

SCHADEBEOORDELINGSKOMMISSIE BUREN

Advies aan burgemeester en wethouders betreffende de aanvraag om schadevergoeding ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van [REDACTED] te Echteld

1. Verzoek om planschadevergoeding

Met een beroep op de planschaderegeling in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is door [REDACTED] verbonden aan ABAB Accountancy te Tiel, namens [REDACTED] hierna te noemen 'aanvrager', bij brief van 5 april 2005, bij het gemeentebestuur ingekomen op 6 april 2005, om toekenning verzocht van een vergoeding van de schade die aanvrager stelt te zullen lijden als gevolg van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Park Lingemeer'.

Dit bestemmingsplan, dat in 1997 door de raden van de toenmalige gemeenten Echteld en Lienden is vastgesteld, voorziet in een wijziging van het uit 1988 daterende bestemmingsplan 'Rekreatiegebied 't Liendebos'. Dit nieuwe bestemmingsplan maakte de bouw van een groot complex vakantiewoningen aan het Lingemeer mogelijk, waarbij anders dan voordien een concentratie van de bebouwing heeft plaats gevonden in de oostelijke hoek tussen de Meersteeg en de Bloembosweg, zodanig dat de bebouwing tot op een afstand van enkele tientallen meters vanaf deze wegen, daarvan gescheiden door een waterberging, kon worden gerealiseerd, waar voordien was voorzien in een bredere afscheidende parkzone zonder bebouwing.

Aanvrager stelt schade te lijden als gevolg van de bepalingen van dit bestemmingsplan, waardoor voormalige agrarische gronden in de nabijheid van percelen van aanvrager zijn bestemd voor 'vakantiewoningen', die aan een onbelemmerde fruitteelt, alsmede een uitbreiding daarvan in de weg staan.

2. Opdracht tot advisering schadebeoordelingscommissie

Ingevolge de Procedureverordening Planschadevergoeding hebben burgemeester en wethouders van Buren besloten over deze aanvraag om schadevergoeding het advies te vragen van een schadebeoordelingscommissie, waarin als lid zijn benoemd:

- [REDACTED] RMT, taxateur en
- [REDACTED] juridisch adviseur, tevens voorzitter en rapporteur van de commissie.

Bij brief van burgemeester en wethouders van 25 april 2005 is de opdracht aan de commissie verleend.

Ter informatie van de commissie is haar de aanvraag toegezonden en zijn haar uittreksels uit het nieuwe en uit het voordien geldende bestemmingsplan ter beschikking gesteld.

De commissie heeft aanvrager en zijn gemachtigde op 31 augustus 2005 in de gelegenheid gesteld ten huize van aanvrager het verzoek nader toe te lichten. Namens de gemeente was hierbij aanwezig [REDACTED] senior medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling. Aansluitend heeft de commissie, in aanwezigheid van [REDACTED] de situatie ter plaatse van de betreffende boomgaarden van aanvrager bezichtigd.

De commissie heeft van het advies dat zij voornemens is uit te brengen op 11 november 2005 een concept toegezonden aan aanvrager en aan de gemeente. Namens het gemeentebestuur heeft [REDACTED] per e-mail van 21 november 2005 laten weten dat het concept advies geen aanleiding tot opmerkingen geeft. Namens aanvrager heeft [REDACTED] bij brief van 9 december 2005 op het concept advies gereageerd. Hierna onder 5 gaat de commissie op deze reactie in.

3. Bevindingen hoorzitting en bezichtiging

Het kader voor de beoordeling van dit verzoek om planschadevergoeding ligt in de eerste plaats in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), waarin is bepaald dat de gemeenteraad aan een belanghebbende, die ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijze niet te zijnen laste behoort te blijven en die niet door onteigening of anderszins is vergoed, een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent, alsmede in de jurisprudentie die ter zake van de toepassing van dit wetsartikel is gevormd.

Aanvragers gemachtigde heeft een toelichting gegeven op de aanvraag om planschadevergoeding.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is een boomgaard die in de lengterichting naast de Bloembosweg ligt, kadastraal aangeduid als gemeente Lienden, sectie O, nummer 360, met een oppervlakte van 2.56.70 ha, welk perceel blijkens de ter hoorzitting aan de commissie getoonde notariële akte, op 11 april 1990 door aanvrager in eigendom is verworven.

Ter hoorzitting en uit de aan de commissie toegezonden stukken, is gebleken dat aanvrager een bezwaarschrift heeft ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders van 22 november 2002, waarbij bouwvergunning is verleend voor de oprichting van een dienstwoning aan de Batouwsesingel in het plangebied 'Park Lingemeer' en blijkens dit besluit daarmee in overeenstemming. Dit bezwaarschrift is niet ontvankelijk verklaard omdat het niet tijdig was ingediend. Het betreft een bouwkaavel in de noordrand van het plangebied. De te bouwen woning zou blijkens de aan de commissie toegezonden situatietekening op een afstand van circa 35 meter uit de aan de overzijde naast de Bloembosweg liggende perceelsgrens van de boomgaard van aanvrager komen te staan.

Ter hoorzitting heeft aanvrager de commissie een berekening overgelegd van de schade die hij stelt te lijden.

Aanvrager zegt dat hem vóór de totstandkoming van het bestemmingsplan van 1997 is toegezegd dat tussen de te bouwen recreatiewoningen en zijn boomgaard een zodanige afstand, te weten 50 meter, in acht zou worden genomen dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen daardoor niet zou worden beperkt. In het bestemmingsplan evenwel is deze toezegging niet gehonoreerd. Omdat aanvrager geen kennis droeg van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft hij niet de gelegenheid gehad een zienswijze in te dienen.

Aansluitend aan de hoorzitting heeft de commissie de situatie ter plaatse van de boomgaard bezichtigd, in aanwezigheid van [REDACTED]

[REDACTED] De boomgaard bestaat uitsluitend uit pruimenbomen. Aanvrager heeft aangegeven dat zijns inziens drie rijen bomen, met een onderlinge rijafstand van circa 7 meter, binnen de zone vallen waarbinnen – in verband met de aanwezigheid van de tegenoverliggende woning – geen bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt. De commissie heeft de situatie ook vanaf de Batouwsesingel bekeken en daarbij geconstateerd dat langs deze singel, behalve de dienstwoning aan het eind daarvan, bij de Noordhaven, enkele vakantiewoningen zijn opgericht ongeveer tegenover de Hoogmeien, waaraan de boomgaard van aanvrager grenst en voorts dat langs deze Batouwsesingel een drietal funderingen voor nog te bouwen vakantiehuizen is gelegd.

Zowel ter hoorzitting als bij de bezichtiging heeft de commissie benadrukt dat een aanspraak op planschadevergoeding uitsluitend bestaat indien uit een wijziging van het planologische regime door middel van een projectvrijstelling of door middel van een wijziging van het bestemmingsplan, voor aanvrager een planologische verslechtering voortvloeit. Niet de feitelijke situatie vóór en na de planwijziging is daarbij relevant, maar hetgeen ingevolge respectievelijk het oude en het nieuwe planologische regime aan bebouwing en gebruik maximaal is toegestaan.

4. Vergelijking planologische regimes

Ingevolge de jurisprudentie betreffende de toepassing van artikel 49 WRO dient bij de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding een vergelijking te worden gemaakt tussen het beweerdelijk schadeveroorzakende nieuwe planologische regime en het voordien geldende planologische regime.

Met betrekking tot deze vergelijking van de planologische regimes rapporteert de commissie het volgende.

4.1. Bestemmingsplan 'Buitengebied Lienden' (1996)

De boomgaard van aanvrager is gelegen ten noorden van de Bloembosweg en begrepen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lienden', ten aanzien waarvan de planvoorschriften zijn gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van Buren van 9 oktober 2001 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland bij besluit van 20 december 2001.

Het perceel van aanvrager heeft hierin de bestemming 'agrarisch gebied', binnen welke bestemming blijkens artikel 06 van de planvoorschriften het gebruik van gronden is toegestaan ten behoeve van de agrarische productie, waarop uitsluitend mag worden gebouwd binnen de als zodanig aangegeven agrarische bouwpercelen. Op de grond van aanvrager is geen agrarisch bouwperceel aangewezen. Buiten agrarische bouwpercelen is de bouw van 'agrarische hulpgebouwen' toegestaan, zoals melkstallen, kapschuren en schuilgelegenheden. Op het perceel van aanvrager is een kleine schuur aanwezig.

Op de plankaart is langs de Bloembosweg, ook op het perceel van aanvrager, door middel van een streeplijn een 'uitstralingszone verkeersdoeleinden' aangegeven, binnen welke zone blijkens de planvoorschriften geen bebouwing is toegestaan tenzij dit, gehoord de wegbeheerder, het verkeersbelang niet onevenredig schaadt.

Omtrent een eventueel in aanmerking te nemen afstand bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen (spuitzone) is in dit bestemmingsplan niets bepaald.

4.2. Bestemmingsplan 'Recreatieparkgebied 't Liendebos' (1988)

Bij besluit van de gemeenteraden van Echteld en van Lienden van 24 november 1988 is vastgesteld het bestemmingsplan 'Recreatieparkgebied 't Liendebos', dat na goedkeuring door gedeputeerde staten van Gelderland onherroepelijk is geworden op 21 november 1990.

Een fragment van de plankaart is als bijlage aan dit advies gehecht.

In dit bestemmingsplan zijn aan een groot gebied ten noorden van de Linge en ten zuiden van de Bloembosweg ter vervanging van het reeds bestaande Recreatiecentrum 't Liendebos, bestemmingen gegeven ten behoeve van een uitbreiding met 600 vakantiebungalows en 500 standplaatsen voor tenten en caravans, een golfbaan, een subtropisch zwembad, een restaurantcomplex en winkels met bijbehorende andere (slechtweer)voorzieningen. Mede ter voorkoming van belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering was het recreatiegebied omringd door een variabele zone met de bestemming 'Parkzone', waarin geen (woon)bebouwing was toegestaan.

De gronden van aanvrager waren onder de werking van dit bestemmingsplan gelegen op een afstand van circa 170 meter van de bestemming 'vakantiewoningen'.

4.3. Bestemmingsplan 'Park Lingemeer' (1997)

Bij besluit van de raden van de toenmalige gemeenten Echteld en Lienden van respectievelijk 26 juni 1997 en 1 juli 1997 is vastgesteld het bestemmingsplan 'Park Lingemeer', goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 25 november 1997, welke goedkeuring in werking is getreden medio januari 1998. Bij uitspraak van 2 juli 1998 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak beslist op het tegen het goedkeuringsbesluit ingestelde beroep. Deze uitspraak heeft geen gevolgen voor de genoemde inwerkingtreding van de goedkeuring van het bestemmingsplan. Voor de beoordeling van de schade is de dagtekening van inwerkingtreding de peildatum.

In dit bestemmingsplan is het plangebied verkleind en geconcentreerd in de oostelijke hoek van het gebied tussen de Linge en de Bloembosweg.

Langs de randen van het plangebied, in casu langs de Bloembosweg, zijn de gronden die voordien over een breedte van circa 170 meter waren bestemd voor 'parkzone' zonder (woon)bebouwing, thans aangewezen voor respectievelijk 'water', 'Bos, struweel en hagen', 'Parkzone' en 'Vakantiewoningen B'.

Blijkens respectievelijk de artikelen 11 (Water), 10 (Bos, struweel en hagen) en 09 (Parkzone) is binnen deze bestemmingen geen ter bewoning bestemde bebouwing toegestaan. Binnen de bestemming 'Parkzone' zijn gebouwen voor kleedgelegenheden, sanitaire voorzieningen en schuilgelegenheid met een maximale oppervlakte van 35 m² en een goothoogte van maximaal 3 meter toegestaan.

Blijkens het bepaalde in artikel 03B zijn binnen de bestemming 'Vakantiewoningen B' gebouwen voor verblijfsrecreatie in vakantiewoningen ten behoeve van bedrijfsmatig beheer toegelaten. Gebruik is uitsluitend toegestaan door recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

De vakantiewoningen mogen een goothoogte van maximaal 3 meter en een (nok)hoogte van maximaal 7 meter hebben, alsmede een oppervlakte van maximaal 75 m². De afstand van de gevels van een vakantiewoning tot de bestemming 'water' dient ten minste 3 meter te bedragen. Binnen deze bestemming zijn eveneens maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan, met een goothoogte van maximaal 4 en een hoogte van maximaal 10 meter en een afstand tot de bestemming 'water' van eveneens ten minste 3 meter.

Blijkens de plankaart ligt de zuidelijke grens van de bestemming water langs de Bloembosweg op een afstand van circa 20 meter uit de zuidelijke perceelsgrens van de boomgaard van aanvrager. Ten zuiden van de bestemming 'water' bevindt zich een strook met een variabele breedte met niet voor bebouwing bestemde gronden ten behoeve van natuurgebied en parkzone. De afstand tussen de boomgaard en de voor bebouwing met vakantiewoningen in aanmerking komende kavels bedraagt 35 meter of meer.

Onder andere bij Koninklijk Besluit van 14 juli 1992, Geldermalsen, BR 1992, 845, werd uitgesproken dat, in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen, tussen een boomgaard en een woning een afstand van ten minste 50 meter in acht moet worden genomen. Ook bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 juni 2004, 200305192/1, Utrecht, BR 2004, 676, is in beroep goedkeuring onthouden omdat een onvoldoende afstand tussen een boomgaard en tuinen bij burgerwoningen in acht is genomen. In deze uitspraak wordt overigens overwogen dat geen regel of richtlijn bestaat inzake de minimaal aan te houden afstand tussen een boomgaard en nabijgelegen tuinen van burgerwoningen.

In het onderhavige bestemmingsplan is niets bepaald omtrent een bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de boomgaard in acht te nemen afstand tot woningen.

Sedert de inwerkingtreding van het op de Wet bodembescherming gebaseerde Lozingenbesluit open teelt en veehouderij van 27 januari 2000 (Stb. 2000, 43), gelden voorts langs een watergang teeltvrije zones, waarop het gebruik van mest en bestrijdingsmiddelen is verboden. Ingevolge artikel 13 van dit besluit bedraagt deze zone voor de teelt van appels, peren en overige pit- en steenvruchten, 150 cm. Het is de commissie gebleken dat de boomgaard van [REDACTED] aan deze norm voldoet.

4.4. Conclusie n.a.v. vergelijking planologische regimes

Uit de bovenstaande vergelijking van de achtereenvolgende planologische regimes blijkt dat als gevolg van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Park Lingemeer' (1997) dan wel als gevolg van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan 'Recreatiegebied 't Liendebos' (1988) aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de gronden van aanvrager die zijn gelegen langs de Bloembosweg, geen beperkingen zijn opgelegd.

Aangezien er geen aan een bestemmingsplan verbonden voorschriften zijn die aanvrager beletten om in zijn boomgaard bestrijdingsmiddelen te gebruiken, kan niet worden gesproken van planschade.

5. Reactie op concept advies

Namens de [REDACTED] heeft [REDACTED] gereageerd op het hem door de commissie voorgelegde concept advies met de bovenstaande inhoud.

Hij wijst er op dat de gemeente in gebreke is gebleven de toegezegde zogenaamde spuitzone planologisch vast te leggen. Verzocht wordt aan te geven wat de omvang van de schade zou zijn indien wel in een afstandsnorm tot woningen was voorzien.

Zoals ook ter hoorzitting is aangegeven heeft een schadebeoordelingscommissie niet de bevoegdheid te treden in eventuele schade als gevolg van onrechtmatig handelen, zo daarvan al sprake zou zijn. Aangezien het niet treffen van een planologische regeling inzake het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet leidt tot 'bepalingen van een bestemmingsplan' waardoor een belanghebbende schade lijdt, is de in artikel 49 WRO bedoelde grondslag voor een planschadevergoeding niet aanwezig.

De commissie is van mening dat zich met betrekking tot de exploitatie van de boomgaard als gevolg van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Park Lingemeer' evenmin andere gevolgen voordoen die zouden kunnen leiden tot een aanspraak op planschadevergoeding.

Met betrekking tot het verzoek van zijn gemachtigde om [REDACTED] tegemoet te komen in de kosten van juridische bijstand wijst de commissie op de vaste jurisprudentie dienaangaande, dat het om een aanvraag om schadevergoeding in te dienen niet noodzakelijk is daarbij deskundige bijstand in te roepen, zonder het advies van de commissie af te wachten. De aanvraag is niet aan specifieke vormvoorschriften onderworpen, de onderzoeksprocedure bij de commissie is niet gecompliceerd, en de commissie beschikt zelf over voldoende deskundigheid voor de beoordeling van het verzoek, ook voor wat betreft taxatietechnische aspecten. Gewezen wordt op de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 september 1999, Gst 7117, 6 (Lingewaal) en van 4 februari 2000, Gst 7117, 8 en BR 2000, pag. 857 (Kerkwijk).

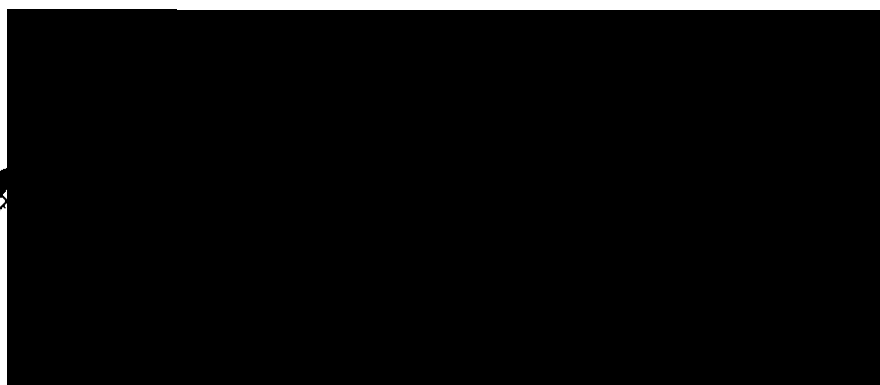
Een en ander laat onverlet, dat in uitzonderingsgevallen anders kan worden geoordeeld, maar een dergelijke uitzondering doet zich naar het oordeel van de commissie hier niet voor. De commissie adviseert mitsdien ook dit toegevoegde nieuwe onderdeel van de aanvraag af te wijzen op de grond dat het inroepen van deskundige bijstand in deze fase van de procedure niet noodzakelijk en mitsdien een vergoeding daarvoor niet redelijk was.

Advies

De schadebeoordelingscommissie is van oordeel dat aanvrager als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan geen schade lijdt welke redelijkerwijs niet te zijnen laste behoort te blijven.

Zij adviseert de aanvraag om planschadevergoeding af te wijzen.

Aldus geadviseerd op 12 december 2005.



Bijlagen: kaartfragmenten bestemmingsplannen Buitengebied, Recreatiegebied 't Liendebos en Park Lingemeer.