

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : 4040-001
Datum : 3 maart 2009

Opdrachtgever:
Mevr. R. Hillenga
Metzlaantje 3
9581 TP Musselkanaal

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 2**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 2**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 2**
- 4. Overwegingen van de adviseur**
 - 4.1. Ontvankelijkheid..... 2
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 2
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding..... 6
- 5. Planschademanagement.....6**
- 6. Conclusie..... 7**

BIJLAGE – PLANSCHADE OVEREENKOMSTEN

1. Aanleiding tot het advies.

Door mevrouw R. Hillenga te Musselkanaal is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de plannen voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel Metzlaantje 3 te Musselkanaal.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd registertaxateur RT, partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mail adres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden zoals in de offerte is aangegeven algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos aan u toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In het nieuwe recht is een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is mondeling toegelicht door mevrouw R. Hillenga, de opdrachtgeefster. De situatie ter plaatse is opgenomen in februari 2009.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE BEPALINGEN

AFDELING 6.1 TEGEMOETKOMING IN SCHADE

Artikel 6.1

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29 of 3.40;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede of vierde lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b; g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, d, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder e, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
 - a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
 - b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3

- Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:
- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
 - b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van zijn mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze

termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.

3. Het recht bedraagt € 300,--, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.

4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.

5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6.5

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Artikel 6.6

1. Indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, een inpassingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit daaronder begrepen, vaststellen, kan bij dat besluit worden bepaald in hoeverre gedeputeerde staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gegeven regels in de plaats treden van burgemeester en wethouders.

2. Indien Onze Minister, dan wel Onze aangewezen Minister in overeenstemming met Onze Minister, met toepassing van artikel 3.28, eerste lid, een inpassingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit daaronder begrepen, vaststelt, kan bij dat besluit worden bepaald in hoeverre Onze Minister onderscheidenlijk Onze aangewezen Minister in overeenstemming met Onze Minister voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gegeven regels in de plaats treedt van burgemeester en wethouders.

Artikel 6.7

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad en provinciale staten inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Voor de beoordeling van de vraag of er schade ontstaat ten gevolge van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel als hiervoor aangegeven, dient de komende (schadeveroorzakende) planologische maatregel te worden vergeleken met het thans geldende planologische regime.

Het vigerende planologisch regime.

In het kader van de planologische risicoanalyse dient als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan "Musselkanaal". Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 25 juni 2008. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming "Agrarische cultuurgrond".

De op de kaart voor "agrarische cultuurgrond" aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuurgrond, sloten, bermen en beplanting met daaraan ondergeschikt paden en kavelontsluitingswegen, waterlopen en waterpartijen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Blijkens de begripsbepalingen wordt onder cultuurgrond verstaan grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. In casu mogen ter plaatse geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen

gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen. Erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend transparant zijn. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

Voor de volledige voorschriften verwijs ik naar het bestemmingsplan.

Het toekomstige planologische regime.

Het toekomstige planologische regime betreft een planologische maatregel als bedoeld in hoofdstuk 3 of 3A van de Wro, die de bouw van een nieuwe woning op het perceel Metzlaantje 3 te Musselkanaal planologisch mogelijk moet maken.

De plannen voorzien in de bouw van een vrijstaande woning met een vrijstaand bijgebouw. In het bijgebouw is ruimte voor een dubbele garage. De woning en bijgebouw worden uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap. De maximale nokhoogtes bedragen respectievelijk circa 7.50 en 6 meter. De bouwoppervlakken bedragen respectievelijk circa 125 en 100 m².

Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe planologische regime.

Indien de bebouwingsmogelijkheden worden vergeleken dan geldt naar mijn mening het volgende. Ingevolge het bestemmingsplan Musselkanaal vigeert ter plaatse de bestemming agrarische cultuurgrond. Uitgaande van een maximale invulling van het vigerende plan op voor iedere potentiële verzoeker de meest nadelige wijze is op de betreffende gronden bij recht de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk met een maximale hoogte van 5 meter. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Uitgaande van een maximale invulling kan of kunnen ter plaatse een sleufsilos of sleufsilos worden gerealiseerd. Indien deze sleufsilos geen onderdeel uitmaken van een ter plaatse aanwezige inrichting en in de sleufsilos producten worden opgeslagen welke als zodanig niet milieuvergunningplichtig zijn, te denken valt bijvoorbeeld aan maïs of kuilgras, staan milieutechnische normen niet aan een dergelijke invulling in de weg. De oppervlakte van de sleufsilos is vanuit de voorschriften niet beperkt. Sleufsilos van die oppervlakte en hoogte zijn ontsierend voor de omgeving en geven geur- en stofoverlast.

Ingevolge het nieuwe regime komt een nieuwe woning met vrijstaand bijgebouw. In vergelijking tot de voorafgaande bestemming nemen de maximale bouwhoogtes toe. Het bouwoppervlak neemt daarentegen af. Voor de omliggende woonobjecten geldt, dat het uitzicht niet verslechterd doch verbetert. De sleufsilos kunnen in beginsel immers overal binnen het perceel gerealiseerd worden. Qua bebouwingsmogelijkheden treedt geen planologisch nadeel op maar is sprake van planologisch voordeel.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. De agrarische functie wijzigt naar een woonfunctie. De ruimtelijke uitstraling van de functies in het oude en nieuwe plan is door de adviseur getoetst aan de aspecten privacy, de situeringswaarde van de woning en geur- en andere overlast.

Privacy.

Voor wat betreft het aspect privacy geldt naar mijn mening, dat de privacy in het nieuwe planologische regime in enigszins hogere mate zal worden aangetast dan bij een maximale invulling van het oude planologische regime mogelijk was. In de nieuwe situatie zullen immers gedurende 24 uren per dag mensen in de woning en tuin aanwezig kunnen zijn. Ook in de huidige planologische situatie kan de privacy voor omliggende woningen in beperkte mate worden aangetast.

Situeringswaarde.

Indien de situeringswaarde van de woning in de oude planologische situatie wordt vergeleken met de nieuwe planologische situatie dan geldt naar mijn mening het volgende. Het agrarische gebied met de planologische mogelijkheid tot het oprichten van sleufsilos wordt vervangen door een gebied met een meer dorpsomgeving. Per saldo is geen sprake van een planologische verslechtering, doch veeleer van enig voordeel. De aanwezigheid van sleufsilos is ontsierend voor de omgeving.

Geur- en andere overlast.

Van de agrarische functie mag enige geur- en andere overlast worden verwacht. Van de woonfunctie mag enige overlast inherent aan de woonfunctie als gevolg van de aanwezigheid van bewoners e.d. in woning en tuin worden verwacht. Per saldo is geen sprake van nadeel.

Uit de vergelijking van de gebruiksmogelijkheden volgt dat per saldo geen planologisch nadeel optreedt.

Met betrekking tot het noordelijk gelegen agrarisch object (Telefoonweg 4) wordt vermeld dat ik niet heb onderzocht of daarvoor planologisch nadeel optreedt als gevolg van het eventueel optreden van beperkingen in de exploitatiemogelijkheden van het perceel vanwege het feit dat met deze belanghebbende een regeling is getroffen waardoor planologisch nadeel niet verhaald zal worden en/of op andere wijze in eventuele schade is voorzien. Met deze belanghebbende is een overeenkomst gesloten waarbij hij heeft afgezien van zijn eventueel recht op planschade. De overeenkomst treft u als bijlage aan bij dit advies.

Ook met andere direct aanwonenden is overeengekomen dat zij geen verzoek om planschadevergoeding zullen indienen bij de gemeente. Ook deze overeenkomsten treft u in bijlage aan.

4.2.2. Schade/schade ten laste van aanvrager/hogte schadevergoeding.

Gelet op het feit dat voor de omliggende woningen geen planologisch nadeel optreedt, behoeve de vragen of sprake is van schade, hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt, niet meer beantwoord te worden.

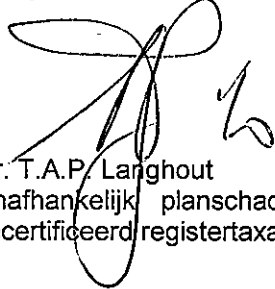
5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. Omdat in casu geen planologisch optreedt, is een en ander niet nader uitgewerkt. Wel wijs ik de gesloten overeenkomsten.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal geen planschade optreden.

Oranjewoud, 3 maart 2009



Mr. T.A.P. Langhout
Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR en
gecertificeerd registertaxateur RT

Ondergetekenden:

1. De heer T. Hillenga en mevrouw R. Hillenga-van der Vlag, wonende aan het Metzlaantje 3 te Musselkanaal, hierna te noemen: Hillenga

en

2. De heer S. Plagge, wonende aan de Telefoonweg 4 te Musselkanaal, hierna te noemen: Plagge

In aanmerking nemende:

dat Hillenga voornemens is een woning en een bijgebouw te bouwen op het perceel Metzlaantje 3 te Musselkanaal;

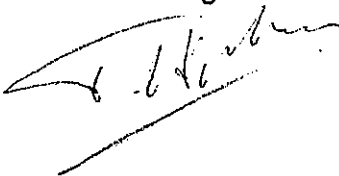
dat Hillenga een perceel grond heeft gekocht van Plagge en dat hij daarnaast een bedrag ter grootte van € betaald aan Plagge ter compensatie van eventueel geleden schade vanwege het wijzigen van de agrarische bestemming van zijn perceel naar een woonbestemming;

dat Hillenga in verband met vorenstaande met Plagge omwonende desalniettemin een overeenkomst wil sluiten waarin deze afziet van het indienen van een verzoek om planschadevergoeding.

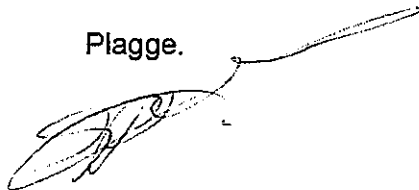
Komen als volgt overeen:

Plagge zal bij de gemeente Stadskanaal geen verzoek om planschadevergoeding indienen vanwege de bouw van de hiervoor genoemde woning en het bijgebouw op het perceel Metzlaantje 3 te Musselkanaal.

Hillenga



Plagge.



Ondergetekenden:

1. De heer T. Hillenga en mevrouw R. Hillenga-van der Vlag, wonende aan het Metzlaantje 3 te Musselkanaal, hierna te noemen: Hillenga

en

2 De heer J. Brinks, wonende aan de Telefoonweg 13 te Musselkanaal, hierna te noemen: Brinks

In aanmerking nemende:

dat Hillenga voornemens is een woning en een bijgebouw te bouwen op het perceel Metzlaantje 3 te Musselkanaal;

dat Hillenga op verzoek van de gemeente een planschaderisicoanalyse heeft laten maken teneinde haar risico op planschade te inventariseren;

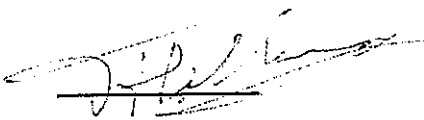
dat Langhout & Wiarda juristen een planschaderisicoanalyse heeft opgemaakt, waaruit blijkt dat geen planologisch nadeel optreedt, hetwelk het forfaitair normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2. Wro overschrijdt;

dat Hillenga teneinde alle risico op planschade uit te sluiten met omwonende desalniettemin een overeenkomst wil sluiten waarin dit restrisico uitgesloten wordt.

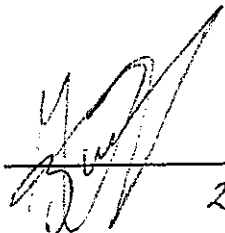
Komen als volgt overeen:

Brinks zal bij de gemeente Stadskanaal geen verzoek om planschadevergoeding indienen vanwege de bouw van de hiervoor genoemde woning en het bijgebouw op het perceel Metzlaantje 3 te Musselkanaal
Met betrekking tot de situering van de woning geldt dat de voorgevel van Hillenga niet voorbij de achtergevel van Brinks komt.

Hillenga



Brinks.



23-02-09

Ondergetekenden:

1. De heer T. Hillenga en mevrouw R. Hillenga-van der Vlag, wonende aan het Metzlaantje 3 te Musselkanaal, hierna te noemen: Hillenga

en

2 De heer L.A. Manning, wonende aan de Telefoonweg 7 te Musselkanaal, hierna te noemen:Manning

In aanmerking nemende:

dat Hillenga voornemens is een woning en een bijgebouw te bouwen op het perceel Metzlaantje 3 te Musselkanaal;

dat Hillenga op verzoek van de gemeente een planschaderisicoanalyse heeft laten maken teneinde haar risico op planschade te inventariseren;

dat Langhout & Wiarda juristen een planschaderisicoanalyse heeft opgemaakt, waaruit blijkt dat geen planologisch nadeel optreedt, hetwelk het forfaitair normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2. Wro overschrijdt;

dat Hillenga teneinde alle risico op planschade uit te sluiten met omwonende desalniettemin een overeenkomst wil sluiten waarin dit restrisico uitgesloten wordt.

Komen als volgt overeen:

Manning zal bij de gemeente Stadskanaal geen verzoek om planschadevergoeding indienen vanwege de bouw van de hiervoor genoemde woning en het bijgebouw op het perceel Metzlaantje 3 te Musselkanaal.

Hillenga

Manning.

