, alsmede de (beschermde) gesteldheid van de gronden.

**Conclusie:** Als gevolg van de nieuwe bestemming 'Natuurgebied' zijn de planologische gebruiksmogelijkheden van het betreffende perceel ten noorden van Herenweg 85 beperkt. Dit betekent een planologische verslechtering die mogelijk van invloed is op de waarde van het perceel.

## 9. BEOORDELING VOORZIENBAARHEID VAN DE SCHADE VOOR AANVRAGER

Beoordeeld dient te worden of de schade als gevolg van het nieuwe planregime voor aanvrager voorzienbaar was.

Binnen het vraagstuk van de voorzienbaarheid dient een onderscheid te worden gemaakt in actieve en passieve risicoaanvaarding.

### Actieve risicoaanvaarding

In geval van actieve risicoaanvaarding is planologische schade voorzienbaar indien ten tijde van de koop/rechtverrijging voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie zou veranderen (zie onder andere de uitspraak van de Raad van State d.d. 14 april 2004, 200305153/1, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)).

Een aanstaande planologische ontwikkeling met nadelige gevolgen kan blijken uit genomen besluiten of in ontwerp gepubliceerde documenten die later ongewijzigd zijn vastgesteld dan wel uit maatschappelijke of planologische ontwikkelingen. Van een redelijk denkende en handelende koper mag verwacht worden dat hij bij de gemeente informatie inwint omtrent de planologische situatie van het perceel en de directe omgeving. Op grond van vaste jurisprudentie kan voorzienbaarheid worden aangenomen op grond van een vastgesteld streekplan, structuurplan, ontwikkelingsvisie, bestemmingsplan of voorbereidingsbesluit.

Aanvrager is medio 1989 eigenaar geworden van het betrokken perceel. Er zijn Kenniscentrum geen beleidsdocumenten ter kennis gekomen op grond waarvan aanvrager ten tijde van de aankoop de bestemmingswijziging had kunnen voorzien.

**Conclusie:** Er is geen sprake van actieve risicoaanvaarding.

### Passieve risicoaanvaarding

In sommige gevallen kan het niet benutten van de oorspronkelijke bouw- en/of gebruiksmogelijkheden aan een rechthebbende worden tegengeworpen. In die gevallen is sprake van passieve risicoaanvaarding en blijft planschade als gevolg van een beperking van de bouw- en of gebruiksmogelijkheden voor rekening van betrokkene. Jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS 18 januari 2006, nr. 200502620/1), bepaalt dat het niet benutten van de bestaande planologische mogelijkheden binnen 11 maanden na het concreet kenbaar worden van de nadelige planologische wijziging, leidt tot passieve risicoaanvaarding.

Ook kan schade 'in redelijkheid voor eigen rekening blijven', indien de planologische wijziging op andere wijze 'in de lijn der verwachting lag'.

Nu de rechtbank Alkmaar in haar uitspraak van 13 juli 2009 heeft bepaald dat aanvrager op de peildatum het oorspronkelijke gebruik had gerealiseerd, kan reeds hierom geen sprake zijn van riskant stilzitten, cq. passieve risicoaanvaarding.

### **Conclusie**

De planologische wijziging welke voortvloeit uit het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1998" was voor aanvrager niet voorzienbaar. Eventuele schade komt voor vergoeding in aanmerking.

## 10. TAXATIE

De peildatum voor de waardetaxatie is oktober 1999. De waarde van goed bereikbare, bewerkbare en onbeperkt voor agrarische doeleinden bruikbare gronden (akkerbouw/veeteelt) bedroeg destijds ca. fl. 10,- per m<sup>2</sup> (€ 4,54). In casu was onder het oude planregime echter sprake van agrarische gronden met de subbestemming ALH. Dat betekent dat agrarische gebruiksmogelijkheden aanzienlijk waren beperkt en de waarde navenant lager ligt. Commerciële akkerbouw was onder die beperkingen niet mogelijk op de gronden. Datzelfde geldt voor intensieve veehouderij; alleen al door het ontbreken van bouwomstandigheden.

Het perceel heeft een grootte van 6,6ha en is geaccidenteerd. Het perceel is in drieën verdeeld door de duinenrij en heeft een slechte ontsluiting, alleen via het terrein van het klooster. Efficiënte veeteelt (weidegang) was (en is) nauwelijks mogelijk als gevolg van de fysieke gesteldheid van het terrein en de matige bereikbaarheid.

De omliggende percelen zijn in gebruik bij bollentelers. Deze zullen alleen geïnteresseerd zijn in aankoop van aanvragers perceel, als dit kan worden omgezet naar bollengrond. Ook onder het oude regime was dit niet mogelijk.

Onder het nieuwe bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Natuurgebied' en dient het gebruik in het teken te staan van de versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden. (Commercieel) agrarisch gebruik is niet toegestaan. Wel zijn bepaalde agrarische activiteiten mogelijk binnen de grenzen van de natuurbestemming. Deze dienen echter wel in het teken te staan van behoud en versterking van de natuurwaarden en dienen dus als zeer beperkt te worden aangemerkt.

Gezien het vorenstaande wijken de gebruiksmogelijkheden van de gronden onder het oude en nieuwe bestemmingsplan nauwelijks af. De waarde van de gronden, in acht nemend de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden, alsmede rekening houdend met de fysieke gesteldheid en bereikbaarheid van de gronden, bedraagt onder zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan ca. fl. 5,- per m<sup>2</sup> (€ 2,27).

### Conclusie

De bestemmingswijziging heeft geen waardevermindering van de gronden tot gevolg. De planschade wordt getaxeerd op nihil.

## 11. ZIENSWIJZEN

Zowel aanvrager als gemeente is in de gelegenheid gesteld te reageren op het (aangepaste) conceptadvies d.d. 7 januari 2010. Alleen aanvrager heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Bij brief van 8 februari jl. is door de heer mr. A.P. Cornelissen van Den Hollander Advocaten een zienswijze ingediend op het voornoemd conceptadvies. Onderstaand zullen de zienswijzen worden samengevat en zal worden beoordeeld of één en ander leidt tot aanpassingen op het conceptadvies.

### *Samenvatting van de zienswijzen*

1. Het advies is inconsistent. Enerzijds wordt in paragraaf 8 geconcludeerd dat de gebruiksmogelijkheden zijn beperkt, terwijl in de eindconclusie wordt gesteld dat de gebruiksmogelijkheden nauwelijks afwijken
2. Aanvragers bestrijden de stelling dat het huidige gebruik ook past binnen de gebruiksmogelijkheden van de nieuwe bestemming.
3. Aanvragers bestrijden de stelling dat commerciële akkerbouw - zoals toegestaan onder het oude regime - met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid was uit te sluiten.
4. Aanvragers bestrijden de conclusie dat de waarde van de grond onder het nieuwe regime niet is verminderd.

De volledige zienswijze is tevens als bijlage 1 bij dit definitieve advies gevoegd.

### *Reactie beoordelingscommissie op de zienswijzen*

- Ad 1. Aanvragers stelling is onjuist. Consequent wordt in het conceptadvies aangegeven dat de wijziging van het bestemmingsplan nadelig uitwerkt voor aanvrager. Agrarische activiteiten zijn immers alleen nog toegestaan indien zij het versterken van de natuurwaarden ten doel hebben; aldus alleen in het kader van de natuurbestemming. Onder het oude regime was agrarisch gebruik in beginsel gewoon toegestaan. Wel wordt opgemerkt dat ook onder het oude regime rekening moest worden gehouden met de in de doeleindenomschrijving vastgelegde functie 'behoud en herstel en versterking van aan de gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke waarden'. Onmiskenbaar heeft deze functie een beperkende invloed op de agrarische gebruiksmogelijkheden.
- Ad 2. Aanvragers hebben de laatste jaren veel energie gestoken in de verstreking van de natuurwaarden. Dit wordt door hen ook niet bestreden. Dit gegeven, in combinatie met de door de zuster ontplooid, zeer extensieve vorm van agrarisch gebruik, leiden tot de conclusie dat dit gebruik ook passend zou zijn binnen de natuurbestemming.

Te meer daar de natuurwaarden als gevolg van de aard van dit agrarische gebruik juist worden behouden en versterkt.

Los daarvan kan bestaand gebruik - ook al zou het in strijd zijn met het nieuwe regime, sowieso worden voortgezet op grond van het overgangsrecht

- Ad 3. In het kader van de waardering van het planologische nadeel, dienen de oorspronkelijke gebruiksmogelijkheden maximaal te worden ingevuld. Maximale invulling blijft alleen dan achterwege indien het betreffende gebruik met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten. Bij de beoordeling daarvan dienen alle omstandigheden in oogen-schouw te worden genomen. In dit geval speelt een belangrijke rol dat de oorspronkelijke bestemming niet slechts 'agrarische doeleinden' was, maar tevens 'behoud en herstel en versterking van aan de gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke waarden'. Beide functies zijn van toepassing en beïnvloeden elkaar in de wijze waarop de afzonderlijke functies geëffectueerd kunnen worden. De gronden zijn gelegen in en tegen duingebied, waarvan de landschappelijke en natuurlijke waarden verhinderen dat een omzetting naar een op commerciële wijze te exploiteren akkerbouwgebied mogelijk is. Hiervoor zouden immers juist de gebiedsspecifieke landschappelijke en natuurlijke waarden teniet moeten worden gedaan.
- Ad 4. De conclusies ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden op grond van het oude regime, alsmede de fysieke gesteldheid van het terrein, de slechte bereikbaarheid en de aard van het agrarische gebruik van de omliggende gronden (bollenteelt), hebben er toe geleid dat de - ter zake zeer deskundige - (register)taxateur, de waarde vóór en na de planologische wijziging op hetzelfde niveau heeft getaxeerd. Nu aanvragers in hun zienswijze geen nadere motivatie geven op hun stelling dat er wél een aanzienlijk waardeverschil zou zijn, ziet de beoordelingscommissie geen aanleiding terug te komen op haar conclusies ter zake.

#### Conclusie

De zienswijzen van aanvrager leiden niet tot aanpassingen ten opzichte van het conceptadvies d.d. 7 januari 2010.

## 12. CONCLUSIES EN ADVIES

Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur concludeert:

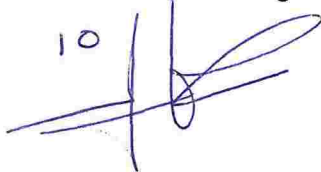
1. dat de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1998" ten aanzien van het perceel bij Herenweg 85 te Egmond-Binnen (sectie C, nr 2909) een planologische verslechtering tot gevolg heeft;
2. dat de waardevermindering van de gronden als gevolg van de planologische wijziging wordt getaxeerd op nihil

en

adviseert de gemeenteraad van Bergen om de aanvraag om planschadevergoeding van het 'Monasterium Sint-Lioba van de congregatie van de zusters Benedictinessen van Sint-Lioba', gevestigd aan de Herenweg 85 te Egmond-Binnen, **af te wijzen**;

Purmerend, 14 april 2010

De schadebeoordelingscommissie,

10  


mr. C. Suurd (Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur)

mr. W. van Eeuwen (Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur)

ing. P.H. Reinders Folmer (taxateur)



# DEN HOLLANDER ADVOCATEN

anno 1934

## AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Kenniscentrum voor overheid en bestuur

t.a.v. de heer mr. C. Suurd

Postbus 9313

1800 GH ALKMAAR

Behandeld door : mr. A.P. Cornelissen  
Email : [apcornelissen@denhollander.nl](mailto:apcornelissen@denhollander.nl)

Middelharnis, 8 februari 2010

Inzake : Blankendaal / Sint Liobaklooster

Uw ref. : -

Onze ref. : BC/JM/148068

Geacht college,

Recent ontving ik door tussenkomst van de heer G. Groot het conceptadvies planschade dat op 7 januari 2010 in uw opdracht is uitgebracht door het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur. Dit advies is een vervolg op de uitspraak die de rechtbank Alkmaar op 7 juli 2009 heeft gedaan naar aanleiding van het beroep dat ik destijds door het Monasterium Sint-Lioba van de Congregatie van de Zusters Benedictinessen van Sint-Lioba, gevestigd aan de Herenweg 85 te 1935 AH Egmond-Binnen.

U heeft mij tot en met 16 februari in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Namens cliënt maak ik graag gebruik van deze mogelijkheid, aangezien het Monasterium zich niet met de inhoud en de conclusies kan verenigen.

Allereerst spreekt cliënt zijn verbazing uit over de inhoud van het advies. De conclusie is immers opnieuw dat cliënt geen planschade heeft geleden. Ik stel vast dat deze conclusie is gebaseerd op geheel andere gronden dan in het vernietigde besluit op bezwaar. In dát besluit oordeelde de raad immers dat de planologische verslechtering voor cliënt voorzienbaar was vanwege passieve risicoaanvaarding. In het conceptadvies daarentegen concludeert de deskundige dat de waarde van het perceel onder het oude en het nieuwe planologische regime gelijk gebleven is, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet zijn verslechterd.

Mr L.J. den Hollander  
Mr A.A. den Hollander  
Mr G.J. Helmig  
Mr J. van Groningen  
Mr W.M. Bijloo  
Mr A.P. Cornelissen  
Mr J.M. van der Wulp  
Mw Mr N. Robijn-Meijer  
Mr S.J.O. Dijkstra  
Mw Mr A.S. van Duijvenvoorde  
Mr A.C.F. Berkhof  
Mr A. Buth

Juridisch medewerker:  
Mw Mr M.I.J. Toonders

Oostelijke Achterweg 82  
Postbus 50  
3240 AB Middelharnis

Telefoon 0187 - 48 50 00  
Telefax 0187 - 48 61 62  
Website: [www.denhollander.nl](http://www.denhollander.nl)  
Rabobank 34.20.59.300 derdengelden

- 2 -

Middelharnis, 8 februari 2010

BC/JM/148068

Inzake: Blankendaal / St. Liobaklooster

Cliënt kan dit standpunt niet volgen. Het advies is naar zijn oordeel ook inconsistent. In paragraaf 8 (bladzijde 9, tweede alinea) komt de deskundige immers tot de slotsom dat de planologische gebruiksmogelijkheden beperkt zijn als gevolg van de nieuwe bestemming voor natuurdoeleinden. Hoe dit te rijmen valt met de eindconclusie dat de gebruiksmogelijkheden niet of nauwelijks afwijken, blijft volledig in het ongewisse. Het lijkt er sterk op dat de deskundige een redenering heeft gezocht die uitmondt in dezelfde eindconclusie als in het oorspronkelijke advies.

Cliënt is het verder zeker niet eens met de stelling dat onder het nieuwe planologische regime het gebruik onverminderd kan worden voortgezet. Tot op heden gebruikt cliënt het perceel agrarisch. Dit agrarische grondgebruik werd en wordt nog steeds gecombineerd met maatregelen die tot doel hebben natuurwaarden toe te voegen. Voor dat doel heeft het Monasterium ook steeds subsidies verkregen. Dit gebruik is ook volledig in overeenstemming met de doeleindenomschrijving uit het oude bestemmingsplan: bedrijfsmatig agrarisch gebruik, gecombineerd met natuurwaarden. In het nieuwe bestemmingsplan daarentegen is alleen gebruik mogelijk dat is *gericht* op natuurbeheer. Cliënt heeft de gronden echter nooit voor die doeleinden gebruikt en wil die beperking ook niet opgelegd krijgen. In het advies gaat de deskundige geheel aan deze feiten en omstandigheden voorbij.

Cliënt is het verder ook niet eens met de stelling dat het gebruik voor commerciële akkerbouw onder het oude regime met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten was. De deskundige ziet over het hoofd dat de bestemming onder het oude regime juist nadrukkelijk (bedrijfsmatig) agrarisch gebruik toestond. Bovendien is akkerbouw slechts één van de toegelaten vormen van agrarisch grondgebruik. Op grond van het bepaalde in artikel 10, eerste lid in samenhang met artikel 1, lid 19 sub a zijn nog veel meer agrarische gebruiksvormen mogelijk. De deskundige heeft dit ten onrechte over het hoofd gezien.

Vanzelfsprekend is cliënt het evenmin eens met de slotconclusie dat de waarde van de gronden onder zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan gelijk gebleven is. Cliënt houdt nadrukkelijk vast aan het bedrag van € 145.200,-, zoals destijds in de aanvraag door de deskundige (Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V.) is becijferd.

Ik verzoek u met deze zienswijze rekening te houden en de gemeenteraad alsnog te adviseren aan cliënt het zojuist genoemde bedrag als planschade te vergoeden, vermeerderd met de wettelijke rente, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvraag is ingediend.

Hoogachtend,



A.P. Cornelissen