

ADVIESCOMMISSIE PLANSCHADE ENSCHEDE

Advies aan burgemeester en wethouders van Enschede over de aanvraag om tegemoetkoming in planschade van [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED], ter zake van de wijziging van de bestemming van deze onroerende zaak in het bestemmingsplan 'Havengebied-Westerval Noord' (2017) in vergelijking met het voordien geldende bestemmingsplan 'Havengebied 2002'.

1. Aanvraag en adviesopdracht

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorzien in een regeling betreffende het toekennen van een tegemoetkoming in planschade. Onder planschade moet volgens artikel 6.1 Wro worden verstaan schade in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan of als gevolg van een afwijking daarvan.

Burgemeester en wethouders kennen aan degene die planschade lijdt, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor zijn rekening behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

In artikel 6.2 Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voorts is bepaald dat bij de beslissing op een aanvraag moet worden gelet op de voorzienbaarheid, op de mogelijkheid om de schade te beperken, dat redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand worden vergoed en dat een wettelijke rente over het toe te kennen schadebedrag wordt vergoed vanaf de dagtekening van ontvangst van de aanvraag.

In het Besluit ruimtelijke ordening en in de gemeentelijke Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade zijn nadere regels gegeven over de advisering over aanvragen om tegemoetkoming in planschade. Deze regels betreffen de benoeming van de deskundigen die de adviescommissie vormen, het onderzoek dat de commissie moet uitvoeren en de termijn waarbinnen op een aanvraag moet worden beslist. Als uit de schadeoorzaak voor de benadeelde tevens een voordeel voortvloeit, moet voordeelverrekening plaats vinden.

Met een beroep op deze regeling heeft [REDACTED], eigenaar en samen met [REDACTED], bewoner van de woning [REDACTED], [REDACTED] te Enschede, hierna te noemen 'aanvrager', door middel van een op 2 mei 2022 bij de gemeente ontvangen aanvraagformulier, verzocht om toekenning van een tegemoetkoming in de schade wegens waardedaling van deze woning als gevolg van het bestemmingsplan 'Havengebied – Westerval Noord'.

Ingevolge het bepaalde in de artikelen 6.1.3.1 en 6.1.3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de gemeentelijke verordening Advisering planschade als bedoeld in artikel 6.1.3.3 Bro, hebben burgemeester en wethouders besloten over deze aanvraag het advies te vragen van de daartoe ingestelde adviescommissie. Bij brief van 31 augustus 2022 is daartoe opdracht verleend. Onder toepassing van artikel 4 van de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade zijn als deskundigen benoemd de heer dr. J.W. van Zundert, juridisch adviseur, tevens optredend als voorzitter en rapporteur van de commissie en de heer P.W.M. Schiphorst RT/RMT, adviseur planschade en nadeelcompensatie en taxateur o.g..

De commissie is onafhankelijk en de leden van de commissie hebben op generlei wijze binding met belangen van aanvrager en van de gemeente.

De aanvraag, alsmede informatie over de hierna te bespreken achtereenvolgende planologische regimes zijn aan de commissie ter beschikking gesteld dan wel ontleend aan de landelijke website ruimtelijkeplannen.

De waarde van de onroerende zaak welke in het kader van dit advies wordt bepaald voorafgaand en na de planologische wijziging is een ondergeschikt deel van dit advies. De taxatie betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 6.1 e.v. Wro. Deze is verricht op basis van planmaximalisatie en wijkt om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere marktwaarbepaling. Tevens wijkt deze af voor wat betreft de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten van de bepalingen uit de NRV Reglementen of de internationale standaarden.

2. Adviesprocedure en verslag hoorzitting

De commissie heeft aanvrager op 19 oktober 2022 in de gelegenheid gesteld de aanvraag nader toe te lichten, waartoe de adviescommissie hen bij hem thuis heeft bezocht.

De deelname aan het gesprek door de heer H.L. Hesselink, verbonden aan de Afdeling Bestemmen & Vergunnen van Enschede en contactpersoon ter zake van deze adviesopdracht, kon door omstandigheden geen doorgang vinden. Hij heeft de commissie schriftelijk geïnformeerd over deze aanvraag en heeft verzocht hetgeen hij naar voren heeft gebracht bij andere op hetzelfde bestemmingsplan betrekking hebbende aanvragen, ook in deze zaak als ingelast te beschouwen.

Ter beoordeling van de positie van aanvrager als belanghebbende alsmede ter beoordeling van de voorzienbaarheid van de hierna beschreven wijziging van het planologische regime heeft de commissie kennis genomen van de bij de aanvraag gevoegde notariële akte van levering van de onroerende zaak aan de door hem geëxploiteerde [REDACTED], verleden op [REDACTED]. [REDACTED] heeft verklaard dat de eigendom van de onroerende zaak nadien is omgezet naar een op zijn naam staande eigendom.

In de hoorzitting hebben de heren Van Zundert en Schiphorst uitleg gegeven aan de opdracht aan en de positie van de door hen gevormde adviescommissie. Aan aanvrager is de gelegenheid geboden om zijn aanvraag toe te lichten.

[REDACTED] heeft naar voren gebracht dat zijn woning [REDACTED], kadastraal bekend als gemeente [REDACTED], sectie [REDACTED], blijkens de door hem gereproduceerde bouwgeschiedenis oorspronkelijk is gebouwd als kantoorruimte en dat deze krachtens een op 6 april 1999 aan hem verleende bouwvergunning is verbouwd tot woning. Het merendeel van het achterliggende bedrijfsgebouwt ([REDACTED]) is in 2014 afgesplitst en verkocht. Een deel van het bedrijfsgebouwt is buiten de verkoop gelaten en aan de woning toegevoegd.

Bij de aankoop in [REDACTED] is door de verkoper bedongen ‘dat op het onroerend goed door de verkrijger daarvan, voor zover dat nog niet heeft plaatsgevonden, een kantoor, een machinefabriek en een woning voor een lid van het personeel mogen worden gebouwd, een en ander met inachtneming van de Bouwverordening en Hinderwet, terwijl het terrein als opslagruimte voor haar bedrijf mag worden benut.’ Ten tijde van de aankoop gold ter plaatse het bestemmingsplan ‘Uitbreidingsplan 1949’ en was de bestemming ‘Industrie’.

De commissie heeft met aanvrager geconstateerd dat in het bestemmingsplan ‘Havengebied 2002’ de woning is opgenomen in de bestemming ‘Bedrijven’, met milieucategorie 4.1 en dat in het nieuwe bestemmingsplan ‘Havengebied-Westerval Noord’, dat in 2017 onherroepelijk is geworden, de in het voorafgaande bestemmingsplan toegekende bedrijfsbestemming is gecontinueerd, zij het in een lagere milieucategorie en met dien verstande dat de woning expliciet als ‘bedrijfswoning’ is aangewezen. Uit de definitie van ‘bedrijfswoning’ in het nieuwe bestemmingsplan vloeit voort dat er een binding met een bedrijf moet zijn.

[REDACTED] wijst er op dat sedert [REDACTED] feitelijk geen sprake (meer) is van bedrijfsuitoefening. Aanvrager geeft aan dat verkoop als burgerwoning momenteel niet mogelijk is, mede omdat financiering door middel van een hypotheek niet is te realiseren.

Wat de waarde van de woning betreft is gesproken over de WOZ-taxatie.

De heer Hesselink heeft gemeld dat ten aanzien van eerdere aanvragen om tegemoetkoming in planschade een bestemmingswijziging in procedure is gebracht die strekt tot een compensatie in natura, door een herstel bestemmingsregeling in bestemmingsplan 2002, maar dat deze niet van toepassing is op de onderhavige woning omdat nog steeds wordt uitgegaan van de mogelijkheid tot bedrijfsuitoefening.

De commissie heeft aangegeven dat zij zich op basis van de beschikbare informatie zal beraden op de causaliteitsvraag en op de aansprakelijkheidsvraag voor planschade, alsmede op de vraag of en in hoeverre een toerekening aan aanvrager wegens normaal maatschappelijk risico dient plaats te vinden. Indien wordt geconcludeerd dat sprake is van voor een tegemoetkoming in aanmerking komende schade zal de commissie de omvang van de schade bepalen.

Bij het bezoek aan aanvrager is door het lid van de adviescommissie de heer Schiphorst alvast een opname ter plaatse uitgevoerd ten behoeve van de eventuele taxatie.

Huidige eigendomssituatie

De commissie heeft het concept van het advies dat zij voornemens is uit te brengen op 15 december 2022 toegezonden aan burgemeester en wethouders en aan de gemachtigde van aanvrager. Overeenkomstig het bepaalde in de genoemde Procedureverordening is hen de gelegenheid geboden daarop eventueel te reageren.

heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Namens de gemeente heeft de heer Hesselink op 27 januari 2023 aan de commissie laten weten dat het concept advies geen aanleiding geeft tot opmerkingen, behoudens de vermelding van de mogelijkheid in de beschrijving van het bestemmingsplan van 2002 van de medebestemming 'garagebedrijven'. Dit is aangepast.

De conclusie van het onderhavige advies is ten opzichte van het concept advies ongewijzigd gebleven.

3. Vergelijking planologische regimes

Blijkens de jurisprudentie betreffende de toepassing van de wettelijke planschaderegeling dient de adviescommissie in het kader van haar onderzoek en advisering, een vergelijking te maken tussen het nieuwe, beweerdelijk schadeveroorzakende planologisch regime en het voordien geldende planologische regime en bij deze vergelijking aan te geven welke bouwen gebruiksmogelijkheden er onder respectievelijk het oude en het nieuwe planologische regime maximaal bestonden en zijn ontstaan.

Met betrekking tot deze vergelijking van de achtereenvolgende planologische regimes zijn de bevindingen het volgende.

3.1. Bestemmingsplan 'Havengebied 2002'

Het planologische regime dat op de onroerende zaak van aanvrager van toepassing was vóór de inwerkingtreding van het huidige, volgens aanvrager schadeveroorzakende planologische regime, was het op 10 mei 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'Havengebied 2002'.

Daarin was het perceel begrepen in de voor vrijwel het gehele plangebied geldende algemene bestemming 'Bedrijven', waarbij blijkens de bijlage bij dit bestemmingsplan ter plaatse van deze locatie de milieucategorie 4.1 van toepassing was en een bouwhoogte van maximaal 20 meter. Tevens was op deze locatie de medebestemming 'garagebedrijven' van toepassing (op de plankaart aangeduid met 'Ga').

Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 januari 2007, ECLI:NL:RVS:2007:AZ7408, waarbij werd beslist op een door derden tegen het goedkeuringsbesluit ingestelde beroep. Hierna wordt dit plan aangeduid als ‘het oude bestemmingsplan’.

Plankaart bestemmingsplan ‘Havengebied 2002’

De ter plaatse toegelaten bebouwing en het toegelaten gebruik binnen de genoemde bestemming ‘Bedrijven’ was geregeld in artikel 7 van de planregels. Alleen in de begripsomschrijvingen van deze planregels worden zowel de aanduiding ‘dienstwoning’ als ‘bedrijfswoning’ gebruikt.

De begripsomschrijving van ‘dienstwoning’ in artikel 1 van de planregels luidde:

‘Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar – gelet op de bestemming van het gebouw of terrein – noodzakelijk is.’

De term ‘bedrijfswoning’ is gedefinieerd als: ‘een woning op een bedrijventerrein.’ Een bepaling waaruit volgt dat een bedrijfswoning slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is, ontbreekt in deze omschrijving van het begrip bedrijfswoning en komt ook elders in de planvoorschriften niet voor.

Onder de regeling van ‘medebestemmingen’ bij de bestemming ‘Bedrijven’ in lid 7.2.1, onder C, staat dat het gebruik als bedrijfswoning is toegestaan ‘uitsluitend waar dit met de aanduiding ‘bedrijfswoning’ staat aangegeven op de bij deze voorschriften behorende kaart A (detailhandel en kwetsbare objecten in het bestemmingsplan Havengebied 2002) tevens voor bedrijfswoningen.’ In deze bijlage is het perceel [REDACTED] gemarkeerd als bedrijfswoning.

Ten overvloede wordt er nog op gewezen dat in het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten wordt opgemerkt (citaat):

‘Met betrekking tot de woningen wordt opgemerkt dat deze onderdeel uitmaken van het bedrijfsterrein en dat deze zijn aan te merken als bedrijfswoningen.’

Geconcludeerd wordt dat aan de woning van aanvrager in het oude bestemmingsplan weliswaar de medebestemming bedrijfswoning was toegekend, maar dat een expliciete bepaling ontbrak dat een bedrijfswoning slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar – gelet op de bestemming van het gebouw of terrein – noodzakelijk is, zoals wel is bepaald ten aanzien van een dienstwoning.

Als gevolg daarvan kon op basis van de algemene gebruiksbepaling in artikel 13, waarin een verbod gesteld op het gebruik van gronden en gebouwen op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, naar redelijkerwijs moet worden aangenomen, niet eventueel handhavend worden opgetreden tegen burgerbewoning van deze onroerende zaak. Daar was overigens ook geen aanleiding toe omdat de uitoefening van een bedrijf conform het (nieuwe) bestemmingsplan nog steeds feitelijk mogelijk was.

Met betrekking tot de planologische situatie ten tijde van de eigendomsverkrijging van deze onroerende zaak door aanvrager in [REDACTED] tekent de commissie nog aan dat de locatie [REDACTED] op dat moment was begrepen in het Uitbreidingsplan 1949. De ter plaatse geldende bestemming was ‘Industrie’. In het eerste lid van artikel 7 van de planvoorschriften bij dit uitbreidingsplan was bepaald dat deze gronden zijn bestemd voor gebouwen, opgericht ten dienste van handel en industrie. In het tweede lid van dit artikel staat dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid, ten behoeve van maximaal vier dienstwoningen.’

Op verzoek van [REDACTED] is hem op [REDACTED] een bouwvergunning verleend voor de verbouwing van het toenmalige kantoorgedeelte tot woning. Uit de van de aanvraag om bouwvergunning deel uitmakende bescheiden blijkt dat deze woning was bedoeld als bedrijfswoning. Hoewel dit in de vergunning zelf niet met zoveel woorden is gezegd kon, gelet op de genoemde bepaling in het tweede lid van artikel 7 van de planvoorschriften ter plaatse uitsluitend een dienstwoning worden toegestaan. Uit de bouwvergunning vloeit dan ook naar het oordeel van de commissie, anders dan aanvrager meent, niet voort dat ter plaatse een burgerwoning is ontstaan.

3.2. Bestemmingsplan 'Havengebied – Westerval Noord' (2016)

Bij besluit van de gemeenteraad van 29 november 2016 is het bestemmingsplan 'Havengebied – Westerval Noord' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 5 mei 2017 onherroepelijk geworden. Deze dagtekening wordt gehanteerd als peildatum voor de beoordeling van de planschade.

Ook in dit bestemmingsplan is aan het perceel van aanvrager een bedrijfsbestemming toegerekend, namelijk de in artikel 5 van de van dit bestemmingsplan deel uitmakende planregels nader uitgewerkte bestemming 'Bedrijventerrein', met ter plaatse van de gronden tussen [REDACTED] en [REDACTED] de aanduiding categorie 3.2. Het nieuwe bestemmingsplan ademt veel eerder een consolidatie en conservering van de bestaande toestand uit en is minder gericht op verdere planverwezenlijking en ontwikkeling.

In dit artikel is de bestemming als volgt omschreven:

'De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, verkooppunten motorbrandstoffen, autodemontagebedrijven, (ondergeschikte) detailhandel, bestemd voor:

- bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) inclusief autoservicebedrijven en uitgezonderd autodemontagebedrijven;
- bedrijfsgebonden horeca in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant tot een maximum van 10 % van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;
- bedrijfsgebonden niet zelfstandige kantoorfuncties tot een maximum per bedrijf van 50% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;
- bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bluswatervoorzieningen en bluswaterreservoirs, alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, straatmeubilair, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en een brandstofafgiftepunt voor bedrijven.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1).'

In de bestemmingsomschrijving op de plankaart is in samenhang met artikel 5.1.2 onder s, van deze planregels voor het perceel [REDACTED] andermaal voorzien in de functie 'bedrijfswoning' (bw). Door deze aanwijzing op de plankaart is deze functie meer expliciet dan onder het oude bestemmingsplan. De toegelaten bouwhoogte is opnieuw maximaal 20 meter.

Blijkens bijlage 1 bij de planregels, waarin deze milieucategorie 3.2 wordt verklaard, gaat het om een indicatief aan te houden afstand van 100 meter tussen een milieugevoelige bestemming zoals een (burger)woning, vanwege de mogelijke hinder van de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Uit deze bepaling vloeit voort dat de woning van aanvrager in het bestemmingsplan als bedrijfswoning is gekwalificeerd.

In de van dit nieuwe bestemmingsplan deel uitmakende planregels is wederom bepaald dat de bouw van nieuwe bedrijfswoningen niet is toegestaan, met uitzondering van herbouw van bestaande bedrijfswoningen en dat bestaande bedrijfswoningen niet bouwkundig mogen worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

In artikel 1.15 van de planregels is een bedrijfswoning thans wel gedefinieerd als een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein die kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

In de algemene gebruiksbeplanning in artikel 17.1 is bepaald dat het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend.

Op grond van deze bepalingen moet de burgerbewoning van de woning van aanvrager worden aangemerkt als strijdig met het bestemmingsplan.


Fragment plankaart bestemmingsplan 'Havengebied – Westerval Noord' (2016)

3.3. Conclusie naar aanleiding van vergelijking planologische regimes

De conclusie die de commissie trekt uit de vergelijking van de bovengenoemde planologische regimes is dat de woning  zowel onder het oude als het nieuwe planologische regime is bestemd als bedrijfswoning, maar dat in het oude bestemmingsplan niet was voorzien in de bepaling dat een bedrijfswoning slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar – gelet op de bestemming van het gebouw of terrein – noodzakelijk is, zoals in het nieuwe bestemmingsplan wel is bepaald.

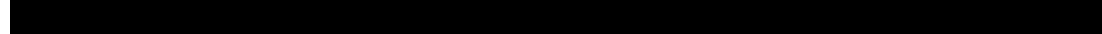
Dat betekent dat het naar het oordeel van de commissie onder het oude planologische regime juridisch niet mogelijk was om, al dan niet op verzoek van een derde, eventueel handhavend op te treden tegen burgerbewoning van dit pand wegens strijdigheid met het bestemmingsplan. Onder het nieuwe planologische regime is de basis voor eventueel handhavend optreden tegen burgerbewoning in beginsel wel aanwezig.

Indien en voor zover het bestaande gebruik afwijkt van het (nieuwe) bestemmingsplan, maar dit gebruik ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds bestond, wordt dit afwijkende gebruik overigens beschermd krachtens de 'overgangsbepaling gebruik' in artikel 23.2 van de planregels. Daaruit volgt dat ten tijde van de inwerkingtreding van het plan bestaand strijdig gebruik mag worden voortgezet, ook als dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Voorts wordt in aanmerking genomen dat van gemeentewege is aangegeven dat met betrekking tot bestaande burgerbewoning van bedrijfswoningen in het Havengebied, in beginsel niet handhavend zal worden opgetreden.

4. Beoordeling schade

De consequentie van het nieuwe bestemmingsplan, in vergelijking met het daaraan voorafgaande bestemmingsplan is dat voor belanghebbende, nu hij zijn bedrijfsuitoefening heeft gestaakt, per saldo een situatie van rechtsonzekerheid is ontstaan, die daarin bestaat dat de woning  de juridisch-planologische status van bedrijfswoning heeft waarvan bewoning slechts is toegelaten ingeval van een binding met een bedrijf. Gebruik van de woning als burgerwoning is in strijd met het bestemmingsplan en in zoverre is de nieuwe bestemming formeel een planologische verslechtering voor .


Foto

Voor het antwoord op de vraag of daarmee het nieuwe bestemmingsplan van 2016 de toekenning van een tegemoetkoming in planschade rechtvaardigt, oordeelt de commissie evenwel dat het gebruik van de woning als bedrijfswoning in dit geval gewoon nog mogelijk is en dat bij de nieuwe bestemmingsregeling niet ten onrechte is gekozen voor het continueren van de toenmalige bestemming als bedrijfswoning. Van het perceel maakt weliswaar nog slechts een beperkt deel van de voormalige bedrijfsbebouwing deel uit, maar daarbinnen is het mogelijk om eventueel een bedrijf uit te oefenen conform het bestemmingsplan.

Dat geldt ook voor een opvolgend eigenaar.

Zelfs uitbreiding van deze resterende bedrijfsbebouwing lijkt nog mogelijk.

Voorts is van belang dat:

- a. bij de aankoop van de onroerende zaak in [REDACTED] blijkt de desbetreffende notariële akte van levering, die is ingeschreven in de openbare registers (kadaster), geen sprake was van een woning, maar van de mogelijkheid om 'een woning voor een lid van het personeel' te kunnen bouwen, van welke mogelijkheid gebruik is gemaakt;
- b. hoewel dit een privaatrechtelijke overeenkomst betreft waarin de gemeente geen partij was, het aannemelijk is dat met deze statusomschrijving wordt gerefereerd aan het toenmalige als bestemmingsplan geldende Uitbreidingsplan 1949, waarin de onroerende zaak was begrepen in de bestemming 'Industrie' en ingevolge welk bestemmingsplan uitsluitend dienstwoningen konden worden toegestaan;
- c. dat in de aanvraag om bouwvergunning van [REDACTED] voor de verbouwing van het voormalige kantoorgedeelte tot woning, in een van de bijlagen wordt gesproken van een bedrijfswoning en dat bovendien op grond van het toenmalige bestemmingsplan (Uitbreidingsplan 1949) uitsluitend vergunning kon worden verleend voor een dienstwoning, en
- d. dat de huidige feitelijke situatie in [REDACTED] is ontstaan door de afsplitsing van een aanmerkelijk deel van de bedrijfsbebouwing, waarmee aanvrager zelf het risico heeft genomen dat de bewoning van de bedrijfswoning in overwegende mate zou gaan plaatsvinden zonder een binding met het ter plaatse gevestigd bedrijf.

De commissie neemt ook in aanmerking dat aanvrager niet de mogelijkheid heeft benut om in het kader van de ter inzage legging van het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan een zienswijze naar voren te brengen met de strekking om de bestemming aan te passen en daarmee eventueel schadebeperkend te handelen.

Evenmin is aan de gemeente melding gedaan van de beëindiging (in [REDACTED]) van de voordien feitelijk bestaande bedrijfsuitoefening ([REDACTED]). Ook daarmee heeft [REDACTED] het risico aanvaard dat de voordien geldende bestemming in het nieuwe plan zou worden gecontinueerd.

5. Advies

De adviescommissie komt op grond van vorenstaande overwegingen tot het oordeel dat de aanvraag om toekenning van een tegemoetkoming in planschade van [REDACTED] niet voor inwilliging in aanmerking komt en adviseert dan ook om deze aanvraag af te wijzen.

Hengelo, 31 januari 2023.

Namens de adviescommissie,

J.W. van Zundert, voorzitter en rapporteur