

Ten Have Advies

Onteigening, planschade, erfpacht en taxaties o.g.

Postbus 110
2040 AC Zandvoort

Tel 023-524 6331
Fax 023-544 3725

Tenhave@tenhaveadvies.nl
www.tenhaveadvies.nl

NADER ADVIES

inzake de aanvraag om schadevergoeding ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het monasterium Sint Lioba van de congregatie van de zusters Benedictessen van Sint Lioba, gevestigd te Egmond-Binnen, gemeente Bergen.

8 februari 2013

2013-468

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Adviseur	3
1.3	Doel opdracht.....	3
1.4	Grondslag nader advies.....	6
1.5	Overgelegde stukken	6
1.6	Procedure	7
1.7	Globale beschrijving van het betrokken grondareaal en de omgeving.....	7
2	BEOORDELING IN KADER NADER ADVIES.....	10
2.1	‘Oude’ en ‘nieuwe’ planologische situatie.....	10
2.2	Peildatum.....	11
2.3	Grondslag waarde- en schadebepaling.....	12
2.3.1	Inleiding	12
2.3.2	Waarderingsgrondslag perceel sectie C nr. 2909.....	12
2.4	Planologische vergelijking en mogelijke planschadecomponenten.....	13
2.4.1	Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988.....	13
2.4.2	Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998.....	16
3.	OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT SCHADEVERGOEDING.....	20
3.1	Kwalificatie schadeomvang	20
3.2	Vaststellen waarde.....	20
3.2.1	Waarde volgens ‘oude’ bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988 - ALN(z) en N.....	20
3.2.2	Waarde volgens het ‘nieuwe’ bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998 – N en ALN.....	21
3.3	Vaststellen schadeomvang	22
4.	RECAPITULATIE	23

1 Inleiding

1.1 Opdracht

Op 15 januari 2013 heeft de heer D. Minkman, als senior juridisch adviseur werkzaam bij de gemeente Bergen, aan Ten Have Advies opdracht gegeven een nader advies op te stellen naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 19 december 2012, zaaknummer 201204009/T1/A2, inzake de aanvraag om schadevergoeding ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het monasterium Sint Lioba van de congregatie van de zusters Benedictessen van Sint Lioba, gevestigd te Egmond-Binnen, gemeente Bergen.

De adviseur heeft aan opdrachtgever medegedeeld voor de waarde- en schadebepaling afstemming te zullen zoeken met de heer T. de Boer te Heemstede, als Register-Taxateur ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Landelijk Vastgoed onder nummer LV01.20.908.5.0793 en lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.

Voor de visuele ondersteuning van onderstaande overwegingen heeft de adviseur kaartmateriaal laten vervaardigen door de heer ir. C.P. Fokkinga, als senior planeconoom werkzaam bij de Divisie Milieu & Ruimte van ARCADIS Nederland BV. Ook heeft de heer Fokkinga desgevraagd de oppvlakte van de diverse bestemmingsvlakken in kaart gebracht met gebruikmaking van het Geografisch Informatie Systeem (GIS).

1.2 Adviseur

Mr. T. ten Have RT, verbonden aan Ten Have Advies, Ontheffing, planschade, erfpacht en taxaties o.g. te Bentveld (postadres: Postbus 110, 2040 AC Zandvoort) en als Register-Taxateur ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV01.20.501.5.0374 en kamer Landelijk Vastgoed onder nummer LV01.20.501.5.0275.

1.3 Doel opdracht

De gemeente Bergen heeft verzocht een nader advies op te stellen met betrekking tot de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 december 2012 (Zaaknummer 201204009/T1/A2) inzake de aanvraag om schadevergoeding ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) van het monasterium Sint Lioba van de congregatie van de zusters Benedictessen van Sint Lioba, gevestigd te Egmond-Binnen, gemeente Bergen (hierna te noemen: het monasterium).

Uit genoemde tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak citeren wij navolgende passages:

4. Het monasterium is eigenaar van het perceel aan de Herenweg (ongenummerd) te Egmond-Binnen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 2909 (hierna: het perceel). Het heeft bij aanvraag van 7 april 2004 verzocht om vergoeding van planschade ten gevolge van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1998" (hierna: het nieuwe

bestemmingsplan). Als gevolg van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Natuurgebied' gekregen, waar het onder het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1988" (hierna: het oude bestemmingsplan), voor zover hier van belang, de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden' had. In de aanvraag is vermeld dat de gebruiksmogelijkheden van het perceel door de bestemmingswijziging zijn verminderd, waardoor het monasterium planschade lijdt.

De raad heeft aan het besluit van 30 september 2010 een advies van 14 april 2010 van het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur (hierna: het KOB) ten grondslag gelegd. Daarin is vermeld dat de bestemmingswijziging geen waardevermindering van de gronden tot gevolg heeft, omdat de agrarische gebruiksmogelijkheden onder het oude bestemmingsplan beperkt waren als gevolg van het feit dat de gronden ook bestemd waren voor 'behoud, herstel en versterking van aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke waarden'. Daardoor was het perceel volgens het advies van het KOB niet geschikt voor commerciële akkerbouw. In het advies van het KOB is verder vermeld dat efficiënte veeteelt (weidegang) door de fysieke gesteldheid en matige bereikbaarheid van het perceel onder het oude bestemmingsplan nauwelijks mogelijk was. Doordat volgens het advies bepaalde agrarische activiteiten onder het nieuwe bestemmingsplan mogelijk zijn op het perceel en de gebruiksmogelijkheden onder het oude en nieuwe bestemmingsplan daardoor nauwelijks van elkaar afwijken, is de waarde van de gronden door de bestemmingswijziging niet verminderd.

5. In hoger beroep is niet in geschil dat het perceel door de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan niet langer kan worden gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering, waardoor het monasterium in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren. Ook is niet meer in geschil dat eventueel geleden schade niet voor rekening van het monasterium dient te blijven, omdat tegen het oordeel van de rechtbank in haar eerdere uitspraak van 7 juli 2009 in zaak nr. 08/903 dat de planologisch nadeliger situatie voor het monasterium niet voorzienbaar was, geen hoger beroep is ingesteld. In geschil is uitsluitend of het monasterium als gevolg van deze planologische verslechtering schade lijdt.

6. Het monasterium betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat de waarde van het perceel is verminderd door het nieuwe bestemmingsplan. Daartoe voert het monasterium, onder verwijzing naar een door hem in hoger beroep ingebracht deskundigenadvies, aan dat het KOB in zijn advies ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de functie die het perceel voor met name het aangrenzende veeteeltbedrijf had kunnen vervullen, zoals uitrijden van mest. Ook heeft de rechtbank ten onrechte niet onderkend dat het perceel onder het oude bestemmingsplan ook anderszins had kunnen worden gebruikt, bijvoorbeeld voor eenjarig telen van snijmaïs. Voorts heeft de rechtbank miskend dat de conclusie van het KOB dat weidegang vrijwel onmogelijk is onjuist is, aangezien het perceel op dit moment ook als weidegrond wordt gebruikt en de bereikbaarheid van het perceel geen probleem is bij aankoop daarvan door het aangrenzende veeteeltbedrijf, aldus het monasterium.

6.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 9 februari 2011 in zaak nr. 201006127/1/A2; www.raadvanstate.nl) moet bij een wijziging van de bestemming op het eigen perceel van de aanvrager van een planschadevergoeding worden beoordeeld in hoeverre de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op dat perceel in voor hem negatieve zin zijn veranderd. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt tussen hetgeen op dat perceel maximaal kon worden gerealiseerd onder het oude regime en hetgeen daar na de planologische wijziging maximaal kan worden gerealiseerd. Hieruit volgt dat bij de vraag wat onder het oude bestemmingsplan maximaal kon worden gerealiseerd alle gebruiksmogelijkheden dienen te worden betrokken.

6.2. In het deskundigenrapport, dat het monasterium in hoger beroep heeft overgelegd, worden voorbeelden gegeven van agrarische bedrijfsvoering waarvoor het perceel, mede gelet op zijn fysieke gesteldheid en matige bereikbaarheid, onder het oude bestemmingsplan had kunnen worden gebruikt. Genoemd worden uitrijden van mest en beweiden van het perceel met jongvee en/of vleesvee met toepassing van wisselteelt ten dienste van de kwaliteit van het grasland. Volgens het deskundigenrapport van het monasterium zijn deze vormen van agrarische bedrijfsvoering onder het nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk.

6.3. Dit is door de raad niet betwist. De raad heeft evenwel in reactie op het deskundigenrapport van het monasterium en onder verwijzing naar het rapport van het KOB naar voren gebracht dat de uitoefening van andere, bepaalde agrarische activiteiten onder het oude planregime weliswaar mogelijk was, maar nooit op het niveau had kunnen plaatsvinden waarop dit voor een commerciële agrarische bedrijfsvoering interessant was geweest. Met dit standpunt gaat de raad voorbij aan het eerdere oordeel van de rechtbank in de onder 5. genoemde uitspraak dat het perceel door het monasterium, overeenkomstig de gebruiksmogelijkheden onder het oude bestemmingsplan, wordt gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering, met de opbrengst waarvan het monasterium volledig in de eigen behoefte voorziet, terwijl het monasterium het restant van de opbrengst verkoopt. Volgens de rechtbank heeft de raad onvoldoende onderkend dat het niet om slechts hobbymatige, pseudo-agrarische activiteiten gaat. Nu de raad tegen dit oordeel van de rechtbank geen hoger beroep heeft ingesteld waardoor dit in rechte is komen vast te staan, heeft de raad zich in deze procedure ten onrechte op het standpunt gesteld dat commerciële agrarische bedrijfsvoering onder het oude bestemmingsplan niet interessant zou zijn geweest.

6.4. De raad stelt dat de deskundige van het monasterium bij de taxatie geen rekening heeft mogen houden met de functie die het perceel voor het aangrenzende melkveebedrijf had kunnen vervullen, omdat met 'een redelijk denkend en handelend koper' niet de buurman wordt bedoeld. Deze stelling kan evenmin worden gevolgd, reeds omdat ook de gebruiksfunctie die het perceel voor het aangrenzende melkveebedrijf had kunnen vervullen, relevant kan zijn voor de bepaling van de waarde van het perceel voor een redelijk denkend en handelend koper, nu ook een andere koper dan de buurman deze gebruiksmogelijkheid door beschikkingstelling aan de buurman te gelde zou hebben kunnen maken.

6.5. Gezien het vorenoverwogene is in het advies van het KOB wat betreft de vaststelling van de eventuele waardevermindering ten onrechte geen rekening gehouden met alle mogelijke gebruiksmogelijkheden onder het oude bestemmingsplan, waardoor de raad dit advies niet aan het besluit van 30 september 2010 ten grondslag heeft mogen leggen. Het monasterium heeft met het overleggen van het deskundigenrapport aannemelijk gemaakt dat het als gevolg van de planologische verslechtering schade heeft geleden.

6.6. Het betoog slaagt.

(...)
(einde citaat)

De Afdeling concludeert dat het bestreden besluit van 30 september 2010 is genomen in strijd met de artikelen 3:2 en 7:12, eerste lid, van de Awb, nu aan dit besluit ten onrechte ten grondslag is gelegd dat het monasterium door de nadelige planologische wijziging geen schade heeft geleden. Met inachtneming van de rechtsoverwegingen onder 6.1 t/m 6.5 dient de gemeenteraad alsnog de hoogte van de aan het monasterium te vergoeden schade vast te stellen en het besluit te wijzigen dan wel in plaats daarvan een nieuw besluit te nemen.

1.4 Grondslag nader advies

Uit genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat niet in geschil is dat het perceel sectie C nr. 2909 door het nieuwe bestemmingsplan niet langer kan worden gebruikt voor de eertijds bestaande agrarische bedrijfsvoering en dat eventueel geleden schade niet voor rekening van het monasterium dient te blijven omdat de planologisch nadeliger situatie voor het monasterium niet voorzienbaar was.

In geschil is uitsluitend of het monasterium als gevolg van de planologische verslechtering schade lijdt.

Dit nader advies richt zich derhalve expliciet op beantwoording van de vraag of het monasterium als gevolg van de planologische verslechtering schade lijdt die op de voet van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking dient te komen.

1.5 Overgelegde stukken

Bij onze advisering hebben wij gebruik gemaakt van de volgende stukken:

1. 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, gedateerd 14 april 2010 en opgesteld door Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur.
2. Uitspraak meervoudige kamer van de rechtbank Alkmaar, sector bestuursrecht, zaaknummer: 08/903 WRO, gedateerd 13 juli 2009, in de zaak van het monasterium Sint Lioba van de congregatie van de zusters Benedictessen van Sint Lioba, gevestigd te Egmond-Binnen, eiser, tegen de raad van de gemeente Bergen, verweerder.
3. Uitspraak meervoudige kamer van de rechtbank Alkmaar, sector bestuursrecht, zaaknummer: AWB 10/954, gedateerd 8 maart 2012, in de zaak tussen het monasterium Sint Lioba van de congregatie van de zusters Benedictessen van Sint Lioba, te Egmond-Binnen, eiser, en de raad van de gemeente Bergen, verweerder.

4. Advies planschade ex artikel 49 WRO van Lingeman & Ritsema Rentmeesters en Makelaars BV te Zeewolde inzake 6.62.15 ha landbouwgrond Egmond-Binnen, nabij Herenweg 85, 1935 AH Egmond-Binnen, in opdracht van het Monasterium Sint Lioba te Egmond-Binnen, gedateerd 9 mei 2012.
5. Tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 19 december 2012, zaaknummer 201204009/T1/A2, inzake de aanvraag om schadevergoeding ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het monasterium Sint Lioba van de congregatie van de zusters Benedictessen van Sint Lioba, gevestigd te Egmond-Binnen, gemeente Bergen.
6. Ten deze relevante planvoorschriften en plankaarten.
7. Kaartmateriaal op basis van GIS (ARCADIS).
8. Wet- en regelgeving Mestbeleid.
9. Bestrijdingsmiddelenwet 1962 en Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden / Besluit gewasbeschermingsmiddelen en biociden.

1.6 Procedure

Wij hebben dit nader advies samengesteld op basis van de overgelegde stukken en de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de tussenuitspraak van 19 december 2012 met zaaknummer 201204009/T1/A2.

Gelet op de geformuleerde uitgangspunten en gelet op de aard van het advies, dat dient voor de gemeenteraad ter heroverweging van zijn besluit op de in het geding zijnde aanvraag om schadevergoeding ex artikel 49 van de WRO van 30 september 2010, hebben wij geen nadere informatie ingewonnen bij of uitgewisseld met gemachtigde van het monasterium.

Gezien de ten deze aan te houden peildatum voor de beoordeling van eventuele planschade – dat is 26 oktober 1999 – hebben wij ons voor de plaatselijke bezichtiging beperkt tot een opname vanaf de openbare weg en ons voorts gebaseerd op de overgelegde luchtfoto's.

De adviseur en de heer T. de Boer, beiden als Register-Taxateur ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam in de kamer Landelijk Vastgoed, hebben op basis van de uitkomsten van de planologische vergelijking het daaruit voortkomende planologische nadeel voor het betrokken grondareaal getaxeerd.

Het nader advies hebben wij op 8 februari 2013 verzonden aan de gemeente Bergen, ter attentie van de heer D. Minkman.

1.7 Globale beschrijving van het betrokken grondareaal en de omgeving

Op 7 februari 2013 hebben wij het betrokken perceel aan de Herenweg ong. te Egmond-Binnen, kadastraal bekend gemeente Egmond-Binnen, sectie C nr. 2909, groot 6.62.15 ha, en de directe omgeving daarvan opgenomen vanaf de openbare weg c.q. vanaf percelen van derden.

Overigens baseren wij dit nader advies op de omschrijving in het meergenoemde advies van Lingeman & Ritsema, gedateerd 9 mei 2012, zie hieronder.

Omgeving

Het perceel is gelegen in het buitengebied tussen Egmond aan den Hoef en Egmond-Binnen. In het buitengebied zijn voornamelijk landbouwbedrijven gevestigd welke gespecialiseerd zijn in de bollenteelt. Tevens zijn er verspreid in het gebied veehouderijbedrijven aanwezig. Het perceel is aan de oostzijde gelegen tegen duingebied.

Ontsluiting

Het perceel is niet direct aan de openbare weg gelegen. De ontsluiting van het perceel loopt via de hoofdlocatie van de opdrachtgever aan de Herenweg 85 alwaar het Sint Liobaklooster is gevestigd. Het eerste deel van de ontsluitingsweg is over de volledige breedte verhard middels halfverharding wat overgaat in een klinkerverharding van twee stroken.

Deze ontsluiting is vanwege het gebruik door opdrachtgever van voldoende niveau. Alternatieve ontsluitingsmogelijkheden zijn mogelijk in geval het perceel aan één van de omliggende eigenaren overgedragen wordt. Als voorbeeld kan worden genoemd het ten noorden gelegen melkveehouderijbedrijf.

Kenmerken

Het perceel is gedeeltelijk in gebruik als grasland ten behoeve van de beweiding met vee. Het overige gedeelte kent een natuurlijke inrichting middels bossages en poelen. Uit de beschikbare stukken blijkt dat de oppervlakte van het natuurlijk ingerichte gedeelte bepaald op 1,1 ha. Op basis van de opname ter plaatse kent ondergetekende aan dit niet productieve gedeelte een oppervlakte toe van naar schatting 2 ha. Het als grasland in gebruik zijnde gedeelte grenzend aan de duinrand is licht geaccidenteerd.

Gebruiksmogelijkheden

Het perceel is te gebruiken danwel geschikt te maken voor de teelt van akkerbouw- en grove tuinbouwgewassen of (bloem)bollen. Het uitvoeren van de hiervoor benodigde aanpassingen als scheuren van het grasland en egaliseren kan op grond van de de bestemming niet zijn toegestaan. Op dit onderdeel zal verderop in het advies ingegaan worden.

Het perceel is goed te gebruiken voor de beweiding van jongvee, droge koeien en/of vleesvee. Tevens is bemesting en chemische onkruidbestrijding mogelijk.

Onderstaande luchtfoto geeft een indruk van de feitelijke situatie 2012-2013.



Bron: Google Maps kaartgegevens 2013

- I. Het perceel sectie C nr. 2909, groot 6.62.15 ha, was onder het 'oude' planologische regime aldus bestemd:
 - a) circa 5.14.20 ha als Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden ALN(z)
 - b) circa 1.47.95 ha als Natuurgebied N
- II. Het perceel sectie C nr. 2909, groot 6.62.15 ha, is onder het 'nieuwe' planologische regime aldus bestemd:
 - a) circa 6.52.60 ha als Natuurgebied N
 - b) circa 0.09.55 ha als Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden ALN

In de rapportage van Lingeman & Ritsema is vermeld dat de plaatselijk opname op 3 mei 2012 heeft uitgewezen dat het natuurlijk ingerichte gebied ('Natuur') groter is – namelijk 2 ha – dan de oppervlakte van 1,1 ha die onder het 'oude' planologische regime is bestemd voor Natuurgebied N.

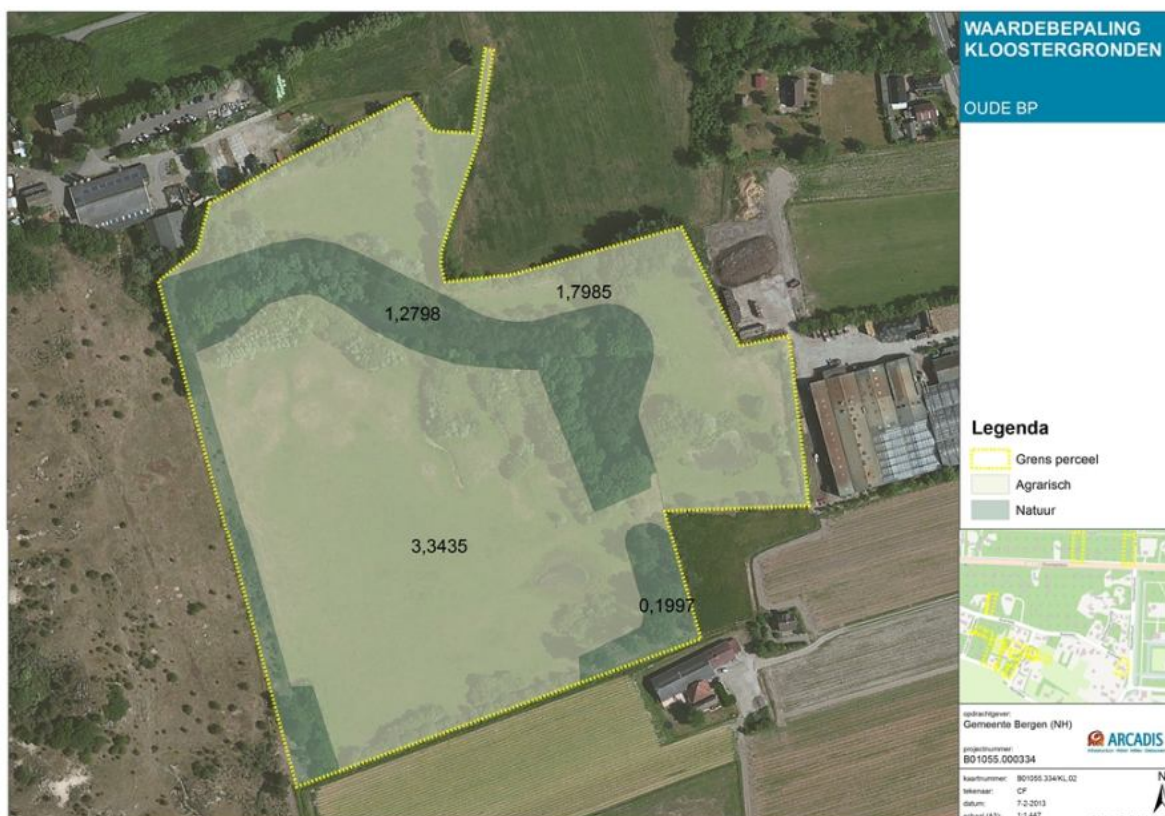
Wij stellen vast op basis van Geografisch Informatie Systeem (hierna te noemen: GIS) dat de door Lingeman & Ritsema genoemde oppervlakte zoals toegerekend aan de bestemming Natuur niet correct zijn. De voor Natuur bestemde oppervlakte in het 'oude' planologische regime bedraagt – zie hierboven onder I.– 1.47.95 ha.

Wij verwijzen naar onderstaande weergave van het 'oude' bestemmingsplan geprojecteerd op een luchtfoto, waarop de oppervlakten van de bestemming zijn berekend met behulp van GIS.



Uit de overgelegde stukken stellen wij vast af dat het perceel sectie C nr. 2909 ten tijde van de ten deze aan te houden peildatum 26 oktober 1999 voor (extensieve) agrarische doeleinden– het inscharen van vee – in gebruik

was bij de eigenaar, het monasterium Sint Lioba, en een grotere oppervlakte van het perceel sectie C nr. 2909 dan genoemde 1.47.95 ha feitelijk is aan te merken als gebied met natuurlijke inrichting c.q. als natuurgebied. Wij verwijzen naar onderstaand kaartje waarop de oppervlakte die onder het ‘oude’ planologische regime al voor Natuurgebied N was bestemd (dat is 1.27.98 ha + 0.19.97 ha) met gebruikmaking van GIS is weergegeven op een luchtfoto. Daaruit blijkt dat een aanzienlijk grotere oppervlakte dan de door Lingeman & Ritsema genoemde 2 ha al als terrein met een ‘natuurlijke inrichting’ moet worden gekwalificeerd. Zo is ook bevestigd tijdens de plaatselijke op name op 7 februari 2013, met name doordat de perceelsgedeelten ALN(z) omzoomd worden door aarden wallen met daarop houtopstanden (dennen en hakhout).



2 Beoordeling in kader nader advies

2.1 ‘Oude’ en ‘nieuwe’ planologische situatie

Het ‘oude’ planologische regime wordt ter plaatse van het perceel sectie C nr. 2909, groot 6.62.15 ha, gevormd door het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988, dat circa 5.14.20 ha van dit perceel bestemde voor Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden zonder gebouwen ALN(z) en overigens – dat is voor circa 1.47.95 ha – voor Natuurgebied N.

Het ‘nieuwe’ planologische regime wordt ter plaatse van het beweerdelijk schadelijgende perceel sectie C nr. 2909, groot 6.62.15 ha, gevormd door het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998, dat circa 6.52.60 ha van

dit perceel bestemt voor Natuurgebied N en overigens – dat is voor circa 0.09.55 ha – voor Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden Aln.

Ter adstructie verwijzen wij naar onderstaande kaartjes van de bestemming van het perceel sectie C nr. 2909 onder het ‘oude’ en het ‘nieuwe’ planologische regime, opgesteld met gebruikmaking van GIS, en voorzien van een uitsplitsing van de oppervlakte naar bestemming.



‘oude’ bestemmingen ALN(z) en N



‘nieuwe’ bestemmingen N en Aln

Genoemde planologische wijziging kan in beginsel worden aangemerkt als een planologische verslechtering.

Dan is nader onderzoek naar eventuele planschade als gevolg daarvan geïndiceerd. Daarbij tekenen wij aan dat een planologische verslechtering niet altijd planschade tot gevolg heeft.¹ Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als een bestaande situatie consoliderend wordt bestemd of als het vervallen van een planologische mogelijkheid niet leidt tot een waardevermindering en/of tot inkomstenschade.

2.2 Peildatum

Als peildatum geldt de datum waarop het beweerdelijk schadetoebrengende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988 in werking is getreden.² Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998 is op of omstreeks 26 oktober 1999 in werking getreden en daarna onherroepelijk geworden. Dat betekent dat wij voor de planologische vergelijking en voor de beoordeling van mogelijk planologisch nadeel als peildatum 26 oktober 1999 aanhouden.

¹ AbRS 01-09-2004 inzake gemeente Zuidhorn (LJN: AQ8753; BR 2005, p. 43) → wel planologisch nadeel, geen planschade gelet op afstand; AbRS 24-12-2008 inzake gemeente Someren (LJN: BG8274) → wel planologisch nadelig door vervallen vrijstellingsmogelijkheid doch geen schade.

² AbRS 15-01-2003 inzake gemeente Heerde (LJN: AF2905, AB 2003, 121; BR 2003, p. 237) en Tynaarlo (LJN: AF2900)

2.3 Grondslag waarde- en schadebepaling

2.3.1 Inleiding

De waarde van een agrarisch perceel wordt bepaald door een aantal factoren, zoals de courantheid, de vorm en grootte van de kavel, ligging, maaiveldhoogte, grondsoort, planologische en feitelijke aanwendingsmogelijkheden, ontsluiting, omgeving en bereikbaarheid.

Er is sprake van planschade als een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende koper onder de gewijzigde planologische situatie slechts bereid is het betrokken perceel per peildatum te kopen tegen een prijs – uitgaande van planologische maximalisatie – die in neerwaartse zin moet worden aangepast. Zoals wij hiervóór al hebben opgemerkt hoeft een planologisch nadeliger situatie niet altijd schade tot gevolg te hebben.³

Mutatis mutandis gelden vorenstaande overwegingen voor de verhuurbaarheid van (een deel van) het perceel voor – alternatief – gebruik door derden, zoals voor het (doen) uitrijden van mest of het inscharen van vee.

2.3.2 Waarderingsgrondslag perceel sectie C nr. 2909

Lingeman & Ritsema stellen in paragraaf 3.1 (p. 6) *‘Voor het onderhavige rapport is het enkel relevant in te zoomen op het grasland (ALN(z)) gedeelte’*.

Dit uitgangspunt delen wij uitdrukkelijk niet. Wij menen – anders dan Lingeman & Ritsema en nog daargelaten dat Lingeman & Ritsema zich baseren op onjuiste oppervlakten van de bestemmingsvlakken N en ALN(z) – voor de waardebepaling onder het ‘oude’ en ‘nieuwe’ planologische regime te moeten uitgaan van een gemiddelde waarde voor het gehele perceel sectie C nr. 2909, nu een uitsplitsing van de waarde per bestemmingsvlak ALN(z) en N zou leiden tot niet realistische c.q. onjuiste uitkomsten. Daartoe hebben wij het volgende overwogen.

De bestemmingsvlakken Natuurgebied N omsluiten de voor ALN(z) bestemde delen niet alleen, maar deze bestemmingsvlakken Natuurgebied N doorsnijden op tamelijk grillige wijze het perceel sectie C nr. 2909. Dat betekent dat een afgesplitste verkoop van enerzijds gronden met de bestemming ALN(z) en anderzijds gronden met de bestemming N met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten te achten is.

Immers in het geval het betrokken perceel sectie C nr. 2909 gesplitst zou worden verkocht, dan moet de aspirant-koper accepteren dat zijn eigendomsperceel door eigendommen van derden – dat betreft dan met name de voor N bestemde ‘uitlopers’ – wordt doorsneden. Voorts betekent het uitgangspunt van gesplitste verkoop dat de kavelvorm zeer ongunstig wordt. Mogelijk zullen de ‘restgronden’ met de bestemming Natuurgebied N met een wettelijk beroep op het recht van uitweg over de – separaat verkochte – perceelsgedeelten met de bestemming ALN(z) moeten worden ontsloten.

Wij zijn van mening dat bij gesplitste verkoop van een onregelmatig gevormd perceel met een oppervlakte van 6.62.15 ha naar de bestemmingen ALN(z) en N, die splitsing op zichzelf al leidt tot een depreciërend effect op de verkoopwaarde van de perceelsgedeelten met de bestemming ALN(z) en zo ook voor de verkoopwaarde van het gehele perceel sectie C nr. 2909.

³ AbRS 01-09-2004 inzake gemeente Zuidhorn (LJN: AQ8753; BR 2005, p. 43); AbRS 24-12-2008 inzake gemeente Someren (LJN: BG8274)

Ter adstructie van de omsluiting en doorsnijding van het perceel sectie C nr. 2909 met de door Lingeman & Ritsema 'losgekoppelde' bestemmingsvlakken Natuurgebied N verwijzen wij naar de kaartjes in paragraaf 2.1 van dit Nader advies.

Uitgaande van het gedrag van een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende gegadigde koper en verkoper zal deze het betrokken perceel sectie C nr. 2909 uitsluitend als één aaneengesloten geheel willen (ver)kopen. Dit uitgangpunt leggen wij derhalve aan de waardering van het perceel sectie C nr. 2909 onder het 'oude' en onder het 'nieuwe' planologische regime ten grondslag.

2.4 Planologische vergelijking en mogelijke planschadecomponenten

2.4.1 Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988

Lingeman & Ritsema benoemen in paragraaf 4.2 (p. 9) de gebruiksmogelijkheden van het perceel sectie C nr. 2909 wat het voor Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden zonder gebouwen ALN(z) bestemde deel betreft – op basis van een niet correct berekende oppervlakte van het bestemmingsvlak ALN(z) ad 5.52.15 ha – op grond van het 'oude' bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988 als volgt:

De gronden kunnen worden gebruikt voor voornamelijk grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Tevens is gebruik mogelijk ten behoud, herstel en versterking van landschappelijke en natuurlijke waarden doch dit was niet verplicht. Op het object waren geen bouw mogelijkheden en is de teelt van bollen niet toegestaan. Er is een aanlegvergunningstelsel van kracht wat inhoudt dat voor veel werken of werkzaamheden vooraf een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders is vereist. Dit betreft het ontginnen, diepploegen, omzetten, bodemverlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren alsmede het scheuren of frezen van graslanden.

Als vermeld in artikel 13 van de aanlegvoorschriften zijn werken en/of werkzaamheden toelaatbaar indien daardoor – na afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder het agrarisch belang – de landschappelijke en natuurlijke waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast etc. Hieronder wordt eveneens begrepen het scheuren of frezen van graslandgronden, indien dit in verband staat met de instandhouding en/of de verbetering van de kwaliteit van de graslandgronden.

Ondergetekende schat in dat bijvoorbeeld het éénjarig toepassen van de teelt van snijmais valt onder de verbetering van de kwaliteit van graslandgronden onder de voorwaarde dat de gronden daarna weer als grasland worden gebruikt.

De gronden kunnen tevens worden benut voor het uitrijden dierlijke mest.

In paragraaf 2.1 (p. 5) omschrijven Lingeman & Ritsema de 'oude' gebruiksmogelijkheden als volgt:

Gebruiksmogelijkheden

Het perceel is te gebruiken danwel geschikt te maken voor de teelt van akkerbouw- en grove tuinbouwgewassen of (bloem)bollen. Het uitvoeren van de hiervoor benodigde aanpassingen als scheuren van het grasland en egaliseren kan op grond van de de bestemming niet zijn toegestaan. Op dit onderdeel zal verderop in het advies ingegaan worden.

Het perceel is goed te gebruiken voor de beweiding van jongvee, droge koeien en/of vleesvee. Tevens is bemesting en chemische onkruidbestrijding mogelijk.

Wij stellen vast dat Lingeman & Ritsema – naar ons oordeel terecht – concluderen dat het perceel sectie C nr. 2909 ook voor zover dit bestemd was voor ALN(z) beperkt was in de agrarische aanwendingsmogelijkheden. Onder meer is egaliseren, scheuren of frezen van graslanden zonder aanlegvergunning niet toegestaan.

Bollenteelt is alleen toegestaan ter plaatse van de bestemming AO, welke bestemming voor het perceel sectie C nr. 2909 niet van toepassing is.

Voorts 'schatten' Lingeman & Ritsema dat onder het 'oude' planologische regime bijvoorbeeld de éénjarige teelt van snijmaïs onder voorwaarden zou zijn toegestaan. Dit uitgangspunt delen wij niet, zie onze onderstaande overwegingen in paragraaf 2.4.1.1 juncto paragraaf 2.4.2.3. en 2.4.2.4.

Lingeman & Ritsema stellen dat bemesting en chemische onkruidbestrijding mogelijk zijn onder het 'oude' planologische regime en niet c.q. slechts beperkt zijn toegestaan onder het 'nieuwe' planologische regime. Ook bij dat uitgangspunt plaatsen wij kanttekeningen, zie onze onderstaande overwegingen in paragraaf 2.4.1.2 en 2.4.1.3 en paragraaf 2.4.2.2.

2.4.1.1 Ad éénjarig toepassen snijmaïsteelt met opvolgende graslandverplichting

De diversiteit tussen zandgronden is groot. De ene zandgrond is meer geschikt voor blijvend grasland met een lage bemesting terwijl andere typen zandgrond beter geschikt zijn voor wisselbouw, waarbij het bouwplan voor minimaal de helft uit grasland bestaat.

Mede gezien het verbod op scheuren of frezen van graslanden staat naar onze mening ter discussie dat het éénjarig toepassen van de teelt van snijmaïs onder de noemer van verbetering van de kwaliteit van graslandgronden zou zijn toegestaan. Lingeman & Ritsema 'schatten' dat onder voorwaarden de teelt van éénjarige snijmaïs zou kunnen worden toegestaan. Lingeman & Ritsema noemen als voorwaarde voor het verlenen van een aanlegvergunning de verplichting dat de gronden vervolgens weer als grasland zouden moeten worden gebruikt (zie bovenstaand citaat in paragraaf 2.4.1).

Wij menen dat de door Lingeman & Ritsema veronderstelde kwaliteitsverbetering van de graslandgronden het éénjarig toepassen van de teelt van snijmaïs niet toestaat gezien de strikte formulering van de 'oude' bestemming ALN(z).

Voorts stellen wij vast dat het aanlegvergunningstelsel volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988 niet voorziet in het verlenen van een aanlegvergunning onder voorwaarden zoals door Lingeman & Ritsema gesuggereerd. Zie daarvoor ook onderstaande paragraaf 2.4.2.4. Bepalingen aanlegvergunningstelsel.

2.4.1.2 Ad uitrijden dierlijke mest

Volgens Lingeman & Ritsema zouden de gronden met de 'oude' bestemming ALN(z) kunnen worden benut voor het uitrijden van dierlijke mest c.q. voor het doen uitrijden van dierlijke mest door derden tegen betaling.

Wij stellen vast dat voor het uitrijden van dierlijke mest zodanige voorwaarden gelden dat de door Lingeman & Ritsema veronderstelde gebruiksmogelijkheid voor het uitrijden van mest niet zonder meer mogelijk lijkt. Daartoe hebben wij het volgende overwogen.

Relevante wetgeving omtrent aanwending van meststoffen is ontstaan in 1984 met de inwerkingtreding van het Mestbeleid. Sinds 1992 is in het kader van het terugdringen van de ammoniakemissie sprake van een verplichting tot emissiearm aanwenden van dierlijke meststoffen. Dit betekende dat op grasland (zand en klei) de mest geïnjecteerd diende te worden en op bouwland de mest binnen een bepaalde periode ondergewerkt moest worden. Ook kwamen er uitrijverboden waarbij de mest in de periode van 1 februari tot 1 september op zandgronden niet

mocht worden uitgereden. Voor natuurterrein met een extensieve beweiding golden per peildatum 26 oktober 1999 de toelaatbare verlies- en aanvoernormen volgens de Meststoffenwet (MINAS).

In het rapport van Lingeman & Ritsema is vermeld dat de plaatselijke opname heeft uitgewezen dat rond 2 ha van het perceel moet worden aangemerkt als natuurlijk ingericht terrein. Deze plaatselijke opname heeft plaats gevonden op 3 mei 2012. Er zijn geen luchtfoto's overgelegd dan wel beschikbaar gesteld van de situatie per peildatum 26 oktober 1999. Wij hebben ons georiënteerd op basis van de plaatselijke opname per 7 februari 2013 en op luchtfoto's die zijn gebaseerd op kaartmateriaal uit 2012-2013.

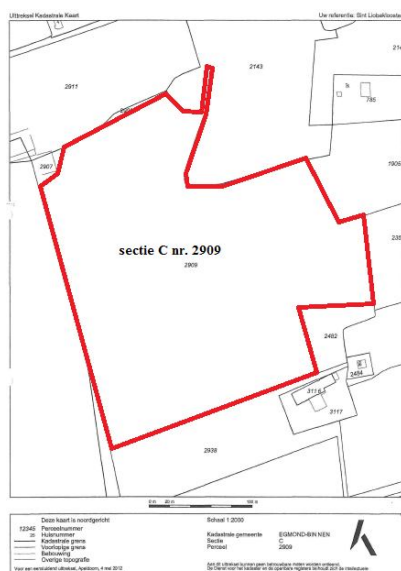
De fysieke gesteldheid van het terrein is mede van belang voor de mogelijkheden van mest uitrijden.

Kortheidshalve verwijzen wij naar de kaarten in paragraaf 2.1 van dit advies. Naast de grondsoort – in casu zandgrond – is de kavelvorm en de maaiveldligging (geaccidenteerd terrein) van belang voor de mogelijkheden om op rendabele wijze mest uit te rijden c.q. meststoffen in de grond in te brengen.

Wij stellen vast dat agrariërs sedert 1993 verplicht zijn om mest met een mestinjecteur via zodebemesten in de bodem te brengen en dat bovengronds uitrijden – sproeien – niet meer is toegestaan. Het perceel sectie C nr. 2909 is onregelmatig van vorm en aan meerdere zijden omsloten c.q. doorsneden door gronden met de bestemming Natuurgebied N, heeft deels een geaccidenteerde hoogteligging en geen egaal maaiveldniveau, waardoor sprake is van beperkingen voor het (verplichte) gebruik van een mestinjecteur.

Anders dan Lingeman & Ritsema menen wij dat het uitrijden van dierlijke mest weliswaar planologisch mogelijk is onder de bestemming ALN(z), maar dat het verplichte gebruik van een mestinjecteur gezien de fysieke gesteldheid van het grondareaal – zoals ook omschreven door Lingeman & Ritsema – ertoe leidt dat van deze planologische mogelijkheid, mede gezien de relatief beperkte grootte en vorm van het perceel met de bestemming ALN(z), geen of nagenoeg geen rendabel gebruik kan worden gemaakt. Zie ook onderstaande kadastrale objectweergave en de uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988.

Wij merken nog op dat de plaatselijke opname heeft uitgewezen dat de voor ALN(z) bestemde delen omzoomd zijn door aarden wallen met hoogopgaande dennen en hakhout. Zie ook de luchtfoto in paragraaf 2.1 van dit advies.



2.4.1.3 Ad toepassing bemesting en chemische bestrijdingsmiddelen

Lingeman & Ritsema noemen de mogelijkheid van bemesting en chemische onkruidbestrijding (paragraaf 2.1, p. 5). Met Lingeman & Ritsema zijn wij van mening dat bemesting en chemische onkruidbestrijding onder het 'oude' planologische regime was toegestaan, zowel ter plaatse van de bestemming ALN(z) als ook ter plaatse van de bestemming Natuurgebied N.

2.4.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998

Lingeman & Ritsema benoemen in paragraaf 4.2 (p. 9) de gebruiksmogelijkheden van het perceel sectie C nr. 2909 wat de voor Natuurgebied N bestemde oppervlakte betreft – uitgaande van een niet correct berekende oppervlakte van het bestemmingsvlak Natuurgebied N ad 6.62.15 ha⁴ – op grond van het 'nieuwe' bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998 als volgt:

De gronden zijn uitsluitend 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, hooilanden, bosschages, en watergangen. De bepalingen betreft de aanlegvergunning zijn in de nieuwe situatie veel stringenter. Bij de afweging voor het al dan niet verstrekken van een aanlegvergunning vind geen afweging meer plaats van het agrarisch belang. Ook speelt instandhouding en/of de verbetering van de kwaliteit van het grasland geen enkele rol meer.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering past niet binnen de nieuwe bestemming en moet gericht zijn op herstel en versterking van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden. Het telen van andere gewassen dan gras kan worden uitgesloten. Inscharing vee is nog mogelijk doch zal veel extensiever van karakter dienen te zijn mede doordat het bemesten en het toepassen van onkruidbestrijding niet meer past binnen de nieuwe bestemming.

Geconcludeerd kan worden dat de gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn afgenomen waar in de waardebepaling rekening mee dient te worden gehouden.
(einde citaat)

2.4.2.1 Gebruik voor beweiding en inscharen vee

Wij stellen met Lingeman & Ritsema vast dat het bestaande planologische gebruik voor inscharen van vee en beweiding wordt bestendig en kan worden gecontinueerd.

Wij menen dat de planologische wijziging er niet toe leidt dat het inscharen van vee een veel extensiever karakter zal krijgen doordat het bemesten en het toepassen van onkruidbestrijding niet zou passen binnen de 'nieuwe' bestemming Natuurgebied N (zie het rapport van Lingeman & Ritsema in paragraaf 4.2, p. 9).

Kortheidshalve verwijzen wij naar onze ampele overwegingen met betrekking tot chemische onkruidbestrijding en/of bemesting in onderstaande paragraaf 2.4.2.2.

2.4.2.2 Chemische onkruidbestrijding

Voor het gebruik en toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is de Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden van toepassing, per peildatum genaamd de Wet Bestrijdingsmiddelenwet 1962.

⁴ Dit moet zijn: het bestemmingsvlak Natuurgebied N ter grootte van 6.52.60 ha en het bestemmingsvlak Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden Aln ter grootte van 0.09.55 ha.

De regels voor het gebruik en toepassen van gewasbeschermingsmiddelen zijn weer verder uitgewerkt in het Besluit gewasbeschermingsmiddelen en biociden en de Regeling gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Deze wetgeving gaat in op de veiligheid van middelen en de wijze van gebruik. Er wordt niets genoemd over verboden in bepaalde gebieden. Er zijn in deze regelgeving wel eisen gesteld aan het gebruik in gebieden die (veelvuldig) door het publiek gebruikt worden (art. 27 c Besluit gewasbeschermingsmiddelen en biociden), en in art 8.3 van de Regeling gewasbeschermingsmiddelen en biociden zijn beperkingen gesteld aan het toepassen van bestrijdingsmiddelen met een vliegtuig nabij natuurgebieden. Er worden geen gebieden aangewezen waar het gebruik van middelen geheel verboden is.

Bij de toelating van middelen wordt wel een specifiek Wettelijk Gebruiksvoorschrift per middel opgemaakt. Het kan dus zijn dat het gebruik van bepaalde middelen in de nabijheid van watergangen of natuurgebieden is verboden of dat deze stoffen met driftbeperkende maatregelen moeten worden toegepast. Wij stellen vast dat als al sprake is van enige beperking voor het gebruik van bepaalde middelen, dat deze beperking dan ook al gold onder het 'oude' planologische regime, omdat het perceel sectie C nr. 2909 ook toen was omsloten en werd doorsneden door bestemmingsvlakken Natuurgebied N.

Wij concluderen dat er wettelijk gezien dus geen duidelijke beperkingen zijn aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in of vlakbij natuurgebieden en zo daarvan al sprake zou zijn, dat die beperkingen dan ook hadden gegolden onder het 'oude' planologische regime gezien de bestemmingsvlakken Natuurgebied N aangrenzend aan en gelegen middenin het perceel sectie C nr. 2909.

Wij merken op – gelet op vorenstaande overwegingen ten overvloede – dat het in de praktijk voorkomt dat eigenaren van natuurgebieden met pachters/gebruikers via privaatrechtelijke weg afspraken maken om het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in of nabij natuurgebieden te verbieden of te minimaliseren. Deze private weg wordt bewandeld omdat de publieke weg geen instrumentarium bevat om chemische onkruidbestrijding in de omgeving van natuurgebieden te verbieden.

2.4.2.3 Gebruiksmogelijkheden c.q. keuzemogelijkheden voor de teelt van gewassen

Lingeman & Ritsema stellen terecht dat het telen van andere gewassen dan gras kan worden uitgesloten (paragraaf 4.2, p. 9, 1^o alinea). Naar ons oordeel betreft die beperking zowel de 'oude' als de 'nieuwe' planologische situatie.

Lingeman & Ritsema 'schatten' evenwel – zie daarvoor het in paragraaf 2.4.1 van dit advies aangehaalde citaat – dat de 'oude' bestemming ALN(z) onder voorwaarden de éénjarige teelt van snijmaïs toestond in verband met de kwaliteit en/of de verbetering van graslandgronden. Deze voorwaarde betreft, aldus Lingeman & Ritsema (paragraaf 4.2, p. 9, 3^o alinea): *'dat bijvoorbeeld het éénjarig toepassen van de teelt van snijmaïs valt onder de verbetering van de kwaliteit van graslandgronden onder de voorwaarde dat de gronden daarna weer als grasland worden gebruikt'*.

Uit de door Lingeman & Ritsema genoemde voorwaarde van opvolgend grasland om binnen de 'oude' bestemming ALN(z) gewassen te mogen telen waarvoor het scheuren van het grasland noodzakelijk is (zoals ook geldt voor snijmaïs) blijkt al dat de 'schatting' van Lingeman & Ritsema niet realistisch is, nu het

aanlegvergunningstelsel niet voorziet in het onder voorwaarden verlenen van een aanlegvergunning. Wij verwijzen naar onderstaande paragraaf 2.4.2.4. Bepalingen aanlegvergunningstelsel.

Voorts stellen wij vast – gelet op vorenstaande overwegingen ten overvloede – dat de fysieke gesteldheid van het perceel sectie C nr. 2909 beperkingen met zich mee zou brengen voor de teelt van andere producten dan gras. Ter adstructie verwijzen wij naar de kaartjes als opgenomen in paragraaf 1.7, waaruit blijkt dat het onregelmatig gevormde perceel sectie C nr. 2909 ‘doorsneden’ wordt door tamelijk grillig gevormde grondoppervlakken met een ‘natuurlijke inrichting’ die een grondareaal beslaan van meer dan 2 ha. Wij stellen vast dat op de ‘oude’ plankaart van deze tamelijk grillig gevormde perceelsdelen met ‘natuurlijke inrichting’ een oppervlakte van 1.47.95 ha ook daadwerkelijk bestemd was voor Natuurgebied N.

2.4.2.4 Bepalingen aanlegvergunningstelsel

Uit de bepalingen van het aanlegvergunningstelsel blijkt dat deze zowel voor de ‘oude’ bestemmingen ALN(z) en N als voor de ‘nieuwe’ bestemming N (en Aln) ontginnen, egaliseren, ophogen, afgraven, scheuren, frezen en dergelijke zonder aanlegvergunning niet toestaan.

Lingeman & Ritsema stellen (paragraaf 4.2, p. 9) dat de bepalingen van het aanlegvergunningstelsel in de ‘nieuwe’ situatie ‘veel stringenter’ zijn. In dat kader vermeldt Lingeman & Ritsema:

Bij de afweging voor het al dan niet verstrekken van een aanlegvergunningstelsel vindt geen afweging meer plaats van het agrarisch belang. Ook speelt instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van het grasland geen enkele rol meer.

Wij menen dat het gestelde door Lingeman & Ritsema niet juist is, althans niet is terug te leiden op de betreffende aanlegvergunningbepalingen. Wij merken op dat zowel de toetsende instantie voor het ‘oude’ planologische regime – dat is de Commissie ruimtelijk beleid – als de toetsende instantie voor het ‘nieuwe’ planologische regime – dat is de Directeur Noordwest, onderdeel van het voormalige ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij – niet meer kunnen gelden als nog bestaande toetsende instanties. Wij achten niet onaannemelijk dat in voorkomende gevallen bij de beoordeling van een aanvraag om aanlegvergunning een adviserende rol zal toekomen aan de raadscommissie.

Hieronder hebben wij een verkorte weergave van de toepasselijke aanlegvergunningbepalingen opgenomen:

Aanlegvergunning ALN(z) – Bp 1988 (oud)	Aanlegvergunning N- Bp 1988 (oud)	Aanlegvergunning N – Bp 1998 (nieuw)
<p><u>Verbod om zonder aanlegvergunning de volgende werken uit te voeren:</u></p> <p>a) Buiten bouwvlak⁵ ontginnen, diepploegen, omzetten, bodem verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren</p> <p>b) Buiten bouwvlak aanbrengen oppervlakte verharding meer dan 50 m² per bedrijf</p> <p>c) Buiten bouwvlak scheuren of freezen van graslanden</p> <p>d) Aanleggen waterlopen of vergraven, verruimen, dempen bestaande</p>	<p><u>Verbod om zonder aanlegvergunning de volgende werken uit te voeren:</u></p> <p>a) Ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren</p> <p>b) Aanleggen oppervlakte verharding</p> <p>c) Verwijderen of verstoren van natuurlijke vegetatie incl. winnen bosstrooisel en scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties</p> <p>d) Aanleggen waterlopen of vergraven, verruimen, dempen bestaande waterlopen</p> <p>e) Aanbrengen van boven- en</p>	<p><u>Verbod om zonder aanlegvergunning de volgende werken uit te voeren:</u></p> <p>a) Ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren</p> <p>b) Aanleggen oppervlakte verharding</p> <p>c) Verwijderen of verstoren van natuurlijke vegetatie incl. winnen bosstrooisel en scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties</p> <p>d) Aanleggen waterlopen of vergraven, verruimen, dempen bestaande waterlopen</p> <p>e) Aanbrengen van boven- en</p>

⁵ Voor het perceel sectie C nr. 2909 is geen bouwvlak weergegeven op de plankaart van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988..

<p>waterlopen</p> <p>e) Buiten bouwvlak aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energieleidingen e.d. met bijbehorende constructies</p> <p>f) Buiten bouwvlak bebossen of aanbrengen kruid- of houtachtige gewassen</p> <p>g) Vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen</p> <p><u>Toelaatbaarheid van werken/werkzaamheden:</u> Werken/werkzaamheden a) t/m g) zijn slechts toelaatbaar indien daardoor – na afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder het agrarisch belang – de landschappelijke en natuurlijke waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt of kan worden verkleind.</p> <p><u>Adviesprocedure:</u> Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning wordt door B&W aan de adviseur inzake natuur, landschap en landbouw schriftelijk advies gevraagd. Daarna horen B&W de Cie ruimtelijk beleid alvorens een besluit over een aanvraag aanlegvergunning wordt genomen.</p>	<p>ondergrondse transport-, energieleidingen e.d. met bijbehorende constructies</p> <p>f) Vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen</p> <p>g) Verrichten van exploratieboringen e.d. naar bodemschatten</p> <p>h) Bebossen of aanbrengen kruid- of houtachtige gewassen</p> <p>i) Aanleggen van gesloten drainagesystemen</p> <p><u>Toelaatbaarheid van werken/werkzaamheden:</u> Werken/werkzaamheden a) t/m i) zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de landschappelijke, natuurlijke en historische waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt of kan worden verkleind.</p> <p><u>Adviesprocedure:</u> Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning wordt door B&W aan de adviseur inzake natuur, landschap en landbouw schriftelijk advies gevraagd. Daarna horen B&W de Cie ruimtelijk beleid alvorens een besluit over een aanvraag aanlegvergunning wordt genomen.</p>	<p>ondergrondse transport-, energieleidingen e.d. met bijbehorende constructies</p> <p>f) Vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen</p> <p>g) Verrichten van exploratieboringen e.d. naar bodemschatten</p> <p>h) Bebossen of aanbrengen kruid- of houtachtige gewassen</p> <p>i) Aanleggen van gesloten drainagesystemen</p> <p><u>Toelaatbaarheid van werken/werkzaamheden:</u> Werken/werkzaamheden a) t/m i) zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt of kan worden verkleind.</p> <p><u>Beoordelingsprocedure:</u> Bij de beoordeling van een verzoek omtrent de aanvraag voor een aanlegvergunning worden de door de Directeur L.N.V.⁶ Noordwest verstrekte richtlijnen betrokken en wordt de Cie ruimtelijk beleid van de gemeente Egmond gehoord.</p>
---	--	--

2.4.2.5 Kwalificatie als natuurgebied

Lingeman & Ritsema stellen (zie paragraaf 5.2, p. 12): *“De waardevermindering wordt in de praktijk niet enkel veroorzaakt door een afname van de gebruiksmogelijkheden maar tevens door het stempel die een perceel opgedrukt krijgt door de bestemming natuur.”*

In onze vorenstaande overwegingen hebben wij gemotiveerd aangegeven dat de bestemmingswijziging van Aln(z) naar Natuurgebied N slechts tot uiterst geringe beperkingen leidt in de exploitatie, het beheer en het onderhoud ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. Desalniettemin achten wij niet onaannemelijk dat de bestemming Natuurgebied N extra verkoopinspanningen zal vergen om het perceel sectie C nr. 2909 prijshoudend te verkopen.

⁶ Landbouw, Natuurbeheer en Visserij.

3. Overwegingen met betrekking tot schadevergoeding

3.1 Kwalificatie schadeomvang

Er is sprake van planschade als een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende koper onder de gewijzigde planologische situatie slechts bereid is het betrokken perceel sectie C nr. 2909 per peildatum te kopen tegen een prijs die in neerwaartse zin moet worden aangepast. Onder verwijzing naar vorenstaande overwegingen stellen wij vast dat sprake is van een planologisch nadeliger situatie die leidt tot een mindere verkoopwaarde van het betrokken perceel sectie C nr. 2909, groot 6.62.15 ha.

In de jurisprudentie⁷ worden voor waardevermindering ten gevolge van een planologisch nadeliger situatie de volgende kwalificaties genoemd:

1. 'enigszins nadeliger' → waardevermindering tot 5% van de waarde
2. 'zwaar' → waardevermindering tussen 5-10% van de waarde
3. 'bovenmatig' → waardevermindering meer dan 10% van de waarde

Naar onze mening zal een redelijk handelend en denkend koper het hiervoor beschreven planologische nadeel door de gedeeltelijke bestemmingswijziging van het perceel sectie C nr. 2909 volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998 vertalen in een beperkt lagere koopprijs dan hij daarvoor zou hebben willen betalen onder vigeur van het 'oude' bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988. Wij kwalificeren het planologisch nadeel gemiddeld⁸ als enigszins nadeliger.

3.2 Vaststellen waarde

3.2.1 Waarde volgens 'oude' bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988 - ALN(z) en N

Gelet op vorenstaande ampele overwegingen bepalen wij de waarde van het perceel sectie C nr. 2909, groot 6.62.15 ha, uitgaande van de maximale planologische invulling volgens de 'oude' bestemmingen Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden zonder bebouwing ALN(z) respectievelijk Natuurgebied N op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988, in verband met de variatie in de grondwaarde van het betrokken perceel volgens de zogenaamde staffelmethode.

Bij de waardebepaling hebben wij rekening gehouden met de niet in geschil zijnde kenbaarheid dat (ten minste) 2 ha van genoemde oppervlakte feitelijk is aan te merken als natuurgebied.

Wij bepalen de waarde van het perceel sectie C nr. 2909, bij levering vrij van huur en/of gebruiksrechten, uitgaande van een koopaanbod door een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper die zijn koopaanbod heeft gebaseerd op de vereiste planologische maximalisatie volgens het 'oude' bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988, per peildatum 26 oktober 1999, als volgt:

⁷ AbRS 28-04-2004 inzake gemeente Lichtenvoorde (LJN: AO 8488 en AO8492); AbRS 20-05-2009 inzake gemeente Roermond (LJN: BI4520).

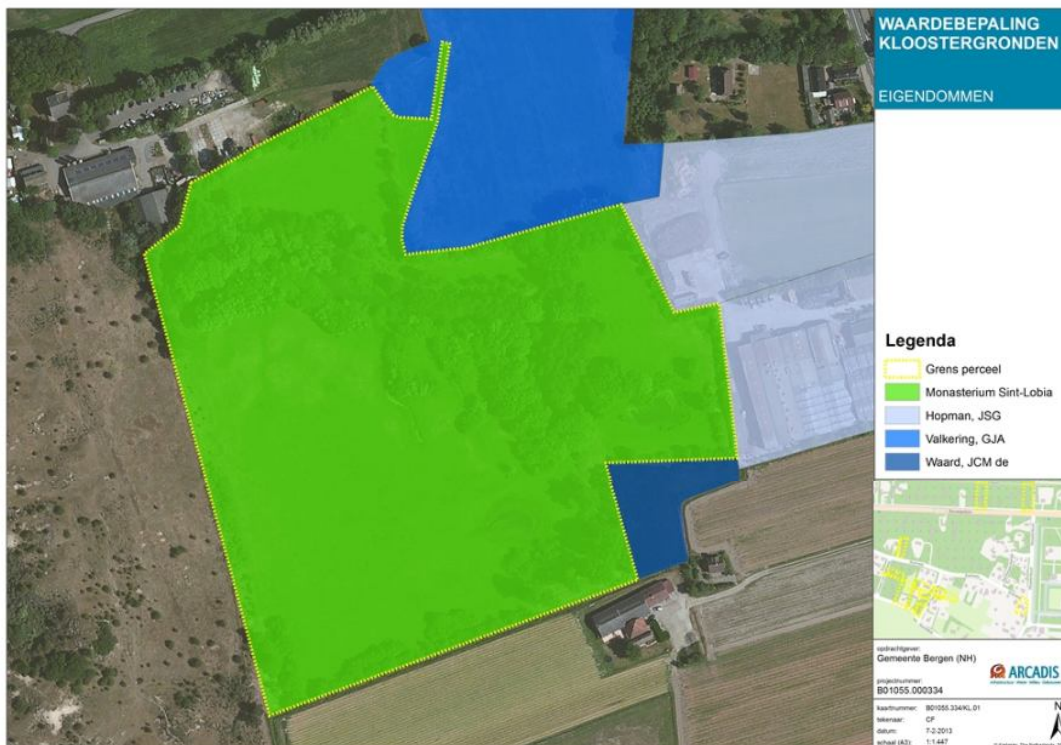
⁸ AbRS 17-08-2011 inzake gemeente Horst aan de Maas (LJN: BR5187): Niet vereist is dat de waardedaling inzichtelijk gemaakt wordt per schadefactor.

- 2.00.00 ha bestemd voor Natuurgebied N c.q. feitelijk natuurlijk ingericht (poelen en bosschages): à €0,975 per ca ofwel voor 2.00.00 ha een bedrag uitmakend van	€ 19.500,00
- 4.62.15 ha bestemd voor Aln c.q. bestaande uit kwalitatief matige agrarische grond zoals beschreven in dit advies) à €2,72 per ca ofwel voor 4.62.15 ha een bedrag uitmakend van	€ 125.704,80
Waarde perceel sectie C nr. 2909, groot 6.62.15 ha	€ 145.204,80

3.2.2 Waarde volgens het ‘nieuwe’ bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998 – N en ALN

Gelet op vorenstaande ampele overwegingen bepalen wij de waarde van het perceel sectie C nr. 2909, groot 6.62.15 ha, uitgaande van de maximale planologische invulling volgens de ‘nieuwe’ bestemmingen Natuurgebied N en Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden ALN op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998, in verband met de variatie in de grondwaarde van het betrokken perceel volgens de zogenaamde staffelmethode.

Bij de waardebepaling hebben wij rekening gehouden met de niet in geschil zijnde kenbaarheid dat (ten minste) 2 ha van genoemde oppervlakte feitelijk is aan te merken als natuurgebied. Voorts hebben wij als uitgangspunt genomen dat de uiterst noordoostelijke driehoek ‘met slurf’ van het perceel sectie C nr. 2909 met de bestemming Aln en groot 0.09.55 ha, prijshoudend zal kunnen worden verkocht aan de aangrenzende eigenaar (dat is G.J.A. Valkering), aangezien zowel het perceel van die aangrenzende eigenaar als het ‘restperceel’ van het monasterium na verkoop van genoemde oppervlakte ad 0.09.55 ha, een aanzienlijke verbetering van de kavelvorm en derhalve van de agrarische exploitatiemogelijkheden tot gevolg zal hebben. Zie onderstaand kaartje.



Wij bepalen de waarde van het perceel sectie C nr. 2909, bij levering vrij van huur en/of gebruiksrechten, uitgaande van een koopaanbod door een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper die zijn koopaanbod heeft gebaseerd op de vereiste planologische maximalisatie volgens het 'oude bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998, per peildatum 26 oktober 1999, als volgt:

- 2.00.00 ha bestemd voor Natuurgebied N c.q. feitelijk natuurlijk ingericht (poelen en bosschages): à €0,975 per ca ofwel voor 2.00.00 ha een bedrag uitmakend van	€ 19.500,00
- 4.52.60 ha bestemd voor Natuurgebied N, maar ervan uitgaande dat extensieve agrarische bedrijfsvoering met enige beperkingen (zie ampele overwegingen in het advies) planologisch en feitelijk mogelijk is à $(€2,72 + €0,975)/2 = €1,8475$ per ca ofwel voor 4.52.60 ha een bedrag uitmakend van	€ 83.617,85
- 0.09.55 ha bestemd voor Aln c.q. bestaande uit kwalitatief matige agrarische grond (o.a. de vorm van dit perceelsgedeelte) een en ander zoals beschreven in dit advies, à €2,72 per ca ofwel voor 0.09.55 ha een bedrag uitmakend van	€ 2.597,60
Waarde perceel sectie C nr. 2909, groot 6.62.15 ha	<hr/> € 105.715,45 =====

3.3 Vaststellen schadeomvang

Wij menen dat sprake is van een planologisch enigszins nadeliger situatie bij vergelijking van de planologische mogelijkheden volgens de 'oude' bestemmingen Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden zonder gebouwen Aln(z) respectievelijk Natuurgebied N volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1988 enerzijds en die mogelijkheden volgens de 'nieuwe' bestemmingen Natuurgebied N respectievelijk Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden Aln volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998 anderzijds.

Al het vorenstaande overwegende menen wij dat deze planologisch nadeliger situatie voor een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende koper aanleiding is om zijn koopsom voor het perceel sectie C nr. 2909 per peildatum 26 oktober 1999 beperkt in neerwaartse zin bijstellen.

Wij bepalen de verkoopwaarde van het perceel sectie C nr. 2909 met een grootte van 6.62.15 ha – na een goed voorbereide verkoop – uitgaande van de dag vóór de 'nieuwe' bestemmingsplan en de dag daarop volgende, en uitgaande van een maximale planologische invulling volgens het 'oude' en van het 'nieuwe' planologische regime, per peildatum 26 oktober 1999 op €145.204,80 in de 'oude' planologische situatie en op €105.715,45 in de 'nieuwe' planologische situatie.

Wij bepalen de planschade als gevolg van de planologische wijziging door het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998 op een bedrag van afgerond **€39.500,-**, welk bedrag – nog te vermeerderen met de wettelijk intrest vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag door de gemeente Bergen – niet voor rekening van het monasterium dient te blijven.

4. RECAPITULATIE

Al het vorenstaande overwegende adviseren wij om de aanvraag om schadevergoeding ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het monasterium Sint Lioba van de congregatie van de zusters Benedictessen van Sint Lioba, gevestigd te Egmond-Binnen, gemeente Bergen, door de planologische wijziging door het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998 tot een bedrag van **€39.500,-** toe te kennen, welk bedrag vermeerderd dient te worden met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag bij de gemeente Bergen⁹ tot de dag van uitbetalen van de planschadevergoeding.

Ten Have Advies

Onteigening, planschade, erfpacht en taxaties o.g.

Mr. T. ten Have RT

⁹ Lingeman & Ritsema gaan voor de ingangsdatum van de wettelijk rentevergoeding ten onrechte uit van de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998 in plaats van de datum van ontvangst van de aanvraag door de gemeente Bergen.