

Onderwerp: beslissing op bezwaar planschade bestemmingsplan Buitengebied  
Praktijkonderzoek Fruit en boomteelt 1999

Ons kenmerk: 08rv000170

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: **8B**

Elst, 16 december 2008

VERGADERING COMMISSIE

**Ruimte**

d.d. : ... **11 FEB. 2009** ...

AGENDA PUNT : **8**

## AAN DE RAAD

### 1. Samenvatting

Op 30 oktober 2007, verzonden 6 december 2007 heeft u besloten de aanvraag om planschade van mevrouw E.H.M. Harbers van CMS Derks Star Busmann advocaten, namens stichting Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending, te Hemmen af te wijzen.

De stichting Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending meent planschade te leiden ten gevolge van het bestemmingsplan Buitengebied Praktijkonderzoek Fruit en boomteelt 1999.

Tegen dit besluit heeft mevrouw mr. E.H.M. Harbers van CMS Derks Star Busmann advocaten, namens stichting Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending, te Hemmen bezwaar gemaakt op 4 januari 2008 en inhoudelijk aangevuld bij brief d.d. 14 februari 2008. De heer F. Lynden van Rentmeesterkantoor van Lynden BV namens de stichting Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending is gehoord door Kamer II van de commissie van advies voor de bezwaarschriften (verder CvA) op 10 april 2008.

De CvA heeft op 8 oktober 2008 (ontvangen d.d. 9 oktober 2008) advies uitgebracht. De CvA adviseert u om de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Er is geen reden om van dit advies af te wijken. Daarom stellen wij u voor dit advies over te nemen.

### 2. Waarom naar de raad

De raad is bevoegd om besluiten te nemen over bezwaren tegen de besluiten die zij heeft genomen over verzoeken om planschadevergoeding.

### 3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Een besluit laten nemen op het ingediende bezwaarschrift van mevrouw mr. E.H.M. Harbers van CMS Derks Star Busmann advocaten, namens stichting Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending, te Hemmen van 4 januari 2008 en 14 februari 2008.

### 4. Argumenten en alternatieven

#### Bezwaren

Mevrouw mr. E.H.M. Harbers van CMS Derks Star Busmann advocaten, namens stichting Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending is volgens het bezwaarschrift van 8 oktober 2008 (ontvangen 9 oktober 2008) het volgende van mening:

1. Qua bebouwingsmogelijkheden sprake is van een planologische verslechtering. Langhout & Wiarda is in het conceptadvies uitgegaan van een vergroting van het bouwvlak van 1 naar 2 ha, terwijl dit van 1 naar 4 ha dient te zijn. Na erkenning van de fout is de conclusie gelijk gebleven, ondanks dat sprake is van een verdubbeling van de bouwbaarheid;



- van de fout is de conclusie gelijk gebleven, ondanks dat sprake is van een verdubbeling van de bouwmogelijkheid;
2. In het advies niet is onderbouwd waarom het reëel zou zijn om bij de maximale invulling van het voorafgaande planologische regime uit te gaan van een eigendomsverhouding van twee bedrijven;
  3. Vrijstelling voor veldschuren en melkstallen grenzend aan het bouwperceel met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is uitgesloten, omdat dit niet noodzakelijk werd geacht voor een goede bedrijfsvoering zoals het artikel vereiste. Ook de Provinciale Dienst voor agrarische aangelegenheden, die vooraf dient te worden gehoord, zou daarom negatief hebben geadviseerd;
  4. In het advies niet is onderbouwd waarom het reëel zou zijn om bij plat glas uit te gaan van een hoogte van 1,25 meter. In het advies is tevens niet ingegaan op de hinderlijke visuele uitstraling en dito reflectie van veel hogere teeltkappen dichtbij de woning en assimilatieverlichting;
  5. Een vrijstelling voor 23 meter hoge silo's met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is uitgesloten, omdat dit soort hoge silo's vanwege losproblemen niet meer gebruikt worden en tevens niet zou zijn voldaan aan het vereiste dat de algemene waarde van het gebied niet blijvend onevenredig mag worden aangetast. Om die reden zou GS ook geen verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven;
  6. Het advies niet concludent is. In het eerste advies wordt uitgegaan van de oprichting van een aantal silo's en in het aanvullende advies van bijv. 3 silo's, waardoor sprake is van een beperking. Daarnaast is het aantal van circa 3 silo's niet nader gemotiveerd;
  7. In het advies abusievelijk is uitgegaan van een bebouwingsmogelijkheid, waarbij het bouwperceel aan alle zijden met maximaal 10 meter kan worden overschreden in plaats van aan één zijde;
  8. In het advies ten onrechte ervan wordt uitgegaan dat onder het voorafgaande regime vrij uitzicht in noordelijke richting niet zou zijn gegarandeerd in verband met de bouwmogelijkheden. Bezwaarde meent dat duidelijk sprake van een verplaatsing van het bouwblok in noordelijke richting.
  9. In het advies geen rekening is gehouden met een intensivering van het gebruik, terwijl door de gemeente is erkend dat het proefstation arbeidsintensief is en extra verkeer zal aantrekken.
  10. In het advies niet is stilgestaan bij de hinder als gevolg van de opslag van koelmotoren ten behoeve van koelcellen en milieurisico's verbonden aan de opslag etc., waarvan blijkens de milieuvergunning sprake is. Zie Abris d.d. 19 oktober 2005.
  11. Blijkens een overgelegde fotobijlage er wel degelijk sprake is van een wijziging van de belevingswaarde door een wijziging van het planologisch regime;
  12. In het advies geen rekening is gehouden met huurderiving van het pand Molenstraat 18.

#### **Advies commissie van advies voor de bezwaarschriften**

Op 10 april 2008 is de heer F. Lynden van Rentmeesterkantoor van Lynden BV namens de stichting Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending door de commissie van advies voor de bezwaarschriften (verder CvA) gehoord. Zij heeft op 8 oktober 2008 (verstuurd 9 oktober 2008) het volgende advies uitgebracht over de bezwaren:

##### ***Ad 1***

De commissie kan zich vinden in het advies van Langhout & Wiarda. Het bouwperceel is in het nieuwe bestemmingsplan wellicht in grootte toegenomen, maar op grond van het voorafgaande bestemmingsplan kon meer buiten het bouwperceel om worden gebouwd. De commissie stelt vast dat in het advies van 6 december 2006 de grootte van de



bouwpercelen van de opeenvolgende regimes juist is weergegeven. Gelet op de uit het advies blijken vergelijking van de bouwmogelijkheden en het nader advies van 31 mei 2007, acht de commissie de conclusie in het advies dat geen sprake is van een planologische verslechtering niet onaannemelijk. De commissie verwijst ter onderbouwing van dit standpunt tevens naar de (hierna volgende) behandeling van de overige bezwaren met betrekking tot de bouwmogelijkheden. Daarnaast merkt de commissie op dat bezwaarde geen tegengesteld advies van een deskundig te achten persoon of instantie heeft overgelegd, waaruit anderszins blijkt. De commissie acht het bezwaar op dit punt derhalve ongegrond."

#### *Ad 2*

De commissie overweegt dat volgens vaste rechtspraak niet de feitelijke situatie van belang is, maar hetgeen op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd ongeacht de vraag of realisatie daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Gelet op de planologische mogelijkheden in het voorafgaande bestemmingsplan is de commissie van oordeel dat de vestiging van meerdere bedrijven en daarmee meer bebouwing mogelijk was. Hiervan uitgaande acht de commissie het niet onjuist dan wel onredelijk dat in het advies (en besluit) bij de maximale invulling van het oude planologische regime is uitgegaan van het voor bezwaarde meest gunstige uitgangspunt: de vestiging van twee bedrijven. De commissie stelt vast dat bezwaarde door deze benaderingswijze in ieder geval niet is benadeeld. Er is geen tegengesteld advies overgelegd, waardoor de commissie het bezwaar op dit punt ongegrond acht.

#### *Ad 3*

De commissie stelt vast dat dit argument niet eerder naar voren is gebracht en dat bezwaarde in feite stelt dat met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten dat op grond van dit artikel onder het oude planologische regime een vrijstelling had kunnen worden verleend. Zoals de commissie eerder heeft aangegeven dient bij de vergelijking van de planologische regimes te worden uitgegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden. De commissie acht het planologisch niet uitgesloten dat dergelijke bebouwing aansluitend aan het bouwperceel had kunnen worden opgericht.

Immers, in de planvoorschriften is niet aangegeven dat een vrijstelling slechts kan worden verleend op een bepaalde afstand van het bouwperceel. Daarnaast is de commissie er op voorhand niet van overtuigd dat de Provinciale Dienst zonder meer zou hebben geoordeeld dat vrijstelling niet noodzakelijk zou zijn voor een goede bedrijfsvoering indien de bebouwing direct grenzend aan het bouwperceel zou zijn gesitueerd. Naar het oordeel van de commissie spelen de omstandigheden van het geval daarbij een rol. Tot slot diende de Provinciale Dienst slechts door het college te worden gehoord, waarbij het college niet gebonden was aan dit advies en daarvan kon afwijken. Gelet op het voorgaande meent de commissie dat bezwaarde niet aannemelijk heeft gemaakt dat de vrijstelling met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet zou worden verleend. Bezwaarde heeft tevens geen advies van een deskundig te achten persoon of instantie overgelegd, waaruit anderszins blijkt. De commissie is van oordeel dat het advies op dit punt geen gebreken in de inhoud dan wel totstandkoming vertoont, zodat zij het bezwaar op dit punt ongegrond acht.

#### *Ad 4*

De commissie overweegt -zoals eerder is aangegeven- dat niet de feitelijke hoogte van het platglas bepalend is bij de planvergelijking, maar hetgeen planologisch kan worden gerealiseerd. Uit artikel 51 lid 1 onder a sub 4<sup>e</sup> van de planvoorschriften vloeit voort dat platglas geen grotere hoogte dan 1,50 meter mag hebben. In het advies van 6 december 2006 is Langhout & Wiarda uitgegaan van de voor bezwaarde meer gunstige hoogte van 1,25 meter. Blijkens het aanvullende advies van 31 mei 2007 is voor de planologische vergelijking de uiteindelijke hoogte van het platglas echter niet relevant



gelet op de afstand en situering tot de schadegevoelige objecten. Daarmee vervalt naar het oordeel van de commissie de noodzaak van een nadere onderbouwing van de in eerste instantie aangehouden hoogte van het platglas.

Daarnaast maakt de commissie uit het aanvullende advies van Langhout & Wiarda op dat nauwelijks sprake kan zijn van hinderlijke reflectie van de teeltkappen, omdat de kassen nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de schadegevoelige bebouwing. Daarmee is Langhout & Wiarda naar het oordeel van de commissie (en met inachtneming van hetgeen de commissie heeft overwogen ten aanzien van de overige bezwaren) voldoende op dit aspect ingegaan. De commissie is daarom van oordeel dat het advies van Langhout & Wiarda op dit punt voldoende is onderbouwd.

Ten aanzien van de hinder ten gevolge van assimilatieverlichting, merkt de commissie op dat het gebruik van assimilatieverlichting niet afhankelijk is van de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan en ook onder het oude planologische regime mogelijk was, zodat in het advies terecht geen rekening is gehouden met mogelijke hinder ten gevolge van het gebruik van assimilatieverlichting.

#### *Ad 5*

De commissie overweegt, zoals eerder aangegeven, dat volgens vaste rechtspraak niet de feitelijke situatie ten aanzien van de silo's van belang is, maar hetgeen op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd ongeacht de vraag of realisatie daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Het voorafgaande planologische regime stond (middels een vrijstelling) een silo met een bouwhoogte van 23 meter toe. Dat daar vanaf 1981 geen gebruik van zou zijn gemaakt betreft een feitelijke situatie en is derhalve niet van belang. Het laat de planologische mogelijkheid onverlet. Dat een hoogte van 23 meter tegenwoordig niet meer zou worden toegepast vanwege problemen met het lossen, sluit planologisch gezien niet de mogelijkheid uit dat een vrijstelling voor zo'n silo had kunnen worden aangevraagd en verleend, waarbij voornoemde problemen (net als vroeger) voor lief zouden zijn genomen. Ter onderbouwing van dit standpunt verwijst de commissie naar een uitspraak van de Afdeling van 30 maart 2005 (200405136/1). Daarin vernietigde de Afdeling het oordeel van de rechtbank, luidende dat agrarische hulpgebouwen van 15 meter hoogte met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid waren uitgesloten omdat deze doorgaans geen grotere nokhoogte hebben dan 5 meter.

De commissie overweegt dat bezwaarde niet heeft gewezen op provinciaal beleid of andere stukken op grond waarvan moet worden aangenomen dat het afgeven van een verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten moet worden geacht, nog daargelaten dat Gedeputeerde Staten dienaangaande een discretionaire bevoegdheid hebben. Het subjectief te achten oordeel van bezwaarde is niet voldoende om dit standpunt aannemelijk te achten. De commissie verwijst ter onderbouwing van dit standpunt tevens naar hetgeen hierna onder belevingswaarde staat vermeld.

Gelet op het voorgaande meent de commissie dat bezwaarde niet aannemelijk heeft gemaakt dat realisering van de planologische mogelijkheid met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten moet worden geacht. De commissie is van oordeel dat het advies op dit punt geen gebreken vertoont. Tevens is geen tegengesteld advies van een ter zake deskundig persoon of instantie overgelegd.

#### *Ad 6*

De commissie overweegt dat de raad bij haar advisering is uitgegaan van zowel het advies van Langhout & Wiarda van 6 december 2006 als het aanvullende advies van 31 mei 2007.

Langhout & Wiarda heeft in het aanvullende advies aangegeven dat hij met betrekking tot de opmerking dat de oppervlakte van silo's planologisch niet is beperkt, niet heeft willen aangeven dat een "muur" aan silo's had kunnen worden opgericht. Echter de oprichting



van bijvoorbeeld 3 silo's met een doorsnee van circa 10 meter, op voor verzoeker meest ongunstige wijze gesitueerd behoorde tenminste tot de mogelijkheden. De commissie meent dat het adviesbureau zijn advies op dit punt uitsluitend heeft verduidelijkt. Van een gewijzigd standpunt is geen sprake, zodat dit niets afdoet aan de eindconclusie. Bezwaarde heeft evenmin een tegengesteld advies overgelegd, waaruit zou kunnen worden afgeleid dat het advies van Langhout & Wiarda op dit punt niet juist zou zijn.

*Ad 7*

De commissie is van oordeel dat gelet op de bewoordingen van voornoemd artikel dit bezwaar door Langhout & Wiarda op afdoende wijze is weerlegd. Wat onder "gering" wordt verstaan wordt niet nader gedefinieerd in de planvoorschriften, maar zeker is dat in het artikel over "de grenzen" (meervoud) wordt gesproken. Naar het oordeel van de commissie betekent dit dat planologisch gezien het bouwperceel aan alle zijden overschreden mag worden tot ten hoogste 10 meter. De commissie is op dit punt niet gebleken van gebreken in de inhoud dan wel totstandkoming van het advies en evenmin is door bezwaarde een tegengesteld advies overgelegd van een ter zake deskundige.

*Ad 8*

De commissie meent dat daarmee het bezwaar in voldoende mate is weerlegd. De commissie is niet gebleken van gebreken in de inhoud of totstandkoming van het advies op dit punt en evenmin is door bezwaarde een tegengesteld advies van een terzake deskundige overgelegd.

*Ad 9*

De commissie stelt vast dat de schadegevoelige bebouwing en het proefstation op enige afstand van elkaar zijn gelegen met daar tussenin een watergang. De commissie is gelet op de motivering in het advies op voorhand niet gebleken van gebreken in de inhoud dan wel totstandkoming van het advies op dit punt. Bezwaarden hebben het tegendeel niet aannemelijk gemaakt middels het overleggen van een advies van een deskundig te achten persoon of instantie.

*Ad 10*

De commissie stelt vast dat Langhout & Wiarda in het aanvullende advies dit bezwaar afdoende heeft weerlegd. Bezwaarde heeft geen tegengesteld advies van een ander deskundig te achten persoon of instantie overgelegd ter onderbouwing van het bezwaar. De commissie is niet gebleken dat het antwoord op dit punt gebreken vertoont.

*Ad 11*

De commissie merkt ten eerste op dat van een industriële bestemming geen sprake is en dat zoals uit het voorgaande is gebleken er geen sprake is van een planologische verslechtering qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, zoals bezwaarde stelt. Gelet hierop acht de commissie voornoemde conclusie niet onaannemelijk. Bezwaarde heeft ook geen advies van een ter zake deskundige overgelegd waaruit anderszins blijkt. De commissie acht het argument dat welstandstoestemming niet reëel zou zijn onder het oude planologische regime, evenmin onderbouwd dan wel aannemelijk gemaakt. Daarnaast blijkt uit vaste jurisprudentie dat de welstandscommissie bij het geven van haar advies zich in beginsel dient te richten naar de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan en het advies niet mag leiden tot een belemmering van de verwezenlijking van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan. De commissie is derhalve niet gebleken van gebreken in de inhoud dan wel totstandkoming van het advies op dit punt.

*Ad 12*

De commissie is niet gebleken dat het standpunt van Langhout & Wiarda dat er geen sprake is van een planologische verslechtering onjuist zou zijn. Dit betekent dat er geen



sprake kan zijn van huurderiving. Daarnaast is de commissie conform de reactie van Langhout & Wiarda van 31 mei 2007 van oordeel dat inderdaad meerder factoren van invloed kunnen zijn op de huurprijs. De commissie meent dat gelet hierop bezwaarde zijn standpunt onvoldoende heeft onderbouwd en geenszins aannemelijk heeft gemaakt.

**Advies**

De CvA adviseert u de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

**Conclusie**

Er is geen reden om van het advies van de CvA af te wijken. Daarom stellen wij u voor dit advies over te nemen.

**5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?**

Een besluit nemen over het onderhavige bezwaarschrift. Evaluatie van dit besluit is niet nodig.

**6. Communicatie**

Mevrouw mr. E.H.M. Harbers van CMS Derks Star Busmann advocaten wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluit. Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld.

**7. Kosten, baten en dekking**

N.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman

**8. Relevante stukken**

1. Raadsbesluit van de vergadering van 30 oktober 2007;
2. Inhoudelijk bezwaarschrift van mevrouw E.H.M. Harbers van CMS Derks Star Busmann advocaten, namens stichting Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending, te Hemmen d.d. 14 februari 2008, op raadsbesluit;
3. advies van Kamer II van de commissie van advies van de bezwaarschriften van 8 oktober 2008;
4. advies van Langhout & Wiarda van 6 december 2006 en 31 mei 2007

Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: R. van der Spek, tel.: (0481) 362300,  
email: r.vanderspek@overbetuwe.nl

