

Beslissing op het bezwaar van de heer G.H.M. Pronk tegen de afwijzing van zijn verzoek om planschadevergoeding.

Emmeloord, 12 oktober 2004.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. **Het bezwaar van de heer G.H.M. Pronk tegen de afwijzing van zijn verzoek om planschadevergoeding bij besluit van 18 december 2003 ontvankelijk en gegrond verklaren.**
2. **De afwijzing van het verzoek om planschadevergoeding van de heer G.H.M. Pronk bij besluit van 18 december 2003 herroepen en daarvoor in de plaats een nieuw besluit nemen.**
3. **Met aanvulling van motivering het verzoek om planschadevergoeding van de heer G.H.M. Pronk ten aanzien van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas" in heroverweging alsnog afwijzen.**

Advies raadscommissie.

De commissie van advies III adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aanleiding.

Op 19 december 2001 is het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas" onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State. Ten aanzien van dit bestemmingsplan heeft de Stichting Rechtsbijstand bij brief van 7 oktober 2002 namens de heer G.H.M. Pronk, Neushoornweg 27 te Kraggenburg een verzoek om planschade op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ingediend. Op 18 december 2003 heeft uw raad besloten overeenkomstig het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) het verzoek af te wijzen. Tegen dit besluit is bij brief van 26 januari 2004 door de Stichting Rechtsbijstand, namens de heer Pronk, bezwaar gemaakt. Bij brief van 26 februari 2004 zijn de gronden van het bezwaar aangevuld.

Op 14 april 2004 heeft een zitting van de Commissie voor de Bezwaarschriften (verder: de commissie) plaatsgevonden. Naar aanleiding van het bezwaarschrift en de hoorzitting heeft de commissie op 12 mei 2004 advies uitgebracht.

De commissie adviseert het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren. Daarnaast adviseert de commissie het besluit te herroepen en daarvoor in de plaats een nieuw besluit te nemen, waarbij de afwijking van het SAOZ-advies beter gemotiveerd is en de planologische vergelijking tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan met betrekking tot de tweede bedrijfswoning voldoet aan de wettelijke eisen van artikel 49 WRO.

Dit laatste punt is een omissie in het advies van de SAOZ gebleken. Daarom heeft ons college de SAOZ gevraagd deze omissie te herstellen, alvorens een voorstel aan de raad te doen. Bij brief van 11 augustus 2004 heeft de SAOZ een aanvullend advies uitgebracht.

Probleemstelling.

Op grond van artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) dient op basis van het bezwaarschrift een heroverweging van het bestreden besluit plaats te vinden.

(Wettelijk) beleidskader.

- Hoofdstuk 7 Awb.
- Artikel 49 WRO.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Verwezen wordt naar het verslag en advies van de commissie, wat geacht wordt onderdeel uit te maken van dit voorstel. De commissie stelt in haar advies dat uw raad een correcte vergelijking van de opeenvolgende bestemmingsplannen heeft gemaakt. Daarnaast heeft uw raad terecht geconcludeerd dat de heer Pronk door het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas" in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren.

Actieve risicoaanvaarding.

Verder komt de commissie tot de conclusie dat uw raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de planologische wijziging, namelijk dat de mogelijkheid om kassen te kunnen bouwen, reeds lange tijd voorzienbaar was. Omdat één en ander voorzienbaar was heeft uw raad het verzoek afgewezen op grond van *passieve* risicoaanvaarding. Dit betekent dat verzoeker kan worden tegengeworpen dat hij door lange tijd geen gebruik te maken van bouwmogelijkheden, terwijl een wijziging van bouwmogelijkheden te voorzien was, passief het risico heeft genomen dat de bouwmogelijkheden hem zouden worden ontnomen. Daardoor komt de schade die is ontstaan door de wijziging van de bouwmogelijkheden niet voor vergoeding in aanmerking.

Hoewel deze conclusie op zichzelf juist is en dit voor het principiële antwoord op de vraag of de schade voor vergoeding in aanmerking komt geen verschil vormt, is dit in afwijking van het advies van de SAOZ. Afwijken van een advies is alleen mogelijk indien dit voldoende wordt gemotiveerd. Het afwijken van het advies als zodanig is niet gemotiveerd. Daarom is het bezwaar op dit punt gegrond verklaard.

In het geval van de heer Pronk is er namelijk sprake van *actieve* risicoaanvaarding. De voorzienbaarheid van de planologische wijziging is onder meer gebaseerd op het Streekplan Flevoland (1993) en het Structuurplan Noordoostpolder (1992). De heer Pronk heeft in 1994 de betreffende gronden aangekocht. Aangezien op het moment dat de gronden werden gekocht reeds redelijkerwijs te verwachten was dat de mogelijkheid tot het bouwen van kassen op termijn niet meer mogelijk zou zijn, had de heer Pronk de mogelijkheid om dit risico te verdisconteren in de koopprijs. Om die reden komt, volgens vaste jurisprudentie, de schade niet voor vergoeding in aanmerking.

Bij het primaire besluit is abusievelijk afgeweken van het advies van de SAOZ. In de beslissing op het bezwaarschrift kan deze fout worden hersteld en kan het verzoek worden afgewezen op grond van *actieve* risicoaanvaarding.

Tweede bedrijfswoning

De commissie concludeert dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid, daar waar het gaat om het ontbreken van de vrijstellingsbevoegdheid voor een tweede bedrijfswoning in het nieuwe bestemmingsplan. Geconstateerd moet worden dat het advies van de SAOZ op dit punt onvolledig is. Aangezien het primaire besluit gebaseerd is op het advies van de SAOZ is dit besluit inderdaad onzorgvuldig voorbereid. Om deze omissie te herstellen is de SAOZ gevraagd op dit punt een aanvullend advies uit te brengen, zodat bij de beslissing op het bezwaarschrift ook op dit punt een goede beoordeling kan worden gemaakt.

In het oude bestemmingsplan is een vrijstelling (ex artikel 15 WRO) opgenomen die het voor ons college mogelijk maakt om vrijstelling te verlenen voor een tweede bedrijfswoning van maximaal 600 m³. Aan die vrijstelling zijn de eisen gekoppeld dat de woning op hetzelfde bouwperceel binnen een afstand van 25 meter van de bestaande woning gerealiseerd moet worden. Bovendien moet de tweede bedrijfswoning noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering. Zoals gezegd is deze vrijstellingsmogelijkheid in het nieuwe plan niet meer opgenomen.

Volgens de SAOZ veroorzaakt deze beperking ten opzichte van het oude bestemmingsplan geen schade in de zin van artikel 49 WRO. Een tweede woning zou immers pas ter plaatse mogelijk zijn indien wordt voldaan aan betrekkelijk zware eisen.

Gezien de situatie en de omvang van het bedrijf, zijnde 1 hectare, 49 are en 60 centiare, zou daaraan vrijwel niet voldaan kunnen worden. Indien er al één bedrijfswoning aanwezig is, zal bij een agrarisch bedrijf niet snel sprake zijn van een dringende noodzaak om hier een tweede bedrijfswoning te vestigen. Mede vanwege de in de loop der jaren sterk verbeterde transport- en communicatiemiddelen, is zelfs de arbeidsbehoefte veelal onvoldoende om de noodzaak van een tweede woning op het bedrijf te kunnen rechtvaardigen. De 'tweede kracht' kan immers doorgaans in geval van nood snel genoeg ter plaatse zijn.

De SAOZ is van mening dat gezien het voorgaande een derde gegadigde voor het object van de heer Pronk op de peildatum in redelijkheid niet bereid zou zijn geweest om voor het bestaan van de vrijstellingsmogelijkheid een hogere prijs voor het object als geheel had willen betalen. Met andere woorden veroorzaakt het vervallen van de vrijstellingsmogelijkheid geen waardevermindering van het object en is er dus geen sprake van schade die voor vergoeding in aanmerking komt.

Het voorgaande in aanmerking nemende moet in heroverweging geconcludeerd worden dat het verzoek om planschade van de heer Pronk dient te worden afgewezen.

Financiën/Planning.

N.v.t.

Communicatie.

Bekendmaking besluit overeenkomstig de Awb.

Achterliggende documenten.

- Pro forma bezwaarschrift van de Stichting Rechtsbijstand, namens de heer Pronk, brief d.d. 26 februari 2004.
- Aanvulling gronden door de heer Pronk bij brief van 26 februari 2004.
- Verweerschrift college van 16 maart 2004.
- Procesdossier.
- Verslag en advies van de Commissie voor de Bezwaarschriften. D.d. 12 mei 2004.
- Aanvullend advies van de SAOZ, d.d. 9 augustus 2004.

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

Portefeuillehouder : T. bij de Vaate.

Steller : P. Mulder, 498, p.mulder@gemnop.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat uw raad op 18 december 2003 heeft besloten het verzoek om planschadevergoeding van de heer G.H.M. Pronk, Neushoornweg 27 te Kraggenburg, af te wijzen;

dat bij brief van 26 januari 2004 door de Stichting Rechtsbijstand, namens de heer G.H.M. Pronk, pro forma bezwaar is ingediend;

dat bij brief van 26 februari 2004 de gronden van het bezwaar zijn aangevuld;

dat op 14 april 2004 het bezwaarschrift is behandeld in een zitting van de Commissie voor de Bezwaarschriften;

dat de Commissie voor de Bezwaarschriften op 12 mei 2004 haar advies heeft uitgebracht;

dat de SAOZ bij brief van 9 augustus 2004 een aanvullend advies heeft uitgebracht;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2004, no. 13794-1;

gelezen het verslag en advies van de Commissie voor de Bezwaarschriften;

gelezen het aanvullend advies van de SAOZ;

gelet op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gelet op hoofdstuk 7 van de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

1. het bezwaar van de heer G.H.M. Pronk tegen de afwijzing van zijn verzoek om planschadevergoeding bij besluit van 18 december 2003 ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. de afwijzing van het verzoek om planschadevergoeding van de heer G.H.M. Pronk bij besluit van 18 december 2003 te herroepen en daarvoor in de plaats een nieuw besluit te nemen en
3. met aanvulling van motivering het verzoek om planschadevergoeding van de heer G.H.M. Pronk ten aanzien van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas" in heroverweging alsnog af te wijzen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 november 2004.

De griffier, de voorzitter,

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende, wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, daartegen beroep instellen bij de Arrondissementsrechtbank te Zwolle, sector bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle en wel binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van dit besluit. Wanneer beroep is ingesteld, kan de President van voormelde rechtbank, op een daartoe strekkend verzoek van de insteller van het beroep, een voorlopige voorziening treffen indien de onmiddellijke uitvoering van het besluit onevenredig nadeel zou meebrengen voor betrokkene. Aan het instellen van beroep en de indiening van een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden. Nadere informatie kan worden verkregen bij de afdeling communicatie en bestuurszaken.