SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

GEM. ALBRANDSWAARD					KL.NR.:	
NR. 2006/1285						TB
COMM.	2 2					PH. d/12
	B	W	W	W	S	Bent
AFDOEN						
ADVIES						RAAD
BESPREKEN						
KENNISNEMEN						

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente
Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Rotterdam, 20 maart 2006

Behandeld door drs P.A.J.M. van Bragt
Doorkiesnummer 010-4693866
Opdrachtnummer 24.13331

Onderwerp Planschadevergoedingsverzoek.

Geacht college,

Ter voldoening aan uw verzoek, gedaan bij uw brief van 2 november 2005, uw kenmerk 2005 6396, zenden wij u bijgaand in tweevoud het door ons samengestelde advies betreffende het verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs, Achterdijk 13 A te Rhoon.

Wij hebben belanghebbende in kennis gesteld van de verzending van het advies.

Hoogachtend,

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,

mr drs C.M.L. van der Lee,
adj. directeur.

Bijlagen: advies in tweevoud
vbr: 24.13331

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM
T 010 - 469 3899 • F 010 - 413 6768 • SAOZ@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

ADVIES

betreffende het verzoek om vergoeding van schade ex art. 49 WRO van mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs, Achterdijk 13a te Rhoon.

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM
T 010 - 469 3899 • F 010 - 413 6768 • SAOZ@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

ADVIES

betreffende het verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs, Achterdijk 13a te Rhoon.

Opdrachtnummer: 24.13331 **Datum**: maart 2006

Opdracht:

Bij brief van 2 november 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd advies uit te brengen inzake het door mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs ingediende verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 WRO.

In overleg met de gemeente is overeengekomen dat hiermee een eerdere opdracht van de Onwikkelingsmaatschappij Midden-IJsselmonde d.d. 25 november 2004 voor een zelfde advies is komen te vervallen.

Het verzoekschrift:

Op 18 augustus 2005 is bij de gemeente Albrandswaard een verzoek tot vergoeding van schade ex artikel 49 WRO van mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs ingekomen. Een kopie van
./. deze brief is als bijlage 1 aan dit advies gehecht

Belanghebbende meent dat zij als gevolg van het in werking treden van de bestemmingsplannen "Rhoonse Baan" en "Overhoeken III" schade lijdt. Tijdens de mondelinge behandeling is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van het verzoekschrift en is door belanghebbende verder nog aangevoerd dat zij geluid- en lichtoverlast vreest en dat haar uitzicht en privacy wordt aangetast.

Procedure:

Gelet op de datum van de ontvangst van het verzoek (18 augustus 2005) mist de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde "procedureregeling planschade-

vergoeding", gebaseerd op de Wet van 8 juni 2005, Staatsblad 305, toepassing aangezien voormelde procedureregeling louter van toepassing is op aanvragen, welke zijn ingekomen vanaf 1 september 2005 en ten aanzien waarvan het college van burgemeester en wethouders het bevoegde bestuursorgaan is.

Ten aanzien van het onderhavige verzoek is de gemeenteraad nog het bevoegde bestuursorgaan. Ter uitvoering van het bepaalde in de nog toepasselijke planschadeprocedureverordening heeft de heer drs P.A.J.M. van Bragt, medewerker van de SAOZ, in aanwezigheid van de heer H. Huizinga, makelaar/taxateur o.g. te Rotterdam, de in de onderhavige procedure betrokken partijen in de gelegenheid gesteld op 11 januari 2006 een toelichting te geven en aanvullende informatie te verschaffen.

Mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs, nader te noemen: "belanghebbende", heeft het verzoek nader toegelicht. Aansluitend zijn de onroerende zaak en de omgeving daarvan opgenomen. Tijdens de mondelinge behandeling is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van het verzoekschrift. Van de zijde van de gemeente is een toelichting gegeven door mevrouw drs C.A. de Klerk. Aansluitend is de onroerende zaak en de omgeving daarvan opgenomen.

Eigendomssituatie:

Mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs heeft, tezamen met haar - op 29 augustus 1994 overleden - echtgenoot, de heer W.J. Vogelaar, op 28 februari 1992 de eigendom verkregen van de onroerende zaak plaatselijk bekend Achterdijk 13a, kadastraal bekend gemeente Rhoon, sectie A, nummer 3764, groot 822 m².

Bij akte van verdeling d.d. 24 mei 1995 (ingeschreven 26 mei 1995) heeft mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs de volle eigendom verkregen van voornoemde onroerende zaak.

Beschrijving van de onroerende zaak, het plangebied en de directe omgeving:

Het object van belanghebbende betreft een omstreeks 1953 gebouwde vrijstaande woning, met erf, tuin, oprijlaan, garage, en andere aanhorigheden, staande en gelegen aan

de Achterdijk 13a te Rhoon. De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing en wordt centraal verwarmd.

De indeling van de woning is als volgt.
Parterre: entree met vestibule en gang, toilet, woonkamer met open haard, woonkeuken, verdiepte provisiekast, voorzijkamer met inbouwkast;
1e Verdieping: overloop, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet;
2e Verdieping: bevloerde stahoge vliering.

Direct ten noorden, ten noordwesten en ten noordoosten van het perceel van belanghebbende, op een kortste afstand van circa 5 meter tot de zijgevel van de woning, zal een nieuwe weg worden aangelegd, de Rhoonse Baan, welke het dorp "Rhoon" vanaf de Rivierweg in oostelijke richting zal ontsluiten. Het tracé voert vervolgens door onder meer de polders 'Jaagin' en 'Buitenland van Rhoon' en over de gronden van het toekomstige 'bedrijventerrein Overhoeken III' om, alvorens aan te takken op de Verlengde Zuiderparkweg in het dorp Smitshoek, af te buigen in noordelijke richting naar de Rijksweg A15. De lengte van het tracé zal ongeveer 3,2 km bedragen. Voorheen maakten deze gronden onderdeel uit van een agrarisch gebied.

Voorts wordt thans, direct achter het perceel van belanghebbende, een bedrijfsterrein mogelijk gemaakt. Ook deze gronden maakten voorheen deel uit van een agrarisch gebied.

Planologie:

Bestemmingsplan "Buitengebied":
Op de onderhavige gronden, gelegen in de nabijheid van het perceel van belanghebbenden en waarop thans de "Rhoonse Baan" zal worden aangelegd en het bedrijfsterrein "Overhoeken III" zal worden ingericht, gold voorheen het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 1983, goedgekeurd door het Dagelijks Bestuur van het Openbaar Lichaam Rijnmond op 10 juli 1984 en nadien onherroepelijk geworden.

De onderhavige gronden hadden, voor zover relevant, de bestemmingen "Agrarische doeleinden", "Woondoeleinden", "Erf" en "Tuin".

De gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden", bedoeld voor agrarisch gebruik en de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, mochten, uitsluitend binnen een terreinmaat van 1 hectare, ter plaatse van de daartoe op de kaart aangegeven locaties, en wel binnen een afstand van maximaal 100 meter vanuit de weg van waaruit het betreffende agrarische bedrijf wordt ontsloten, worden bebouwd met niet voor bewoning bestemde gebouwen, met een maximale hoogte van 8 meter, één bedrijfswoning met een maximale bouwhoogte van 6 meter, en met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 12 meter, - silo's en andere bouwwerken voor voederopslag of transport maximaal 15 meter en met vrijstelling maximaal 25 meter -. Buiten de aangegeven terreinmaat is voorts per 10 hectare bedrijfsomvang het oprichten van één agrarisch hulpgebouw met een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 40 m² toegestaan. Burgemeester en wethouders waren bevoegd vrijstelling te verlenen voor de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf en in dat geval voor de bouw van bij het bedrijf behorende agrarische bedrijfsgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en één bedrijfswoning overeenkomstig de hiervoor genoemde criteria en hoogtematen. Verder waren burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. Op de onderhavige gronden was het voorts mogelijk om onder meer wegen, paden of parkeergelegenheden aan te leggen, dan wel te verharden.

Op de gronden met de bestemming "Woondoeleinden", bedoeld voor eengezinshuizen en bijbehorende garageboxen en bergplaatsen, mogen vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten eengezinswoningen worden opgericht met een maximale goothoogte van 6 meter. Gelet op het ontbreken van nadere bebouwingsvoorschriften gelden voor de bouwhoogte de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening. Dit betekent dat op deze gronden gebouwen en bouwwerken met een maximale hoogte van 15 meter zijn toegestaan. De bijbehorende garageboxen en bergplaatsen mogen een gezamenlijk oppervlak hebben van 30 m² en een maximale hoogte van 3 meter.

Op de gronden met de bestemming "Tuin" mochten uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd.

Op de gronden met de bestemming "Erf", bedoeld voor erven, parkeerplaatsen en tuinen, mochten bijgebouwen en aanbouwen worden opgericht met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximaal bebouwd oppervlak van 40 m².

Het bestemmingsplan kende een algemene vrijstellingsmogelijkheid voor het oprichten van openbare nutsgebouwtjes c.a. van maximaal 60 m³ per gebouw.

Bestemmingsplan "Overhoeken III":
Voor de gronden achter het perceel van belanghebbende, ter plaatse waar het bedrijventerrein 'Overhoeken III' is beoogd, vigeert nu het bestemmingsplan "Overhoeken III", zoals vastgesteld d.d. 11 maart 2002, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 oktober 2002, waarna het plan op of omstreeks 27 november 2002 in werking is getreden en onherroepelijk geworden.

Deze gronden hebben, voor zover relevant, thans de bestemmingen "Uit te werken woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden" en "Uit te werken bedrijfsdoeleinden". Tevens is op de plankaart een aanduiding "hoofdontsluiting" opgenomen (zie daartoe verder het bestemmingsplan "Rhoonse Baan").

Op de gronden met de bestemming "Uit te werken woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden", bedoeld voor woondoeleinden, beroeps- en bedrijfsactiviteiten in of bij een woning, mag, voor zover er sprake is van een perceel van ten minste 2.500 m², ten hoogste één nieuwe woning worden opgericht. De op deze gronden toegelaten bedrijfsbebouwing, ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsactiviteiten in of bij de (betreffende) woning, mag niet meer dan de helft van de oppervlakte van de woning bedragen, waarbij de aard van de bedrijfsactiviteiten niet in een hogere categorie dan 1 en 2 van de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten mag vallen, of de van andere bedrijven daarmee gelijk te schalen planologische hinder. Voorts dient rekening gehouden te worden met de op de plankaart aangegeven bebouwingsvrije zone. De toegestane bedrijfsbebouwing mag een maximale bouwhoogte hebben van 6 meter. De goothoogte van woningen mag voorts niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

De gronden met de bestemming "Uit te werken bedrijfsdoeleinden", bedoeld voor onder meer bedrijfsdoeleinden, bedrijfswoningen, maatschappelijke doeleinden, recreatieve- en horecabedrijven, zijn verdeeld in een aantal deelgebieden, waarbinnen verschillende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn toegestaan. Binnen het deelgebied "Groenzone", zijnde de scheiding tussen de bestemmingen "Uit te werken bedrijfsdoeleinden" en "Uit te werken woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden", wordt uitgegaan van een inrichting van een groene zone met watergangen en de mogelijke inpassing van een verlegde ondergrondse aardgastransportleiding. Binnen de deelgebieden "Bedrijven en woningen" en "Bedrijven" is het in essentie mogelijk om per kavel van gemiddeld 2.000 m² bedrijfsgebouwen (in de categorieën 1 t/m 3) en woningen op te richten, als ook met kleinschalige kantoren (totale oppervlakte 2.500 m²) en detailhandel, dienstwoningen en één horecagelegenheid. De toegelaten (goot)hoogte bedraagt voor dienstwoningen 6 meter en voor overige gebouwen maximaal 12 meter.

Het bestemmingsplan kent nog een algemene vrijstelling ten behoeve van de bouw van gebouwtjes ten dienste van het openbaar nut met een inhoud van maximaal 75 m^3 en een goothoogte van maximaal 2,25 meter, de bouw van andere bouwwerken tot een maximale hoogte van 10 meter en ten behoeve van afwijkingen van de maatvoeringen tot maximaal 10%.

Bestemmingsplan "Rhoonse Baan":
Voor de gronden waarop de Rhoonse Baan zal worden aangelegd, vigeert thans het bestemmingsplan "Rhoonse Baan", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2003, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 juli 2004, waarna het plan op of omstreeks 1 september 2004 in werking is getreden en onherroepelijk geworden.

De gronden globaal ten noorden van het perceel van belanghebbende hebben thans de bestemming "Verkeersdoeleinden".

Op de gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden", onder meer bedoeld voor wegen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, tuinen en het behoud van archeologische waarden, mogen uitsluitend andere bouwwerken, kunstwerken en straatmeubilair ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte

van maximaal 10 meter. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan geluidwerende constructies.

Het bestemmingsplan kent een algemene vrijstelling ten behoeve van de afwijking van de maximale afmetingen voor ten hoogste 10%, het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut met een maximale goothoogte van 2,25 meter en een maximale inhoud van 150 m^3.

Overige relevante informatie:
In het kader van het bestemmingsplan "Overhoeken III" is door het college van burgemeester en wethouders een onderzoek vastgesteld naar de akoestische gevolgen van de aanleg van voornoemde weg. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de geluidsbelasting van de Rhoonse Baan op de locatie van het object van belanghebbende de voorschreven voorkeurswaarde overschrijdt. Bij besluit van 4 februari 2002 hebben Gedeputeerde Staten ter plaatse een hogere grenswaarde van 55 dB(A) vastgesteld.

Verder is in het kader van het bestemmingsplan "Rhoonse Baan" onderzoek gedaan naar de gevolgen van de aanleg van de Rhoonse Baan voor de luchtkwaliteit, overeenkomstig het gestelde in het Besluit "Luchtkwaliteit". Volgens de uitkomsten van dit onderzoek zullen berekende concentraties NO^2 op een afstand van 12 meter uit het hart van de weg op het onderhavige tracé maximaal 33 µgr/m^3 bedragen, hetgeen lager is dan de in 2010 gestelde grenswaarde van 40 µgr/m^3.

<u>Algemene overwegingen met betrekking tot artikel 49 WRO:</u>

Algemeen:
Artikel 49 WRO, zoals dat is komen te luiden vanaf 1 september 2005 (wet van 8 juni 2005, gepubliceerd in Staatsblad 2005 nr. 305), bepaalt dat indien en voor zover blijkt, dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van onder meer een bestemmingsplan of een besluit als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze 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 het college van burgemeester en wethouders hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent.

Artikel II onder 1 van genoemde Wet bepaalt echter, dat artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals dat luidde voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze Wet, van toepassing blijft op aanvragen om vergoeding van schade die vóór dat tijdstip, in casu 1 september 2005, zijn ingediend. Het onderhavige verzoek van belanghebbende is ingediend vóór 1 september 2005, zodat artikel 49 WRO zoals dat luidde vóór de inwerkingtreding van het nieuwe wetsartikel op onderhavig verzoek van toepassing is.

Artikel 49 WRO zoals deze luidde voor de inwerkingtreding van het nieuwe wetsartikel kent geen verjaringsregeling die verplicht dat een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat de betreffende bepaling van het bestemmingsplan dan wel het desbetreffende andere planologische besluit onherroepelijk is geworden zoals artikel 49 lid 2 (nieuw). Omdat het nieuwe recht eerst in werking treedt na 1 september 2005 kan een verzoek om vergoeding van planschade als zijnde in strijd met artikel 49 lid 2 (nieuw) niet ontvankelijk worden verklaard eerst indien dat verzoek wordt gedaan vijf jaren na 1 september 2005. De verjaringstermijn begint immers pas te lopen vanaf 1 september 2005.

Op een verzoek om vergoeding van planschade kan pas ten gronde worden beslist na het tijdstip waarop een planologische maatregel als bedoeld in artikel 49 WRO onherroepelijk is geworden. Bij gebreke van een dergelijke onherroepelijke planologische maatregel mist dit artikel toepassing.

Artikel 49 WRO mist eveneens toepassing, indien een verzoeker op het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische maatregel niet in een rechtsbetrekking stond tot het beweerdelijk getroffen object.

Bij een inhoudelijke beoordeling komt aan de orde de vraag of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime. Zo dit het geval is, wordt beoordeeld of belanghebbende daardoor in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Hiertoe dient de in het geding zijnde planologische maatregel te worden vergeleken met het voorheen geldende planologische regime, waarbij in aanmerking moet worden genomen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, ongeacht of realisering ervan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Dit betekent dat, hoezeer ook een

situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, zulks niet noodzakelijkerwijs met zich brengt dat vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

Indien wordt geconcludeerd dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dient naar het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische maatregel het schadebedrag te worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de mutatie er één is.

Tenslotte dient te worden vastgesteld of het schadebedrag voor vergoeding in aanmerking komt.

Het voorliggende verzoek:
Door belanghebbende wordt gesteld dat de nieuwe bestemmingsplannen "Overhoeken III" en "De Rhoonse Baan" hebben geleid tot een beperking van het uitzicht en een toename van geluidoverlast, lichtoverlast en stankoverlast, hetgeen heeft geleid tot een aantasting van het woongenot en de privacy en een waardedaling van de woning.

Planologische vergelijking:
De in het geding zijnde planologische maatregelen zijn onherroepelijk, zodat de raad ten gronde op het verzoek kan beslissen. In casu dienen twee vergelijkingen te worden gemaakt, namelijk één tussen het planologische regime van het bestemmingsplan "Buitengebied" en dat van het bestemmingsplan "Overhoeken III" en één vergelijking tussen het planologische regime van het bestemmingsplan "Buitengebied" (met in begrip van het planologische regime van het bestemmingsplan "Overhoeken III") en dat van het bestemmingsplan "Rhoonse Baan". Ten aanzien hiervan merken wij op dat de eventuele planologische gevolgen van de aanleg van de "Rhoonse Baan", ondanks de daartoe opgenomen aanduiding op de plankaart van het bestemmingsplan "Overhoeken III", geheel zullen worden meegenomen in de tweede vergelijking.

Vergelijking 1:

Ingevolge de (maximaal ingevulde) bepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied" diende belanghebbende, voor wat betreft de gronden direct aan de overzijde van de Achterdijk alsmede achter en ten noorden van haar perceel, rekening te houden met agrarisch gebruik en, gegeven de aanduidingen op de plankaart, met de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf (ten noorden) met bijbehorende bedrijfsbebouwing met een maximale hoogte van circa 8 meter, silo's en andere bouwwerken voor opslag en transport met een maximale hoogte van 25 meter en maximaal twee bedrijfswoningen met een maximale hoogte van circa 6 meter en een ontsluiting op de Achterdijk. Tevens diende belanghebbende, ten aanzien van diverse percelen aan de overzijde en aan dezelfde zijde van de Achterdijk, rekening te houden met woongebruik en woonbebouwing tot een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Ten opzichte van de voorheen van kracht zijnde planologische bepalingen, hebben de gronden direct achter het perceel van belanghebbende thans een uit te werken gecombineerde bedrijfs- en woonbestemming, alwaar beroeps- en bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2) in of bij een woning zijn toegestaan en, voor zover er sprake is van een perceel van ten minste 2.500 m², ten hoogste één nieuwe woning mag worden opgericht. Eventuele bedrijfsbebouwing mag een maximale bouwhoogte hebben van circa 7 meter, met dien verstande dat direct achter het perceel van belanghebbende een bebouwingsvrije zone is aangegeven van circa 20 meter breed. De verder gelegen gronden, op een afstand van circa 60 meter tot de grens van het perceel van belanghebbende, hebben thans een uit te werken bedrijfsbestemming, alwaar op kavels van gemiddeld 2.000 m², bedrijven (in de categorieën 1 t/m 3) en bedrijfswoningen zijn toegelaten, als ook kantoren tot een totale oppervlakte van 2.500 m². De toegelaten bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 13 meter, terwijl voor dienstwoningen nog geldt dat de goothoogte maximaal 7 meter mag bedragen. Voor het overige hebben de gronden ter plaatse van de reeds bestaande woningen aan de Achterdijk, nagenoeg dezelfde bestemming en gebruiks- en bebouwingsvoorschriften behouden.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de planologische mutatie, rekening houdende met de reeds toegestane (agrarische) bebouwingsmogelijkheden, slechts in beperkte mate en dan met name voor wat betreft de verder gelegen gronden met de uit te werken bedrijvenbestemming, heeft geleid tot een verruiming van de bebouwingsmoge-

lijkheden, hetgeen het uitzicht op en over de plangronden in zeer beperkte mate verdergaand heeft aangetast. Van een verdergaande aantasting van de privacy van belanghebbende is, gelet op onder meer de achter het perceel van belanghebbende gelegen bebouwingsvrije strook, de tussengelegen afstanden en de reeds toegestane gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, naar ons oordeel geen sprake. Daarbij kan worden gesteld dat de privacy van belanghebbende reeds werd en wordt beïnvloed door de aan weerszijden gelegen aangrenzende (planologisch toegestane) (bedrijfs)woningen.

De aard, omvang en intensiteit van het gebruik van de gronden van het plangebied werd voorheen bepaald door de aanwezigheid van een aantal agrarisch bedrijven en het daarbij behorende agrarisch gebruik en enig divers woongebruik. Deze gebruiksmogelijkheden brachten, beperkt door de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving, bepaalde vormen van hinder en overlast met zich mee, zoals geluid-, stank- en lichthinder. Belanghebbende diende hiermee rekening te houden. De functiewijziging als gevolg van de planologische mutatie leidt, gelet op de bepalingen, er toe dat het plangebied op andersoortige wijze en intensiever dan voorheen gebruikt zal gaan worden. Er zullen meer mensen dan voorheen zich in het gebied ophouden, zowel op andere tijdstippen als voor andere duur, wat zich onder meer in extra verkeer- en parkeerbewegingen kan vertalen. Wij sluiten niet uit dat, ondanks de wijze van ontsluiting van het plangebied, de reeds toegestane gebruiksmogelijkheden, en de tussengelegen afstand, de omgeving van het perceel van belanghebbende in beperkte mate drukker en onrustiger zal worden zodat de hinder en overlast ten opzichte van de situatie voorheen in beperkte mate zullen toenemen.

Tot slot merken wij op dat de directe omgeving van de woning van belanghebbende, ondanks de reeds toegestane gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, voorheen een zekere landelijke en open uitstraling had. Als gevolg van de onderhavige planologische mutatie is het landelijke en open karakter van de omgeving, althans voor zover betrekking hebbende op de gronden van het plangebied, in beperkte mate in nadelige zin aangetast, hetgeen heeft geleid tot een beperkte aantasting van het omgevingskarakter van de woning.

Vergelijking 2:

Ingevolge de bepalingen van het bestemmingsplan "Rhoonse Baan" wordt thans op de gronden in globaal noordelijke richting, op een kortste afstand van circa 5 meter van de woning van belanghebbende, een gebiedsontsluitingsweg met fysiek gescheiden rijstro-

ken mogelijk gemaakt, met een maximum snelheid van 80 km/uur buiten de bebouwde kom en 50 km/uur binnen de bebouwde kom en met een maximale verwerkingscapaciteit van circa 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Op de onderhavige gronden is het eveneens toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten met een maximale hoogte van circa 11 meter, onder meer ten behoeve van bijvoorbeeld geluidwerende constructies.

Rekening houdende met de - op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" en het bestemmingsplan "Overhoeken III" - toegestane gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, constateren wij dat de eventuele verdergaande nadelige gevolgen vanwege het bestemmingsplan "Rhoonse Baan" hoofdzakelijk betrekking kunnen hebben op een toename van de geluidsdruk en eventuele geur- en lichthinder. Voor wat betreft de geluidsdruk merken wij op dat het aannemelijk is dat de geluidsbelasting op de gevel van het object van belanghebbende enigszins lager was dan de thans vastgestelde geluidsbelasting van 52 dB(A) als gevolg van de Rhoonse Baan. In het bijzonder vanwege de korte afstand tot het perceel van belanghebbende zijn wij, mede rekening houdende met de uitspraak "Weststellingwerf" (BR1997,590), van oordeel dat de geluidsbelasting en de daarmee samenhangende hinder en overlast voor belanghebbende als gevolg van de planologische mutatie zal toenemen.

Verder zijn wij, mede gelet op de uitkomsten van het in het kader van het bestemmingsplan "Rhoonse Baan" uitgevoerde onderzoek overeenkomstig het bepaalde in het Besluit "Luchtkwaliteit" van oordeel, dat er geen sprake zal zijn van een toename van de geuroverlast, waaruit in objectieve zin een waardevermindering van het object van belanghebbende zal voortvloeien. Eveneens zijn wij van oordeel dat, gelet de rijrichting van de Rhoonse Baan, en rekening houdende met de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de tussengelegen gronden, er geen sprake is van toegenomen lichtoverlast.

Gevolgen planologische mutatie:

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat belanghebbende zowel vanwege het bestemmingsplan "Overhoeken III" als vanwege het bestemmingsplan "Rhoonse Baan" in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren, waaruit op de voet van artikel 49 WRO een voor vergoeding vatbare schade in de vorm van een waardevermin-

dering is voortgevloeid. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking c.q. de oude planologische mogelijkheden is het nadeel te kwalificeren als aanmerkelijk.

Waarde en waardevermindering:

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is.

In essentie handelt het ten dezen om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de hiervoor gemaakte planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en nà de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij taxaties voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering.

Het object ontleende, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van woonhuis. Deze waarde lag - de mutatie weggedacht - per peildatum medio november 2002 in de orde van grootte van € 305.000,--.
De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, met name bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. De hiervoor genoemde specifieke gevolgen van de onderhavige planologische mutatie, hebben er toe geleid, dat voor een willekeurige gegadigde derde de waarde van het object per peildatum met een bedrag van € 10.000,-- is gedaald naar een bedrag in de orde van grootte van € 295.000,--.

Per peildatum medio september 2004 lag de waarde van de woning in de orde van grootte van € 325.000,--.
De hiervoor genoemde specifieke gevolgen van de onderhavige planologische mutatie, hebben er toe geleid, dat voor een willekeurige gegadigde derde de waarde van het object per peildatum met een bedrag van € 22.000,-- is gedaald naar een bedrag in de orde van grootte van € 303.000,--.

Vergoedbaarheid:

Op de dag dat de eigendom van de onroerende zaak werd verworven (28 februari 1992), was de planologische mutatie niet te voorzien. Evenmin is gebleken van andere feiten en/of omstandigheden, welke rechtvaardigen, dat de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van belanghebbende dient te blijven. Het schadebedrag komt derhalve geheel voor vergoeding in aanmerking.

Conclusie:

Op grond van het vorenstaande adviseren wij de raad van de gemeente Albrandswaard het door mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs ingediende verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te wijzen, haar een schadevergoeding toe te kennen tot een totaalbedrag van € 32.000,-- en dit bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 18 augustus 2005 tot de dag der uitbetaling.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,

mr drs C.M.L. van der Lee,
adj. directeur.

Bijl.

Behandeld door: drs P.A.J.M. van Bragt.
Adv.: 24.13331