

ADVIES PLANSCHADE
Second Opinion inzake de aanvraag
om vergoeding van planschade op
grond van artikel 49 Wet op de
Ruimtelijke Ordening van:
Mevrouw C.W.M. de Waard-Melman
Herenweg 173
1934 PB Egmond aan den Hoef

6 januari 2009

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

Alkmaar, 6 januari 2009
Maandag ® Planschadeadvies B.V.
(Voorheen Sargas Planschadeadvies B.V.)
mr. C. Suurd

ADVIES PLANSCHADE

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

Mevrouw C.W.M. de Waard-Melman
Herenweg 173
1934 PB Egmond aan den Hoef

1. HET FORMELE WETTELIJKE KADER PLANSCHADE

Artikel 49 Wro (oud)

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.

2. VERZOEK EN INHOUD SCHADECLAIM

Bij brief van 5 april 2005 is door S.A. Kaandorp bij het college van burgemeester en wethouders van Bergen een aanvraag om planschadevergoeding ex artikel 49 WRO ingediend namens mevrouw C.W.M. de Waard-Melman. Omdat de aanvraag dateert van vóór 1 september 2005 is het oude (planschade)recht van toepassing en is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om op het verzoek te beslissen. De aanvraag heeft betrekking op de bestemmingswijzigingen rond het perceel Herenweg 173 te Egmond aan den Hoef, kadastraal bekend 'gemeente Egmond-Binnen, Sectie B, nr 1101'.

De bestemming van deze gronden is gewijzigd van agrarische doeleinden naar met name woningbouw en winkels. Hiertoe is een drietal vrijstellingen (locatie 'De Waard' en 'Plan Mosselaan') verleend van de geldende bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in onderdelen van het dorp Egmond aan den Hoef" (inwerking getreden na oktober 1956) en " Landelijk Gebied 1988" .

Verzoekster 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 het geheel ingebouwd raken van de boerderij.

3. PROCEDURE EN ADVIESOPDRACHT

De claim is ingediend vóór 1 september 2005, waardoor de gemeenteraad het beslissingbevoegde orgaan is. De gemeenteraad heeft aan adviesbureau Saoz verzocht te adviseren inzake de claim, conform de procedure als beschreven in de 'Procedureverordening Schadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening 2001'. Saoz heeft advies uitgebracht. In vervolg hierop is aan Maandag® Planschadeadvies (voorheen Sargas Planschadeadvies) verzocht een second opinion uit te brengen, in de vorm van een volledig nieuwe beoordeling van de ingediende claim. In het kader van een onbeoordeelde second opinion is de inhoud van het advies van Saoz niet ter kennis van Maandag® Planschadeadvies gebracht. Evenmin is medegedeeld wat de reden is om een second opinion uit te laten voeren.

Deze second opinion wordt uitgevoerd in de vorm van een integrale planschadebeoordeling. Een hoorzitting blijft evenwel buiten beschouwing aangezien alle feiten en omstandigheden voor zover nodig voor een juridische beoordeling duidelijk zijn.

Eerdere advisering door Maandag® Planschadeadvies B.V.

Bij conceptadvies van 8 januari 2008 en definitief advies van 28 augustus 2008 heeft Maandag® Planschadeadvies B.V. in het kader van de gevraagde second opinion geadviseerd. Thans is echter gebleken dat hierbij voor de gronden ten westen/noordwesten van verzoeksters perceel en verzoeksters perceel zelf, is uitgegaan van het onjuiste onderliggende planologische regime.

Uit de van gemeentewege verstrekte informatie bleek dat de vrijstelling voor de supermarkt, winkels, appartementen etc. d.d. 23 oktober 2003 was verleend van het onderliggende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen van het dorp Egmond aan den Hoef in de gemeente Egmond-Binnen". Dit bestemmingsplan zou op peildatum ook van kracht zijn voor aanvragers perceel.

Thans, na levering van het definitieve advies, is komen vast te staan dat het slechts nog voor een klein deel van kracht zijnde bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1988" per abuis niet door de gemeente is verstrekt. Dit bestemmingsplan was op 23 oktober 2003 vigerend voor verzoeksters perceel, alsmede het projectperceel van voornoemde vrijstelling.

Gelet op het vorenstaande is het definitieve advies van 28 augustus 2008 gebaseerd op een onjuiste planologische vergelijking. Met instemming van verzoekster is Maandag® Planschadeadvies B.V. verzocht om het advies aan te passen en hierbij uit te gaan van het juiste onderliggende bestemmingsplan bij planvergelijking III. Tevens is afgesproken dat dit gewijzigde advies eerst in conceptvorm naar partijen zal worden gezonden, zodat hierop een zienswijze kan worden kenbaar gemaakt.

4. BEOORDELING ONTVANKELIJKHEID

Gebleken is dat verzoekster op 8 maart 1985 door vererving eigenaar is geworden van de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Egmond-Binnen, sectie B nr. 1101, plaatselijk bekend Herenweg 173 te Egmond aan den Hoef. Verzoekster heeft het perceel met opstal in 2005 verkocht en in eigendom overgedragen.

Aangezien de planologische wijziging betrekking heeft op bovengenoemde onroerende zaak en verzoekster ten tijde van de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, zijnde de inwerkingtreding van de vrijstellingen d.d. 5 september 2003, 23 september 2003 en 27 oktober 2003, in een rechtsbetrekking stond tot de betrokken onroerende zaak, kan zij als belanghebbende worden aangemerkt als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De vrijstellingen zijn 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

1. "Uitbreidingsplan in onderdelen van het dorp Egmond aan den Hoef", vastgesteld door de raad van Egmond op 5 september 1955 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 oktober 1956, 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 "Cultuurgrond".
2. "Landelijk Gebied 1988", vastgesteld door de raad van Egmond op 29 november 1988 en 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 "Open agrarisch gebied" (AO)

Het nieuwe regime bestaat uit een drietal vrijstellingen van het bestemmingsplan ex. artikel 19 lid 1 Wro:

1. 22 augustus 2003 (verzonden 5 september 2003)
vrijstelling voor het oprichten van 62 grondgebonden woningen op het perceel gelegen aan de Herenweg en de Mosselaan (plan Mosselaan Fase 2 Egmond)
2. 18 september 2003 (verzonden 23 september 2003)
vrijstelling voor het oprichten van 63 appartementen op het perceel gelegen aan de Herenweg en de Mosselaan (plan Mosselaan Fase 2 Egmond)

3. 23 oktober 2003 (verzonden 27 oktober 2003)
vrijstelling voor het oprichten van een supermarkt, winkels, commerciële ruimten, bibliotheek en 7 woningen op het perceel aan de Egmonderstraatweg en de Herenweg (locatie De Waard)

Alle vrijstellingen zijn in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Tussen het nieuwe en het oude regime dient de planologische vergelijking te worden gemaakt. In dit geval betekent dat er 3 vergelijkingen gemaakt moeten worden:

1. De eerste vrijstelling (d.d. 22 augustus 2003) ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen van het dorp Egmond aan den Hoef in de gemeente egmond-Binnen";
2. De tweede vrijstelling (d.d. 18 september 2003) ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen van het dorp Egmond aan den Hoef in de gemeente egmond-Binnen", inclusief de vrijstelling van 22 augustus 2003
3. De derde vrijstelling (d.d. 23 oktober 2003) ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1988", waar nodig rekening houdend met de twee vrijstelling van 22 augustus en 18 september 2003;

Waar het bij de vergelijking van de planologische regimes om gaat is of verzoekster 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 Maandag ® Planschadeadvies 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. ZIENSWIJZEN

PM

7. 'OUDE' PLANOLOGISCHE REGIME

I: BESTEMMINGSPLAN "UITBREIDINGSPLAN IN ONDERDELEN VAN HET DORP EGMOND AAN DEN HOEF IN DE GEMEENTE EGMOND-BINNEN"

Hieronder volgen de relevante onderdelen van de toepasselijke bestemmingsplanvoorschriften:

Hoofdstuk II Bestemmingsplanbepalingen



Uitsnede plankaart

Cultuurgrond

Agrarische bebouwing.

Landbouw- en veebedrijven: min. Bedrijfs grootte 5ha. Min. Perceelsbreedte langs de weg 100m

Tuinbouwbedrijven: Min. Bedrijfs grootte 0,5ha. Min perceelsbreedte langs de weg 30m

Boomkwekerijen: Min bedrijfs grootte 0,75ha. Min perceelsbreedte langs de weg 40m

Voor zover Cultuurgrond 2: Toegestaan kleine, niet voor bewoning dienende, voor het bedrijf noodzakelijke bedrijfsgebouwen, met een maximum oppervlakte van 25m². Maximale goothoogte 2,50m + Peil (bovenkant begane grondvloer), min. Voorgevelrooilijn tot weggrens 20m

Voor zover Cultuurgrond 1: Toegestaan agrarische bedrijfswoningen, waarvan de goothoogte maximaal 6m +peil mag zijn, en agrarische bedrijfsgebouwen die niet voor bewoning dienen.

Bij landbouw- en veeteeltbedrijven: rooilijnen gerekend vanaf weg –c.a. grens: min. Rooilijn 115 m. Bovendien toegelaten één landarbeiderswoning voor elke 10 H.A. van het bedrijf met min. Inhoud 225 m³. Rooilijnen vanaf weg-c.a. grens: min. Voorgevelrooilijn 15 m, max. achtergevelrooilijn 45m.

Bij tuinbouwbedrijven: rooilijnen gerekend vanaf weg-c.a. grens: min. voorgevelrooilijn 7 m, max achtergevelrooilijn 80 m. Bovendien toegelaten één landarbeiderswoning voor elke 2 H.A. van het bedrijf met een minimum inhoud van 225 m³. Rooilijnen vanaf weg-c.a. grens min. voorgevelrooilijn 7 m, max achtergevelrooilijn 35 m.

Bij Boomkwekerijen: Rooilijnen gerekend vanaf weg-c.a. grens: min. voorgevelrooilijn 8 m, max achtergevelrooilijn 80 m. Bovendien toegelaten één landarbeiderswoning voor elke 3 H.A. van het bedrijf met min. Inhoud van 225 m³. Rooilijnen vanaf weg-c.a. grens: min. voorgevelrooilijn 8 m, max. achtergevelrooilijn 35 m.

Nadere bepalingen voor agrarische doeleinden: Min. afstand: tussen de gebouwen op percelen van twee verschillende eigenaren is 20 m.; De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens is 5 m.

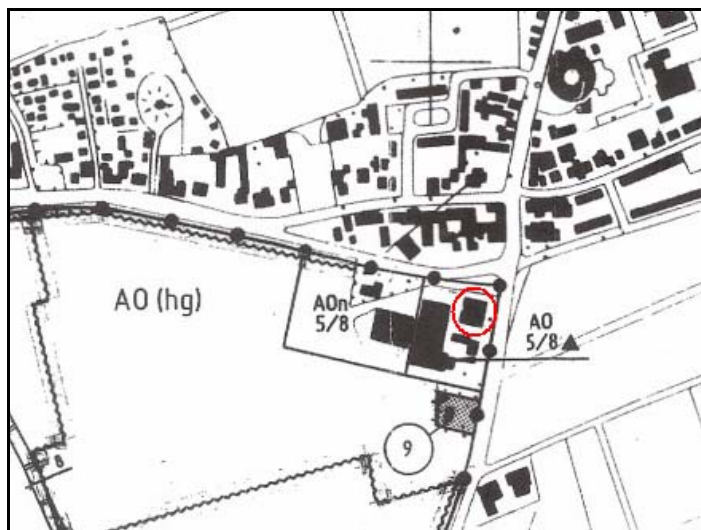
Voor gemengde bedrijven worden de min. bedrijfsgrootten op 100% gesteld. De percentages der verschillende bedrijfsgrootten moeten samen tenminste 100 % zijn.

B. en W. zijn bevoegd grotere afstanden te bepalen voor weg-c.a. grens tot de bebouwingsstrook indien dit uit verkeerstechnisch oogpunt gewenst is.

B. en W. zijn bevoegd toe te staan dat, bij gebruik van grond voor sport en spel, één daarvoor benodigd gebouwte per terrein wordt opgericht. Goothoogte max 2,5 m + peil.

B. en W. zijn bevoegd, de Commissie voor de gemeentelijke plannen van de Provinciale Planologische dienst gehoord, toe te staan dat, in afwijking van bovenstaande bepalingen, in bijzondere gevallen ook bedrijfswoningen worden opgericht op bedrijven die kleiner zijn dan de aangegeven minimum bedrijfsgrootten.

II BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED 1988



Plankaart met rood omcirkeld Herenweg 173

Artikel 9 Open agrarisch gebied (AO)

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van agrarische bedrijven, als mede voor een agrarische nevenbedrijf ter plaatse van de subbestemming AOn. Op de gronden mogen uitsluiten worden gebouwd bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen (één per bedrijf, maximaal 600m³), bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwwerken dienen in het bouwvlak te worden gesitueerd. Voor de goot en nokhoogte gelden de aanwijzingen op de plankaart. Buiten het bouwvlak mogen terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,50m worden opgericht, alsmede sleufsilos met een gezamenlijk grondoppervlak van 200m². Ter plaatse van de aanduiding 'hg' zijn buiten het bouwvlak agrarische hulpgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 50m² per bedrijf.

De maximale goot- en nokhoogte van agrarische hulpgebouwen en bijgebouwen bedraagt respectievelijk 3m en 5m. De maximale bouwhoogte van een mestsilos bedraagt 3m, de maximale inhoud bedraagt 1.000m³. Per bouwvlak is 1 mestsilos toegestaan. De maximale bouwhoogte van voedersilos en hooibergingen bedraagt 15m

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling (binneplans) verlenen voor het oprichten van een tweede agrarische bedrijfswoning, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Ook kan vrijstelling (binnenplans) worden verleend voor het overschrijden van de op de plankaart aangegeven goot- en nokhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk 7m en 10m. Binnenplanse vrijstelling kan tenslotte nog worden verleend voor de bouwhoogte en/of inhoud van mestsilos tot ten hoogste 6,00m, respectievelijk 1.500m³.

8. 'NIEUWE' PLANOLOGISCHE REGIME

I VRIJSTELLING EX ARTIKEL 19 LID 1 WRO D.D. 22 AUGUSTUS 2003 (62 WONINGEN MOSSELAAN)

Bij dit besluit is vrijstelling verleend voor de bouw van 62 grondgebonden woningen. De woningen zijn gesitueerd ten zuidoosten van het perceel Herenweg 173, op een kortste afstand van ca. 25m. Het betreft verschillende typen, zowel aangebouwd als vrijstaand. Vanaf Herenweg 173 is met name zicht op 9 woningen, type 'Zomervilla'. Dit betreft 8 twee-onder-één-kap woningen en 1 vrijstaande woning, allen met elkaar geschakeld via de garages. De woningen zijn de met voorzijde georiënteerd op de Herenweg. De goothoogte bedraagt 5,5m-6,5m. De nokhoogte bedraagt ca. 10m.

II. VRIJSTELLING EX ARTIKEL 19 LID 1 D.D. 18 SEPTEMBER 2003 (63 APPARTEMENTEN MOSSELAAN)

Bij dit besluit is vrijstelling verleend voor de bouw van 63 appartementen 'De Pijl'. De appartementen zijn ondergebracht in meerdere woongebouwen. Vanaf het perceel Herenweg 173 is in westelijke richting zicht op de zijgevel van een appartementencomplex, gelegen op een afstand van ca. 25m. voorts is vanaf Herenweg 173, iets verder weg (ca. 42m) en gedeeltelijk verscholen achter eerstgenoemd complex, ook zicht op een woongebouw.

De woongebouw waarop zicht bestaat hebben een goothoogte van ca 6,5m en een nokhoogte van ca 10,5m.

III VRIJSTELLING EX ARTIKEL 19 LID 1 D.D. 23 OKTOBER 2003

(SUPERMARKT, WINKELS COMMERCIËLE RUIMTEN, BIBLIOTHEEK EN 7 APPARTEMENTEN

Bij dit besluit is vrijstelling verleend voor de bouw van een gebouw, ten noordoosten van Herenweg 173. Het gebouw is gelegen op een kortste afstand van ca. 40m en heeft aan de oostgevel een bouwhoogte van 11,60m. Op de begane grond is een supermarkt (Albert Heijn) gevestigd, in de kap zijn 7 appartementen gesitueerd. De gronden tussen het nieuwe op te richten gebouw en het perceel Herenweg 173 zullen worden gebruikt voor parkeerplaatsen, fietsenstalling en als opstelplaats voor de bibliobus.

9. SCHADEANALYSE EN VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

Voor de beoordeling van onderhavige aanvraag om vergoeding van planschade dienen er drie planologische vergelijkingen te worden gemaakt t

1. De eerste vrijstelling (d.d. 22 augustus 2003) met het oorspronkelijke bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen van het dorp Egmond aan den Hoef in de gemeente Egmond-Binnen";
2. De tweede vrijstelling (d.d. 18 september 2003) met het oorspronkelijke bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen van het dorp Egmond aan den Hoef in de gemeente Egmond-Binnen", inclusief de vrijstelling van 22 augustus 2003
3. De derde vrijstelling (d.d. 23 oktober 2003) met het oorspronkelijke bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1988", waar nodigi rekening houdende met de twee vrijstellingen van 22 augustus en 18 september 2003

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

Uit de jurisprudentie blijkt onder andere dat de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering en een schadeaanpraak:

1. Uitzichtbeperking
2. Aantasting woongenot/ privacy
3. Verminderde dag- en zonlichttoetreding
4. Geluidhinder

9.1 VERGELIJKING I - DE EERSTE VRIJSTELLING (D.D. 22 AUGUSTUS 2003) MET HET OORSPRONKELIJKE BESTEMMINGSPLAN;

In relatie tot de vrijstelling van 22 augustus 2003 zijn vanaf Herenweg 173 alleen de 9 woningen type 'Zomervilla' zichtbaar. Deze woningen zijn gelegen op gronden die in het oorspronkelijke bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen van het dorp Egmond aan den Hoef in de gemeente Egmond-Binnen" de bestemming 'Cultuurgrond 2' hebben. Op basis van de voorschriften kunnen hierop meerdere agrarische bedrijfsgebouwen met een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw worden opgericht. De maximale goothoogte bedraagt 2,50m. Een maximale nokhoogte is niet bepaald. Deze bedraagt derhalve in beginsel 15m (aanvullende werking bouwverordening). Maximale invulling op grond van de bouwverordening acht Maandag ® Planschadeadvies in dit geval echter niet realistisch. Bij een goothoogte van 2,50m wordt een maximale nokhoogte van 8m reëel geacht (uitgaande van een grondoppervlak per gebouw van 5m bij 5m en een dakhelling van ca 60°).

Thans worden op de bedoelde gronden woningen gebouwd met een goothoogte van 6,50m en een nokhoogte van 10,50m. Het betreft aanéengesloten bebouwing waarbij de twee-onder-één-kap-woningen geschakeld zijn via de garages (hoogte 3m)

Het bouwvolume op de betreffende gronden ten zuidoosten van Herenweg 173 zal toenemen. Zowel de oppervlakte als de bouwhoogte (met name ook de goothoogte) nemen fors toe. Dit betekent een planologisch nadeel ten aanzien van het uitzicht. Ofschoon ook in de oude situatie een geheel onbelemmerd uitzicht niet gegarandeerd was. Gezien de ligging ten opzichte van nieuwe woningen zal de dag- en zonlichttoetreding op het perceel Herenweg 173 niet nadelig worden beïnvloed.

Het gebruik van de gronden ten zuidoosten van Herenweg 173 zal aanzienlijk intensiveren ten opzichte van de oude planologische situatie. De vrijstelling geldt ten behoeve van in totaal 62 woningen. Een dergelijk gebruik brengt overlast met zich mee in de vorm van inbreuk op de privacy, toename van het aantal verkeersbewegingen en geluidsoverlast. Voorts boet de woning op het perceel Herenweg 173 in aan situeringswaarde. Waar oorspronkelijk sprake was van een landelijke ligging, weliswaar langs de doorgaande weg richting Bergen, is dit nu gewijzigd in een verstedelijkt gebied.

Conclusie: De vrijstelling van het bestemmingsplan voor de bouw van 62 grondgebonden woningen betekent voor het perceel Herenweg 173 een planologische verslechtering ten aanzien van uitzicht, privacy, toename verkeerbewegingen op de Herenweg, geluidsoverlast en situeringswaarde.

9.2 VERGELIJKING II - DE TWEDE VRIJSTELLING (D.D. 18 SEPTEMBER 2003) MET HET OORSPRONKELIJKE BESTEMMINGSPLAN, INCLUSIEF DE EERSTE VRIJSTELLING;

In relatie tot de vrijstelling van 18 september 2003 zijn vanaf Herenweg 173 alleen de twee appartementengebouwen nabij de rotonde zichtbaar. Het betreft de wooncomplexen, type 'De Pijl 3', welke zijn gelegen ten oosten van het perceel Herenweg 173.

De woongebouwen zijn gelegen op gronden die in het oorspronkelijke bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen van het dorp Egmond aan den Hoef in de gemeente Egmond-Binnen" de bestemming 'Cultuurgrond 2' hebben. Op basis van de voorschriften kunnen hierop meerdere agrarische bedrijfsgebouwen met een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw worden opgericht. De maximale goothoogte bedraagt 2,50m. Een maximale nokhoogte is niet bepaald. Deze bedraagt derhalve in beginsel 15m (aanvullende werking bouwverordening). Maximale invulling op grond van de bouwverordening acht Maandag ® Planschadeadvies in dit geval echter niet realistisch. Bij een goothoogte van 2,50m wordt een maximale nokhoogte van 8m reël geacht (uitgaande van een grondoppervlak per gebouw van 5m bij 5m en een dakhelling van ca 60°).

Thans worden op de bedoelde gronden woongebouwen opgericht met een goothoogte van 6,50m en een nokhoogte van 10,50m. De kortste afstand van het woonhuis op Herenweg 173 tot het woongebouw bedraagt ca. 25m. Dit betreft dan de smalle zijde. De afstand tot het andere woongebouw bedraagt ca 42m.

Het bouwvolume op de betreffende gronden ten zuidoosten van Herenweg 173 zal toenemen. Zowel de oppervlakte als de bouwhoogte (met name ook de goothoogte) nemen fors toe.

Dit betekent een planologisch nadeel ten aanzien van het uitzicht. Ofschoon ook in de oude situatie een geheel onbelemmerd uitzicht niet gegarandeerd was. Gezien de ligging ten opzichte van nieuwe woningen zal de dag- en zonlichttoetreding op het perceel Herenweg 173 in beperkte mate nadelig worden beïnvloed.

Het gebruik van de gronden ten oosten van Herenweg 173 zal aanzienlijk intensiveren ten opzichte van de oude planologische situatie. De vrijstelling geldt ten behoeve van in totaal 63 appartementen, verdeelt over 5 gebouwen. Een dergelijk gebruik brengt overlast met zich mee in de vorm van inbreuk op de privacy, toename van het aantal verkeersbewegingen en geluidsoverlast.

Voorts boet de woning op het perceel Herenweg 173 in aan situeringswaarde. Waar oorspronkelijk sprake was van een landelijke ligging, weliswaar langs de doorgaande weg richting Bergen, is dit nu gewijzigd in een verstedelijkt gebied.

Het gewicht van de hinderfactoren is echter beperkt. Met name de situeringswaarde en de intensivering van het gebruik van de oostelijk gelegen gronden worden voor een belangrijk deel reeds veroorzaakt door de nieuwe mogelijkheden op grond van de eerste vrijstelling (62 grondgebonden woningen).

Conclusie: De vrijstelling van het bestemmingsplan voor de bouw van 62 grondgebonden woningen betekent voor het perceel Herenweg 173 een planologische verslechtering ten aanzien van uitzicht, privacy, toename verkeerbewegingen op de Herenweg, geluidsoverlast en situeringswaarde. De planologische verslechtering is beperkt gelet op de eerdere vrijstelling voor de 62 grondgebonden woningen.

9.3 VERGELIJKING III - DE DERDE VRIJSTELLING (D.D. 23 OKTOBER 2003) MET HET BESTEMMINGSPLAN “LANDELIJK GEBIED 1988”;

Met de vrijstelling van 23 oktober 2003 is de planologische mogelijkheid geschapen voor de oprichting van een gebouw waarin een supermarkt, winkels, commerciële ruimten 7 woningen kunnen worden gevestigd.

De vrijstelling betreft het perceel ten westen/noordwesten van Herenweg 173.

De gronden waarop de nieuwe bebouwing is geprojecteerd hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming “ Landelijk Gebied 1988” de bestemming ‘ Open agrarisch gebied’ , met de nadere aanduiding AOn (agrarisch nevenbedrijf). De nieuwe bebouwing wordt volledig binnen het bouwvlak geprojecteerd. Een deel van het projectperceel valt binnen de bestemming ‘ Open agrarisch gebied’ zonder nadere aanduiding.

Op basis van de geldende planvoorschriften diende verzoekster binnen het projectperceel van onderhavige vrijstelling rekening te houden met in beginsel volledige bebouwing in de vorm van agrarische bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze bebouwing was mogelijk tot op de erfgrans. De maximale goot- en bouwhoogte waarmee hier rekening diende te worden gehouden bedraagt 7m, respectievelijk 10m voor gebouwen; de maximale hoogte van voedersilo's en hooibergingen bedraagt 15m.

Op grond van de vrijstelling wordt een gebouw – met een geprojecteerd grondoppervlak van ca. 1.750m² - gesitueerd in de meest noordwestelijke hoek van het perceel. Aan de zuidgevel zijn in één bouwlaag nog een 7-tal garages aangebouwd, met een platte afdekking. Op de verdieping van het hoofdgebouw zijn – deels in de kap – 7 appartementen gevestigd.

De kortste afstand tot de woning Herenweg 173 bedraagt ca. 40m. De hoogte aan de oostgevel van het nieuwe gebouw bedraagt maximaal 11,61m.

De gronden tussen het gebouw en het perceel Herenweg 173 zijn goeddeels onbebouwd en worden gebruikt voor parkeerplaatsen, fietsenstalling en als opstelplaats voor de bibliobus.

Nu het projectperceel op grond van het geldende bestemmingsplan geheel bebouwd had kunnen worden, moet worden geconcludeerd dat het totaal bebouwd oppervlak aanzienlijk afneemt.

De maximale bouwhoogte van de gebouwen neemt weliswaar iets toe (11,61m t.o.v 10m), daar staat tegenover dat de bebouwing onder het nieuwe regime aanzienlijk verder van de perceelgrens wordt gesitueerd. Op grond van het oude regime kon tot op de erfgrans met verzoeksters perceel bebouwing worden opgericht.

Gelet op het vorenstaande betekent de nieuwe situatie met betrekking tot de binnen het projectperceel toegestane bebouwing een aanzienlijke verbetering ten aanzien van uitzicht, lichttoetreding en situering.

Het gebruik als supermarkt en woonappartementen is bijzonder intensief en betekent een inbreuk van verzoeksters privacy, geluidshinder en een aanzienlijke verkeersbelasting. Evenmin is de ontwikkeling als positief aan te merken in relatie tot de ligging/situering van verzoeksters woonperceel.

Daar staat tegenover dat ook op grond van de mogelijkheden die het oude regime bood, alle genoemde schadeaspecten aan de orde zijn. Op korte afstand tot de erfgrans diende rekening te worden gehouden met een agrarische bedrijfswoning met uitzicht op verzoeksters perceel. Voorts brengt een agrarisch bedrijfspceel met name veel geluidshinder en geurhinder met zich mee.

Alle voor- en nadelen van het oude en het nieuwe regime tegen elkaar afwegend, komt Maandag® Planschadeadvies tot de conclusie dat integraal beschouwd, er geen sprake is van een planologische verslechtering als gevolg van de vrijstelling d.d. 23 oktober 2003.

Maximale invulling

Gelet op de grootte van het agrarische (bouw)perceel ten noorden en noordwesten van Herenweg 173 in relatie tot de bouw- en gebruiksmogelijkheden, kan de vestiging of uitbreiding van een agrarisch bouwvlak op de gronden waarop de vrijstelling betrekking heeft, geenszins met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten. Gelet hierop en verwijzend naar vaste jurisprudentie van de ABRS (o.a. de uitspraak d.d. 30 maart 2005, gemeente Woudrichem), dient bij maximale invulling van het oude regime te worden uitgegaan van de volledige agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Conclusie: De vrijstelling van het bestemmingsplan voor de bouw van een supermarkt, winkels, commerciële ruimten en 7 woningen heeft geen planologische verslechtering tot gevolg voor de het perceel Herenweg 173 te Egmond aan den Hoef.

9.4 BEDRIJFSWONING

Verzoekster is in een planologisch nadeliger positie komen te verkeren als gevolg van de vrijstellingen d.d. 22 augustus 2003 en 18 september 2003.

Herenweg 173 is op grond van het onderliggende planologische regime een agrarisch bedrijfsperceel. Verzoeksters woning dient derhalve als bedrijfswoning te worden aangemerkt. Dit is met name van belang bij de waardering van het planologische nadeel.

In dit kader wordt verwezen naar o.a. de uitspraak van de ABRS 11 april 2007 (inzake Middelharnis), waarin wordt bevestigd dat de planologische status van bedrijfswoning doorslaggevend is.

De waarde van de bedrijfswoning wordt in belangrijke mate bepaald door de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het bijbehorende bedrijfsperceel. Voor burgerwoningen belangrijke waardebepalende factoren als omgevings- en hinderaspecten zoals uitzicht, privacy, gebruik van naburige percelen en geluidhinder, hebben bij bedrijfswoningen een minder waardebepalend effect dan dat bij burgerwoningen het geval is.

Bij brief van 31 oktober 2008 heeft gemachtigde van verzoekster reeds aangegeven van oordeel te zijn dat Herenweg 173 als burgerwoning dient te worden aangemerkt. Dit omdat de agrarische functie op het perceel al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1988" was beëindigd en de woning sinds die tijd feitelijk als burgerwoning in gebruik is. Op grond van het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1988" mag dit gebruik ook worden voortgezet en dient het als zodanig in de planologische vergelijking te worden meegenomen.

In reactie op vorenstaande opmerking van verzoeksters gemachtigde, wordt gewezen op vaste jurisprudentie van de ABRS. Op grond daarvan komt bij een planschade beoordeling geen enkele betekenis toe aan hetgeen via overgangsrecht is toegestaan. De overgangsrechterlijke mogelijkheden mogen in de planologische vergelijking niet worden meegenomen (zie o.a. ABRS 28 maart 2007, inzake gemeente Het Bildt, nr. 200608462).

Conclusie: In de planvergelijking en de taxatie dient verzoeksters woning zowel vóór als ná de peildatum te worden aangemerkt als agrarische bedrijfswoning.

10. BEOORDELING VOORZIENBAARHEID VAN DE SCHADE VOOR VERZOEKSTER

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

Schade is voorzienbaar indien ten tijde van de koop voor een redelijk denkende en handelende 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). 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.

Uit de uitspraak van de Raad van State d.d. 27 juli 2005, 200408229/1 (www.rechtspraak.nl) volgt dat ook uit een ontwerpstructuurschets, welke nog niet is vastgesteld en nog geen formele status heeft én gedurende een bepaalde termijn ter inzage heeft, een document is welke voldoende concreet en ter openbare kennis gebracht is waaruit een voornemen tot wijziging van een planologisch regime kan worden afgeleid. Dit document dient dan later in de besluitvormingsfase wel ongewijzigd vastgesteld te zijn.

Verzoekster is in 1985 door vererving eigenaar geworden van het perceel Herenweg 173. Verzoekster is derhalve verkrijger onder algemene titel en treedt ten aanzien van de voorzienbaarheid in de positie van de erflater. Niet duidelijk is wanneer erflater eigenaar werd van het perceel. Wat daarvan verder ook zij, er zijn de commissie geen beleidsdocumenten ter kennis gekomen op grond waarvan in 1985 of daarvoor de thans schadeveroorzakende besluiten (vrijstellingen bestemmingsplan) hadden kunnen worden voorzien.

11. TAXATIE

Zie bijlage

12. CONCLUSIES EN ADVIES

Maandag ® Planschadeadvies concludeert:

1. Dat de inwerkingtreding van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wro d.d. 22 augustus 2003 ten aanzien van het perceel Herenweg 173 te Egmond aan den Hoef een planologische verslechtering tot gevolg heeft;
2. Dat de inwerkingtreding van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wro d.d. 18 september 2003 ten aanzien van het perceel Herenweg 173 te Egmond aan den Hoef een planologische verslechtering tot gevolg heeft;
3. Dat de inwerkingtreding van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wro d.d. 23 oktober 2003 ten aanzien van het perceel Herenweg 173 te Egmond aan den Hoef geen planologische verslechtering tot gevolg heeft;

En adviseert de gemeenteraad

1. De aanvraag om planschadevergoeding van mevrouw C. de Waard-Melman inzake het perceel Herenweg 173 te Egmond aan den Hoef, **toe te wijzen**;
2. De schade als gevolg van de vrijstelling d.d. 22 augustus 2003 op basis van taxatie vast te stellen op € **13.000,-** (zegge: dertien duizend Euro), te vermeerden met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van het verzoek om schadevergoeding, te weten 6 april 2005, tot aan de dag van uitkering van de schadevergoeding.
3. De schade als gevolg van de vrijstelling d.d. 18 september 2003 op basis van taxatie vast te stellen op € **6.000,-** (zegge: zes duizend Euro), te vermeerden met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van het verzoek om schadevergoeding, te weten 6 april 2005, tot aan de dag van uitkering van de schadevergoeding.

Alkmaar, 6 januari 2009

De schadebeoordelingscommissie,

mr. C. Suurd (Maandag ® Planschade Advies)

Bijlage:

1. Taxatierapport

TAXATIERAPPORT

Opdrachtgever: **Maandag ® Planschadeadvies BV**
(voorheen Sargas Planschadeadvies BV)
Helderseweg 54-b
Postbus 8214
1802 KE Alkmaar

Object: **Stolpboerderij**
plaatselijk bekend Herenweg 173
te (1934 PB) Egmond aan den Hoef

Inzake: **taxatie van de schade, zoals bedoeld**
in artikel 49 van de Wet op de
Ruimtelijke Ordening

1. Inleiding

Op verzoek van Maandag ® Planschadeadvies BV, gevestigd te Alkmaar, Helderseweg 56-b (post-adres: Postbus 8214, 1802 KE Alkmaar) heeft ondergetekende:

Ing.P.H.Reinders Folmer, beëdigd rentmeester, kantoorhoudende te Haarlem,
Bijdorplan 159,

gewaardeerd

de schade zoals bedoeld in artikel 49 Wet Ruimtelijke Ordening (W.R.O.) aan het perceel, plaatselijk bekend Herenweg 173 te (1934 PB) Egmond aan den Hoef, voorheen eigendom van mevrouw C.W.M. de Waard-Melman,

bestaande uit een vrijstaande stolpboerderij, voor-, zij- en achtertuin met oprit.

2. Eigendomsgegevens

Gemeente Egmond-Binnen, sectie B, nummer 1101, groot 0.14.70 ha

Dit perceel is door vererving in eigendom verkregen bij notariële akte d.d. 8 maart 1985 en d.d. 3 oktober 2005 verkocht.

3. Schadebesluiten

3.1. Vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO d.d.22 augustus 2003 (verzonden 5 september 2003) voor het oprichten van 62 woningen aan de Herenweg/Mosselaan;

3.2. Vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO d.d.18 september 2003 (verzonden 23 september 2003) voor het oprichten van 63 appartementen op het perceel Herenweg / Mosselaan

4. Peildatum

4.1. 6 september 2003

4.2. 24 september 2003

5. Omschrijving van het object

Stolpboerderij, steen met deels pannen en deels met riet gedekt met in pandig woonhuis aan de oostzijde van het pand met serre.

Het woongedeelte kijkt aan de voorzijde uit op het plangebied.

Overige ruimte: voormalige bedrijfsruimte.

Inwendige opname heeft niet plaatsgevonden.

Het pand verkeerde volgens makelaar E. Dijkstra van het kantoor Jaspers van Diepen destijds in originele staat. Koper heeft nadien het pand ingrijpend verbouwd.

Overige grond: voor-, zij- en achtertuin met terras en oprit.

Het perceel heeft de bestemming "Cultuurgrond 1", te weten agrarische doeleinden met bebouwing, waaronder "bedrijfswoningen".

6. Bepaling van de schade

De waarde van de onroerende zaak wordt met name bepaald door de planologische situatie en feitelijke omstandigheden, zoals ligging en ontsluiting van het perceel, de vorm en de grootte daarvan, staat van onderhoud en gebruiks-mogelijkheden van de daarop aanwezige gebouwen.

De schade wordt in feite veroorzaakt door wijziging van het planologische regime, waardoor de onroerende zaak in waarde daalt.

Deze waardevermindering wordt bepaald door het verschil in waarde van de onroerende zaak vóór en na de wijziging van de planologische situatie.

Maandag [®] Planschadeadvies heeft d.d. 29 november 2007 een concept-advies uitgebracht over de planschade, veroorzaakt door de navolgende factoren:

- verlies van uitzicht en privacy
- verslechtering van situeringswaarde
- toename verkeer en geluidsoverlast

Met inachtneming van bovengenoemde factoren, almede het feit dat de stolpboerderij planologisch als agrarische bedrijfswoning dient te worden aangemerkt, wordt de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend Herenweg 173 te (1934 PB) Egmond aan den Hoef, groot 1.470m² op hierna vermelde peildata, *de wijziging van het planologische regime weggedacht*, gesteld op:

6.1. per 6 september 2003 **€ 469.500,--**
(zegge: vier honderd negen en zestig duizend vijf honderd Euro)

6.2. per 24 september 2003 **€ 456.500,--**
(zegge: vier honderd zes en vijftig duizend vijf honderd Euro)

De waarde van het onderhavige object per diezelfde data, echter met *inachtneming van de wijziging van de planologische situatie*, wordt geschat op:

6.3. per 6 september 2003 **€ 456.500,--**
(zegge: vier honderd zes en vijftig duizend vijf honderd Euro)

6.4. per 24 september 2003 **€ 450.000,--**
(zegge: vier honderd vijftig duizend Euro)

De waardevermindering van de onroerende zaak, plaatselijk bekend Herenweg 173 te (1934 PB) Egmond aan den Hoef ter grootte van 1.470m², zijnde het verschil tussen bovengenoemde waarden tengevolge van de schadebesluiten d.d.

23 augustus 2003 en 18 september 2003, bedraagt als volgt:

6.5. Besluit d.d.23 augustus 2003 **€ 13.000,--**
(zegge: dertien duizend Euro)

6.6. Besluit d.d. 18 september 2003 **€ 6.500,--**
(zes duizend vijf honderd Euro)

Onderzoek

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging in de onroerende zaak.

Getekend te Haarlem d.d. 2 januari 2008

De taxateur
Ing. P. H. Reinders Folmer