

SIAOIZ

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

Risico-analyse
inzake mogelijke planschade ex artikel 49
WRO n.a.v. de voorgenomen herziening
van het bestemmingsplan "Landelijk
Gebied 1992" in de gemeente Anna Paulowna.

Kruisplein25 3014 DB Rotterdam
Postbus 29196 3001GD Rotterdam
Telefoon 010- 4111760 Telefax 0104136768
Postbanknummer 508019

ADVIES

Risico-analyse mogelijke planschade met betrekking tot eventuele aanvragen om vergoeding van schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, naar aanleiding van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" in de gemeente Anna Paulowna.

Opdrachtnummer: 21.916**Datum:** januari 2002

Ons is bij schrijven d.d. 5 oktober 2001 verzocht advies uit te brengen met betrekking tot de vraag of er sprake kan zijn van planschade, ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), als gevolg van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" (= het plangebied) strekkende tot het beperken van het aantal toegelaten bedrijven binnen de bestemmingsvlakken "Bedrijven" met de nadere aanduidingen "AHH" (agrarische handel- en hulpbedrijven) en "B" (bedrijven) tot ten hoogste één bedrijf per perceel.

Omstreeks 30 oktober 2001 is door de gemeente mondeling verzocht indien mogelijk advies uit te brengen, zonder opname van de mogelijk aan te wijzen risico-objecten, op basis van de schriftelijk toegezonden stukken.

Aangaande de status van onze advisering delen wij u mede, dat gelet op het verzoek van de gemeente, is volstaan met een beoordeling van de door de gemeente ter beschikking gestelde stukken. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. Derhalve is deze risico-analyse niet meer dan een indicatie van de mogelijke schadelijke gevolgen van de herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992". Aansprakelijkheid voor mogelijke rechtsgevolgen als gevolg van dit advies jegens derden kunnen wij daarom niet aanvaarden. Het is geenszins uitgesloten dat bij een volledige behandeling van ingediende verzoeken om vergoeding van planschade de dan optredende schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel kan komen.

Verder is het de gemeenteraad die in eerste aanleg op planschadevergoedingsverzoeken een besluit dient te nemen en zal eventueel de Rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven.

Ten aanzien van de voorgelegde situatie:

Met de verlening van de opdracht is door de gemeente aan ons toegezonden:

- Lijst van percelen behorende bij het Voorbereidingsbesluit "Landelijk Gebied 1992"; betreffende het voorbereiden van een herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1992".
- Kaarten: Overzicht gebieden waarvoor voorbereidingsbesluit geldt ("Landelijk Gebied 1992").
- Bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992", compleet met Kaarten en Bijlagenrapport.

Op ons verzoek is op 8 november 2001 aanvullend onder meer toegezonden:

- Een, méde aan de hand van een door de ons opgesteld concept-overzicht van risico-objecten, aangevuld overzicht van risico-objecten, waarbij per object een beschrijving van de bedrijfssoort en milieuvergunningplichtigheid is gegeven.
- Het besluit ex artikel 21 WRO strekkende tot het voorbereiden van een herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" (= het voorbereidingsbesluit) d.d. 29 oktober 2001.

De gemeente Anna Paulowna heeft het voornemen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" te herzien in die zin dat het aantal toegelaten bedrijven binnen de bestemmingsvlakken "Bedrijven" met de nadere aanduidingen "AHH" (agrarische handel- en hulpbedrijven) en "B" (bedrijven), zijnde de bedrijven vermeld op het met de gemeente samengestelde overzicht van risico-objecten, wordt beperkt tot ten hoogste één bedrijf per perceel.

Hierna zal allereerst de huidige en voorgenomen inrichting van het plangebied worden beschreven in de paragraaf "**Het plangebied**".

In de paragraaf "**Planologie**" wordt beschreven hoe de percelen van de onderscheiden risico-objecten binnen het plangebied planologisch zijn vastgelegd in het thans nog vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" en op welke wijze de vigerende planologische regeling zal worden herzien.

In de paragraaf "**Overwegingen met betrekking tot artikel 49 WRO**" worden de planschadeconsequenties beschreven van de voorgenomen bestemmingsplanherziening. Deze risico-analyse eindigt met een "**Conclusie**".

Het plangebied:

-Het plangebied van het bestemmingsplan "landelijk Gebied 1992" omvat het gehele grondgebied van de gemeente Anna Paulowna met uitzondering van: de bebouwde (of in de naaste toekomst te bebouwen) gebieden van de kernen Kleine Sluis, Breezand, Spoorbuurt, Van Ewijcksluis en het gebied Wieringerwaard.

Blijkens de "Kaarten: Overzicht gebieden waarvoor voorbereidingsbesluit geldt ("Landelijk Gebied 1992"), behorende bij het voorbereidingsbesluit", en het overzicht van risicoobjecten, bestaat het voornemen de bestemming van de navolgende bedrijfsperven te wijzigen.

De bladnummers verwijzen naar bladnummers van de kaarten bij het voorbereidingsbesluit.

Adres

Bedrijfssoort

BLAD 1

Schorweg 89

Houtbedrijf, AMvB

Schorweg 99b

Tuincentrum, AMvB

J.C. De Leeuwweg 6a
J.C. De Leeuwweg 24

Mechanisatie, vergunning
Bouwbedrijf, AMvB

J.C. De Leeuwweg 26	Mechanisatie, vergunning
J.C. De Leeuwweg 29	Geen bedrijf meer
J.C. De Leeuwweg 35	Transportbedrijf, vergunning
Balgweg 63	Motorbedrijf, AMvB
Balgweg 81	Detailhandel/hengelsport/zee-aas, vergunning
Middenweg 83	Tuinbouw, AMvB
Middenweg 89a	Gevel-/schoorsteenreiniging/voegwerk, verg.

BLAD 2

De Meerweg 42	Transport, AMvB
De Meerweg 49	Metaalbewerking, vergunning
Kleiweg 3	Geen bedrijf meer
Kreekweg 6	Loonbedrijf, vergunning
Middenweg 14/16	Bollenspoeler, vergunning
Middenweg 18	Mesthandel, vergunning
Molenvaart 285 / 287	Gas, water, licht installatiebureau
Molenvaart 299	Aannemer
Molenvaart 309	Tuincentrum, AMvB, vergunning
Molenvaart 353	Autorijschool
Molenvaart 357	Garage, tankstation LPG, vergunning
Molenvaart 359	Drukkerij, AMvB
Molenvaart 361/363	Constructiebedrijf, vergunning
Molenvaart 375/377	Transport, vergunning
Molenvaart 443	Geen bedrijf meer gevestigd
Molenvaart 487	Café, AMvB

BLAD 3

Kerkweg 4a	Telefonische verkoop fourage geen opslag
Kerkweg 5a	Coöperatie, detail, loonbedrijf tankstation LPG
Kerkweg 17/19	Bouw en houtbedrijf, AMvB

J.C. De Leeuwweg 24	B	25/3
J.C. De Leeuwweg 26	GB1	50/1
J.C. De Leeuwweg 29	B	25/3
J.C. De Leeuwweg 35	BG	
Balgweg 63	B	25 / 45
Balgweg 81	B	60/3
Middenweg 83	TC	100/3
Middenweg 89a	B	40/4

BLAD 2

De Meerweg 42	BG	401
De Meerweg 49	BG	80/
Kleiweg 3	AHH	50/3
Kreekweg 6	AHH	60
Middenweg 14/16	AHH	75/6
Middenweg 18	AHH	50/
Molenvaaf 285/287	B	25/4
Molenvaart 299	B	25/4
Molenvaart 309	TC	40/4
Molenvaart 353	B	40/6
Molenvaart 357	GB1	80/6
Molenvaart 359	B	50/3
Molenvaart 361/363	B	80/
Molenvaart 375/377	AHH	40/
Molenvaart 443	B	40/
Molenvaart 487	HB	70/

BLAD 3

Kerkweg 4a	AHH	80/
Kerkweg 5a	AHH	80/
Kerkweg 17/19	B	90/3

BLAD 4

Molenvaart 543	AHH	50
Molenvaart 545	AHH	50/7

BLAD 5

Lotweg 8	B	80/3
Zuiderweg 2	S	25/5

Alle hiervoor genoemde percelen hebben de bestemming "Bedrijven".

Blijkens artikel 5 jo. artikel 23 van de voorschriften zijn, zakelijk weergegeven, de op de kaart voor "Bedrijven" aangewezen gronden nader aangeduid met "B" bestemd voor:

- bedrijfsfuncties als vermeld in de bij de voorschriften behorende "Lijst van toegelaten bedrijfsfuncties",
- niet op de lijst voorkomende, in de voorschriften specifiek benoemde, bedrijven.

Ter plaatse van de nadere aanduiding "AHH" zijn de voor "Bedrijven" aangewezen gronden bestemd voor agrarische handels en hulpbedrijven.

Garagebedrijven met plaatwerkerij en/of uitdeukerij zijn toegelaten op de gronden aangewezen voor "Bedrijven" met de nadere aanduiding "GB1".

Een nadere aanduiding "GB2" is gegeven aan gronden aangewezen voor "Bedrijven" waarop garagebedrijven zijn toegelaten echter zonder plaatwerkerij en/of uitdeukerij. Een nadere aanduiding "BG" is gegeven aan gronden waarop bedrijfsgarages zijn toegelaten.

Winkel- en horecabedrijven worden toegelaten op de gronden aangewezen voor "Bedrijven" voorzover nader aangeduid met "WB" respectievelijk "HB".

Tuincentra zijn toegelaten op de gronden met de nadere aanduiding °TC

Op de gronden aangeduid met "S", tenslotte, zijn autosloperijen toegelaten.

Ten aanzien van het bouwen wordt onder meer bepaald dat:

- de bebouwingsoppervlakte niet meer mag bedragen dan het op de kaart aangegeven percentage van het bebouwingsvlak,
- per bedrijf één bedrijfswoning mag worden gebouwd,
- per bedrijfswoning ten hoogste twee bijgebouwen mogen worden gebouwd,
- de goothoogte van agrarische bedrijfs- of dienstgebouwen buiten de bebouwingsvlakken of bebouwingsgrenzen niet meer mag bedragen dan 3 meter en de nokhoogte niet meer mag zijn dan 6 meter,
- de goothoogte van bedrijfs- of dienstgebouwen binnen de bebouwingsvlakken of bebouwingsgrenzen niet meer mag zijn dan 7 meter tenzij op de kaart een andere goothoogte is aangeduid en de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

De voorschriften spreken van vestiging van "bedrijven" en "bedrijfsfuncties". Vestiging van meer dan één bedrijf per perceel is toegelaten

Voorgenomen herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992"

Het voornemen bestaat de voorschriften van het bestemmingsplan zodanig te herzien dat vestiging van ten hoogste één bedrijf per perceel wordt toegelaten.

Het voornemen is kenbaar gemaakt bij raadsbesluit ex artikel 21 WRO d.d. 29 oktober 2001. Het besluit is gepubliceerd op 31 oktober 2001 en trad in werking op 1 november 2001.

Overwegingen met betrekking tot artikel 49 WRO.:

Algemeen

Artikel 49 WRO bepaalt dat als een belanghebbende door de bepalingen van een bestemmingsplan, dan wel een besluit ex artikel 17, of 19 WRO, schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent.

Geen vergoeding wordt toegekend als vergoeding op andere wijze is geregeld, bijvoorbeeld door aankoop of onteigening.

Uit de aan de SAOZ ter beschikking gestelde informatie en uit telefonisch overleg met de gemeente blijkt niet dat met enige belanghebbende van een aangewezen risico-object een regeling is getroffen ter compensatie van eventuele schade.

In algemene zin merken wij op dat eerst nadat de in artikel 49 WRO genoemde besluiten onherroepelijk zijn geworden, op een verzoek om vergoeding van planschade door de raad kan worden beslist.

Alsdan dient te worden nagegaan of de belanghebbenden ten opzichte van de bepalingen van de "oude" planologische maatregel in een nadeliger positie zijn komen te verkeren, of bij een nadeliger positie zich daadwerkelijk waardevermindering voordoet en tenslotte of die waardevermindering op de voet van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking komt. Met nadruk wijzen wij op de omstandigheid, dat artikel 49 WRO niet ziet op feitelijke veranderingen van de situatie, maar louter op de planologische mutaties.

In het navolgende zal worden nagegaan of belanghebbenden, binnen de invloedssfeer van de hiervoor beschreven herformulering van de voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992", in planologisch opzicht in een nadeliger positie komen te verkeren.

In het kader van de voorlopige inschatting van mogelijke planschade ex artikel 49 WRO. zal in deze risico-analyse alleen die schade die in beginsel door de planologische mutatie veroorzaakt wordt geïnterpreteerd kunnen worden. Eerst na onderzoek van een daadwerkelijk verzoek tot vergoeding van schade ex artikel 49 WRO (is verzoeker belanghebbende, is het bestemmingsplan onherroepelijk, causaliteit, tijdstip bepaling schade, moment van eigendomsverkrijging enzovoort) kan beoordeeld worden of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Beoordeling van de gevolgen van de voorgenomen bestemmingsplan herziening.

Met de herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" zal uitsluitend het aantal toe te laten bedrijven per perceel worden beperkt. De thans in het vigerend bestemmingsplan toegelaten bouwmassa (bebouwingspercentage goot- en bouwhoogte) of de toe te laten typen bedrijven zal niet worden gewijzigd.

Blijkens bestendige jurisprudentie ter zake kan een belanghebbende schade lijden in de zin van artikel 49 WRO indien een planologische mutatie tot gevolg heeft dat bestaande bebouwings- of gebruiksmogelijkheden worden beperkt (zie bijvoorbeeld ABRS 1 november 1999 (Bakker-Hettinga/gemeente Heerenveen), BR 2000/852); ABRS 31 mei 1999 (Erven Cirkel/gemeente Leersum), BR2000/134).

Bij een volledige behandeling van verzoeken om vergoeding van planschade zal echter tevens dienen te worden gezien, in hoeverre de opgetreden schade voor vergoeding in aanmerking komt.

Zo kan reeds nu worden gesteld dat de eigenaren, waarvan zal blijken dat zij de eigendom van de betrokken onroerende zaak hebben verworven nadat de optredende schade voldoende concreet voorzienbaar is geworden (in casu na het voorbereidingsbesluit van oktober 2001), niet voor schadevergoeding ex artikel 49 WRO in aanmerking kunnen komen wegens "actieve risico-aanvaarding" (zie bijvoorbeeld ABRS 26 september 2001 (Crèvecoeur en Van Nee - gemeente Westerveld), 200005612/1).

Voorts geldt voor eigenaren, die hun onroerende zaak verkopen en leveren vóórdat de bestemmingsplanherziening onherroepelijk is geworden, evenmin aanspraak kunnen maken op planschadevergoeding ex artikel 49 WRO, omdat zij alsdan op het moment van het onherroepelijk worden van het herziene bestemmingsplan geen eigenaar meer zijn van de onroerende zaak en derhalve geen belanghebbende meer zijn in de zin van artikel 49, eerste lid WRO.

Een andere belemmering voor de vergoedbaarheid van opgetreden planschade is blijkens bestendige jurisprudentie op dit punt de zogenaamde "passieve risico-aanvaarding". Van "passieve risico-aanvaarding" is sprake, indien de getroffen gedurende geruime tijd geen gebruik heeft gemaakt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het voorheen vigerende bestemmingsplan bood en indien er duidelijke aanwijzingen waren, dat aan deze (bouw)mogelijkheden op termijn zou kunnen worden getornd.

Vertaald naar de onderhavige casus kan worden gesteld dat, vanaf het moment dat het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" vigerend is, niet is uit te sluiten dat een groot aantal eigenaren de mogelijkheden die dat bestemmingsplan biedt, (nog) niet ten volle heeft benut. Dit gegeven is echter op zichzelf beschouwd onvoldoende om getroffen met succes passieve risico-aanvaarding met betrekking tot de planschade tegen te werpen; enerzijds omdat het bestemmingsplan relatief "jong" is en anderzijds omdat er (voor zover ons bekend) tot op heden geen duidelijk kenbare aanwijzingen zijn geweest, dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplangebied aan banden zouden worden gelegd.

Het bestemmingsplan dateert weliswaar uit 1992 echter in het kader van een beoordeling van passieve risicoaanvaarding in de zin van artikel 49 WRO is dit plan nog relatief (te) "jong" om te stellen dat belanghebbenden door tijdsverloop hebben kunnen voorzien dat het plan zou worden herzien. Wij verwijzen naar de opmerkingen van de Adviseur van de Raad van State in een ambtsbericht naar aanleiding van de casus die uiteindelijk heeft geleid tot de uitspraak AGRS 14 maart 1990 (Eibergen / Ten Hoopen) (BR1990 / 847). De Adviseur was in casu van oordeel dat ingevolge het bepaalde in de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting mocht worden verwacht dat het oude bestemmingsplan zou worden gewijzigd Met andere woorden: wanneer sprake is van vervallen van bouwmogelijkheden uit oude plannen (zie art. 10 Overgangswet) wordt aangenomen dat dit voor belanghebbende voorzienbaar is (zie recenter ook ABRS 6 september 1994 Six/Hilversum BR 19951681).

Eerst wanneer er enige tijd aanwijzingen zijn dat het planologische beleid gaat wijzigen en een belanghebbende desondanks geen begin maakt aan uitvoering van de oorspronkelijke nog geldende planologische mogelijkheden kan het risico van het ontstaan eventuele schade aan belanghebbende worden toegerekend (zie bijvoorbeeld ABRS 28 januari 1999 (Erven De Meyere /gemeente Hilversum), AB 1999/236, BR1999/882; ABRS 27 juli 1998 (Gravin van Rechteren Limpurg /gemeente Dalfsen) H01.97.0666; ABRS 23 april 1998 (Bloemen/gemeente Oldenzaal) H01.96.1049).

Wij concluderen -derhalve- dat niet is uit te sluiten dat een herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" strekkende tot beperking van de mogelijkheid van vestiging van meer dan één bedrijf per perceel zal kunnen leiden tot schade in de zin van artikel 49 WRO welke schade niet op voorhand voor risico van potentieel belanghebbenden kan worden gelaten, immers in de voorgenomen planologische situatie wordt gesplitste exploitatie van bedrijvenpercelen onmogelijk gemaakt.

Gelet op de gebleken aantallen en variatie in bedrijfspercelen, waarvan de eigenaren schade kunnen lijden, en in het bijzonder het gegeven dat in het kader van deze risicoanalyse de percelen niet feitelijk worden opgenomen of met de belanghebbenden contact kan worden opgenomen ten einde noodzakelijk taxatie basisgegevens te verkrijgen, is het niet mogelijk op deugdelijke wijze een schatting te geven van het bedrag aan eventueel uit te keren planschade. Het enige wat wij thans kunnen zeggen is dat gelet op het aantal bedrijven het schadebedrag substantieel zal kunnen zijn.

Alles overwegende adviseren wij u daarom, om vanuit het oogpunt van (voorkoming van) planschade, de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" aan te houden.

Voordat u een herziening van het bestemmingsplan daadwerkelijk in procedure brengt, is het van belang dat u potentieel gelaedeerde belanghebbenden de gelegenheid biedt hun belang in een eventuele gesplitste exploitatie van hun perceel te gelde te maken. In een startnotitie zou u de voorgenomen bestemmingsplanherziening in concept kunnen concretiseren. Hierbij kunt u ook voor samenspraak met de provincie kiezen.

Gedacht kan worden aan het zoeken of, indien nog niet aanwezig, creëren van coördinatie van beleid voor het landelijk gebied van uw gemeente in samenhang met provinciaal beleid. Ook de provincie kan een beleidsnotitie vaststellen en- wat heel belangrijk is openbaar maken. Indien het voorgenomen beleid onderdeel wordt gemaakt van structuurbeleid vast te stellen in een Structuurplan als bedoeld in artikel 7 WRO en/of, vanwege de provincie, een Streekplan als bedoeld in artikel 4a WRO, krijgt het beleidsvoornemen extra gewicht en is een herhaling (c.q. verlenging) van de thans lopende voorbereidingsbescherming beter te rechtvaardigen. Behalve dat u op de beschreven wijze tijd wint om de risico's van planschade te beperken kunt u ook -zonder extra risico's- het beleid tot inrichting van uw landelijk gebied, indien gewenst, fundamenteeler evalueren en zo nodig herzien. Te denken is aan het eventueel wijzigen van toegelaten bebouwingspercentages, bouw- en goothoogten, toe te laten milieuhinder en waarnodig herformuleren van andere bestemmingsregelingen dan in casu de bestemmingsregeling voor "Bedrijven".

Alsdan kunt u opnieuw een voorbereidingsbesluit nemen ten einde het plan voorbereidingsproces te besluiten met de aankondiging dat u het bestemmingsplan conform die planvoorbereiding gaat herzien. Eigenaren van mogelijk getroffen objecten die tot aan de datum van het nemen van dat nieuwe voorbereidingsbesluit geen initiatieven hebben ontplooid om tot benutting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van in casu het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied 1992" over te gaan, kunnen tegen de tijd dat de bestemmingsplanherziening onherroepelijk is geworden (c.q. wordt vastgesteld) een verzoek om vergoeding van planschade doen. Alsdan zal naar onze inschatting met een grotere kans op succes passieve risico-aanvaarding kunnen worden tegengeworpen.

Op de beschreven wijze is immers, afhankelijk van de mate van wijziging van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992", sprake van een tijdsverloop van circa 3 jaren tot het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit, en een tijdsverloop van circa 4 à 5 jaren tot het onherroepelijk worden van de bestemmingsplanherziening.

In de voorgestelde strategie vraagt aandacht de gevolgen van de voorbereidingsbescherming van het inmiddels genomen voorbereidingsbesluit van oktober 2001.

Artikel 49 WRO bepaalt immers dat ook planschade kan ontstaan ten gevolge van de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50 eerste lid van de Woningwet (WW) dan wel ingevolge artikel 46, . tweede lid WRO (zie artikel 49 onder d WRO). Ter zake merken wij op dat een verzoek om vergoeding van planschade eerst kan worden ingediend ná ter inzage legging van in casu de vastgestelde herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" (zie artikel 49 onder f WRO). Thans aangehouden verzoeken om verlening van (bouw)vergunning strekkende tot gesplitste exploitatie van een bedrijfsperceel kunnen derhalve van rechtswege niet leiden tot schade in de zin van artikel 49 WRO.

Een verzoek om vergoeding van planschade ten gevolge van de nog vast te stellen bestemmingsplanherziening (ook aangeduid als "schaduwshade") zal gelet op bestendige jurisprudentie ter zake niet kunnen slagen (zie bijvoorbeeld ABRS 22 april 1999 (Van Kolfschoten c.s./gemeente Goedereede), BR2000/56).

Het gevaar dat in deze -voorzichtige- benadering schuilt is dat u mogelijk een aantal eigenaren, "wakker schudt" die vervolgens hun bouwmogelijkheden gaan benutten, -immers na het verstrijken van de aanhoudingsbescherming van het thans genomen voorbereidingsbesluit c.q. na het verstrijken van de termijnen genoemd in artikel 46 lid 3 WRO jo 50 lid 2 WW jo artikel 25 en 26 WRO (termijnen tot vaststelling van een bestemmingsplan) bent u imperatief gehouden de gevraagde vergunning te verlenen. Dit risico zult u af moeten wegen tegen het planschaderisico dat u loopt indien u zonder meer en zonder nadere aankondiging de thans gedachte bestemmingsplanherziening ongewijzigd onherroepelijk laat worden.

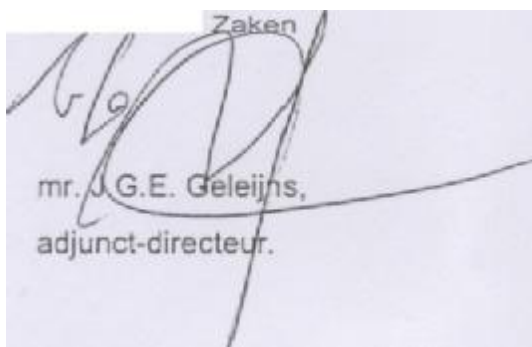
Conclusie

Het zonder meer onherroepelijk laten worden van het voornemen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" te herzien strekkende tot beperking van het aantal bedrijven per perceel zal kunnen leiden tot substantiële schade in de zin van artikel 49 WRO waarvan de hoogte in het kader van een risico-analyse in casu niet op deugdelijke wijze kan worden bepaald.

Wij komen tot de volgende aanbevelingen ter beperking van schade:

1. het aanhouden van een voorgenomen vaststelling van de bestemmingsplanherziening,
2. het voorbereiden van de bestemmingsplanherziening door het openbaar bespreken en vaststellen van een beleids(start)notitie,
3. het eventueel incorporeren van het te formuleren beleid voor uw landelijk gebied in een Structuurplan als bedoeld in artikel 7 WRO,
4. het eventueel zoeken c.q. creëren van samenspraak met de provincie en het daarbij openbaar doen vaststellen van provinciaal beleid als kader en ondersteuning van uw lokale beleid,
5. het op termijn (circa 3 jaren na heden) opnieuw nemen van een voorbereidingsbesluit direct, d.w.z. binnen de aanhoudingstermijn, gevolgd door het in procedure brengen van de bestemmingsplanherziening zodat eerst circa 4 à 5 jaren na heden de bestemmingsplanherziening onherroepelijk zou kunnen worden.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken



Zaken
mr. J.G.E. Geleijns,
adjunct-directeur.

Behandeld door: mr ir P.F. Schreiber.