

BIJLAGE 9

**Risico-inventarisatie
planschade**

Quickscan risicoanalyse planschade

inzake de herinvulling van de bedrijfslocatie van
Weidenaar aan de Wjitteringswei

projectnr. 176812
revisie D1
21 augustus 2008

Opdrachtgever

S. Weidenaar
Wjitteringswei 110
8495 JT Aldeboarn

datum vrijgave	beschrijving revisie D1	goedkeuring	vrijgave
<u>21-08-2008</u>	<u>Gewijzigd definitief</u>	<u>M. Brackensiek</u>	<u>J.J. Claus</u>

	Inhoud	Blz.
1	Deskundige	2
2	Overgelegde documenten	2
3	Achtergrond van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening	2
4	Locatie	2
5	Het vigerende planologische regime	5
5.1	Locatie A: bestemmingsplan " Dorpsvernieuwingsplan Aldeboarn Kern"	5
5.2	Locatie B: bestemmingsplan " Buitengebied"	5
6	Het nieuwe planologische regime	6
6.1	Locatie A	6
6.2	Locatie B	7
7	Planologische vergelijking	7
7.1	Locatie A	7
7.2	Locatie B	8
8	Eindoordeel	10

1 Deskundige

Als deskundige is opgetreden mevrouw mr. drs. M. Braakensiek, als senior adviseur op het gebied van planschade werkzaam bij Oranjewoud Vastgoedadvies & Legal.

2 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risico-inventarisatie planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- kopie bestemmingsplan "Dorpsvernieuwingsplan Aldeboarn Kern" uit 1992";
- kopie bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1976;
- notitie "Herinvulling bedrijfslocatie Weidenaar - Aldeboarn" van Buro Vijn.

3 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

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, 3.40, 3.41 of 3.42;
 - 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 lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van

bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet; g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor planschade. De in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden worden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, daarom in deze risicoanalyse niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het desbetreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie in werking is getreden. Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectieerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Voor de vaststelling van de omvang van inkomensschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningsrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie). In het kader van een risicoanalyse planschade worden de zojuist genoemde omstandigheden niet nader onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Bepaald is

dat in ieder geval 2% van zogenoemde indirecte schade voor rekening van de aanvrager blijft. Indirecte schade is schade geleden als gevolg van een planologische wijziging voor een ander dan het eigen perceel. Van 'directe schade' is sprake als de schade geleden wordt als gevolg van een planologische wijziging voor het eigen perceel, bijvoorbeeld het verloren gaan van bouw- of gebruiksmogelijkheden. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die in de nabijheid van hun percelen gelegen zijn, de schade slechts vergoed krijgen als (en voor zover) de schade meer bedraagt dan (ten minste) 2% van de waarde van hun onroerende zaak c.q. hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. In gevallen dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel, kan wel sprake zijn van volledige schadevergoeding. In deze rapportage zullen wij het 2%-forfait reeds doorberekenen in onze indicatie van de omvang van de planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

4 Locatie

De locatie bestaat uit twee percelen. Op het perceel Wjitteringswei 110 te Aldeboarn (hierna: locatie A) bevindt zich in de huidige situatie een bedrijfsgebouw van een voorheen ter plaatse gevestigd landbouw mechanisatiebedrijf. Het tweede perceel (hierna: locatie B) ligt iets westwaarts, net buiten de bebouwde kom en is in gebruik als opslagterrein.

5 Het vigerende planologische regime

5.1 Locatie A: bestemmingsplan " Dorpsvernieuwingsplan Aldeboarn Kern"

Locatie A grenst over een lengte van circa 90 m aan de weg Wjitteringswei in het zuiden en de waterloop de Boarn in het noorden. Het perceel is circa 30 m breed. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", met een bebouwingsvlak dat circa 53 m x 22 m meet.

De gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden, daarbij inbegrepen de bestaande mechanisatiebedrijven op hun huidige locatie. Voor het overige zijn toegestaan industrie, groothandel, ambachtelijke-, nijverheids-, reparatie, verhuur- en overige dienstverlenende en verzorgende bedrijven, met uitzondering van detailhandelsbedrijven, welke voor wat betreft geur, stof, trilling en gevaar toelaatbaar zijn tussen of naast woningen (zie artikel 9 van de planvoorschriften).

Blijkens de beschrijving in hoofdlijnen is de bestemming gericht op handhaving van bestaande bedrijven, maar wordt voor het mechanisatiebedrijf aan de Wjitteringswei, gestreefd naar verplaatsing, gelet op de behoefte aan uitbreiding, die ter plaatse niet gerealiseerd kan worden (zie artikel 9, lid 2, van de voorschriften).

Gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bebouwingsvlak (zie artikel 9, lid 3, onder a2). De goot- en nokhoogte mogen ten hoogste de op de plankaart aangegeven maten bedragen, wat voor locatie A betekent een goot- en nokhoogte van 6 m respectievelijk 9 m.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 10 m hoog zijn, met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 3 m mogen bedragen. Deze bouwwerken mogen ook buiten het bebouwingsvlak worden gerealiseerd (zie artikel 9, lid 3, onder b).

5.2 Locatie B: bestemmingsplan " Buitengebied"

Locatie B ligt eveneens tussen de Wjitteringswei en de Boarn, en grenst in het westen aan het woonperceel Wjitteringswei 122. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarische doeleinden, klasse A". De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als cultuurgrond, met dien verstande dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd (zie artikel 5, lid A, onder 1, van de planvoorschriften). In het gebied mogen de gronden verder worden gebruikt voor de opslag van grond- en bodemspecie, afbraak- en bouwmaterialen en puin ten behoeve van de normale agrarisch bedrijfsvoering en het normale onderhoud van waterlopen, paden, redden en wegen.

Verder mogen voorzover hier relevant, andere bouwwerken worden opgericht, welke noodzakelijk zijn voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf, tot ten hoogste 1,5 m;
- de waterbeheersing tot 5 m hoogte;
- erfafscheidingen tot maximaal 1,5 (zie artikel 5, lid A, onder 2, van de voorschriften).

Voorzover de bouwwerken hoger zijn dan 2,50 m dient de afstand tot de as van de weg aangehouden te worden zoals bepaald in artikel 4.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het verbod op gebouwen, voor de bouw van niet voor bewoning bestemd gebouwen van licht constructie, noodzakelijk voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, zoals zomermelkstallen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, mits de goothoogte niet meer dan 2,80 m bedraagt (zie artikel 5, lid D). Verder kunnen zij vrijstelling verlenen voor de bouw van kassen en warenhuizen, mits de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt (zie artikel 5, lid E). Burgemeester en wethouders kunnen ook vrijstelling verlenen voor de hoogten van de hiervoor genoemde andere bouwwerken voor het agrarische bedrijf en de waterbeheersing, tot een maximale hoogte van 10 m (zie artikel 5, lid K). Voor deze gebouwen en bouwwerken dient de regeling van de bebouwing naar plaats langs wegen en waterwegen, overeenkomstig artikel 4 in acht te worden genomen.

In artikel 4 zijn de minimaal aan te houden afstanden van gebouwen aangegeven tot diverse categorieën van wegen. De locatie ligt aan een doorgaande weg tussen Aldeboarn en Akkrum met een parallelweg. De doorgaande weg heeft de aanduiding "C", de parallelweg de aanduiding "F": ten opzichte van de as van deze categorie wegen dient voor bebouwing volgens artikel 4 minimaal respectievelijk 40 m en 20 m aangehouden te worden.

6 Het nieuwe planologische regime

6.1 Locatie A

Het te realiseren bouwplan bestaat voor deze locatie uit de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen. Daarbij zullen de bestaande bebouwingskenmerken van de omgeving als uitgangspunt dienen, hetgeen betekent dat de woningen niet enorm grootschalig zullen worden. De woningen zullen in dezelfde voorgevelrooijlijn als omliggende woningen komen te staan en ongeveer 10 m diep zijn. Volgens de informatie die ten tijde van het opstellen van dit rapport ter beschikking stond, zullen de woningen maximaal een goot- en een nokhoogte van 2,95 m respectievelijk 8,40 m hebben (te weten één bouwlaag met kap, met in de kap de slaapverdieping).

6.2 Locatie B

Het te realiseren bouwplan bestaat voor deze locatie uit de nieuwbouw van één vrijstaande woning. Blijkens de beschikbare informatie zal het grondplan van deze woning iets groter worden dan voor de woningen op locatie A.

7 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van omliggende objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen, de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre omliggende objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en voorts met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende objecten.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal voor de verschillende objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd worden aangegeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de nog vigerende bestemming. In het navolgende zullen wij onderzoeken in hoeverre de vrijstelling/het bestemmingsplan voor de realisatie van in totaal maximaal vijf woningen op de twee locaties tezamen, een planologisch nadelige ontwikkeling inhoudt voor objecten in de omgeving daarvan.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat in het kader van deze risico-inventarisatie als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de bestaande bebouwing daadwerkelijk komt te vervallen, ook in planologische zin (bestemmingsplanherziening).

7.1 Locatie A

Onder het vigerende planologische regime bestaan de maximale gebruiksmogelijkheden van het perceel uit een gebruik voor zeer diverse bedrijfsdoeleinden en voorzover die voor wat betreft geur, stof, trilling en gevaar toelaatbaar zijn tussen of naast woningen. Dergelijk gebruik kan dus onder meer de zojuist genoemde hinder met zich mee brengen, zij het in een voor omwonenden aanvaardbare mate. Dit betekent desalniettemin dat

rekening gehouden moet worden met aanzienlijke aantallen verkeersbewegingen per dag, van personenwagens en vrachtwagens, maar ook met geluidhinder van industriële processen of andere werkzaamheden. Door de planologische wijziging zullen de gronden voor woondoeleinden in gebruik genomen worden. Het gebruik dat in het algemeen van woningen wordt gemaakt is vrijwel permanent van aard zodat de aan de woonfunctie te relateren vormen van hinder zich voor omwonenden vrijwel permanent zullen doen gevoelen. Met name kan worden gedacht aan een verlies van privacy, geluidhinder en lichthinder. De mate van deze hinder is bij normaal gebruik van woningen echter beperkt, en in ieder geval minder dan de hinder die mogelijk is bij een maximale invulling van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Daarbij zal het karakter van de omgeving van de bestaande woningen veranderen van industrieel naar een woongebiedje.

De wijziging van de gebruiksmogelijkheden zal dan ook niet tot een planologisch nadeel leiden, eerder tot een voordeel. Omdat ter aan weerszijden van de locatie al woningen aanwezig zijn, is het onze verwachting dat de toevoeging van drie woningen niet leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van eventuele bedrijven in de omgeving.

In het vigerende bestemmingsplan kon binnen het gehele bebouwingsvlak een bedrijfsloods met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m gebouwd worden. In de nieuwe situatie zal een veel beperkter oppervlak van de locatie bebouwd worden, met drie woningen die een veel kleinere bouwmassa zullen hebben. Voor omwonenden zal het doorzicht en de uitstraling van het uitzicht verbeteren.

Al met al is de wijziging van de bestemming van locatie A van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden is als een planologisch voordelige verandering te beschouwen voor omliggende woonobjecten.

7.2 Locatie B

Deze locatie mag onder het vigerende regime worden gebruikt voor cultuurgrond, en voor de opslag van grond- en bodemspecie, afbraak- en bouwmaterialen en puin ten behoeve van de normale agrarisch bedrijfsvoering en het normale onderhoud van waterlopen, paden, redden en wegen. Feitelijk vond het gebruik voor opslag plaats. Een dergelijk gebruik heeft een nadelige invloed op het uitzicht en de belevingswaarde van de gronden. Verder kan het gepaard gaan met hinder door het aan- en afrijden van verkeer, geurhinder en stofhinder.

Ook is een invulling denkbaar waarin het perceel benut wordt voor containerteelt of aardbeienteelt op stellages. Bij pot- en containerteelt worden planten en boompjes in potten geteeld op een veelal verharde ondergrond met een drainagestelsel. Het gebruik voor tuinbouwproducten in containerteelt kan gepaard gaan met een relatief intensief gebruik door onder meer personen de gewassen verzorgen (snoeien, bewateren etc.). Ook het gebruik van beregeningsinstallaties en van gewasbestrijdingsmiddelen hoort bij deze gebruiksvorm. Containerteelt kan min of meer jaarrond plaatsvinden, doordat de planten overwinteren in plastic tunnels of andere vormen van beschermingsmiddelen tegen de wind. Verder is het mogelijk dat

op de agrarische gronden aardbeien op stellingen met regenkappen worden geteeld. Stellingen worden in het algemeen 's winters niet verwijderd.

Het beoogde gebruik van de gronden voor één woning leidt voor dit perceel tot een intensivering van het gebruik in vergelijking met het agrarische gebruik. De intensivering bestaat eruit dat het gebruik dat in het algemeen van woningen wordt gemaakt vrijwel permanent van aard is zodat de aan de woonfunctie te relateren vormen van hinder zich voor aanvrager vrijwel permanent zullen doen gevoelen. Met name kan worden gedacht aan een verlies van privacy, geluidhinder en lichthinder. De mate van deze hinder is bij normaal gebruik van één woning echter beperkt.

Ingevolge de thans geldende regeling mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd, en bouwwerken slechts in beperkte mate en tot geringe hoogte. Weliswaar kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor gebouwen en bouwwerken van enige omvang, zoals melkstallen en warenhuizen, maar voor dit perceel zijn de mogelijkheden voor toepassing daarvan beperkt, dan wel uitsluitend theoretisch. Immers, gelet op de ligging van het perceel aan een weg uit de categorie C mag namelijk op de strook van 40 m vanuit de as van de weg niet gebouwd worden.

Naar ons oordeel konden derhalve op het perceel geen gebouwen van enige omvang gerealiseerd worden, en zeker niet op de locatie waar in het nieuwe plan de woning is gepland. De woning zal leiden tot een toename van de bouwmassa ter plaatse. Bovendien zal vanuit de woning en bijbehorende tuin zicht ontstaan op de naastgelegen gronden. Met name voor de woning Wjitteringswei 122 leidt dit tot een beperkte planologische achteruitgang.

Al met al zijn wij van mening dat de verandering van functie van locatie B van agrarische doeleinden met opslagmogelijkheden, maar zonder bebouwing, naar de woonfunctie met één vrijstaande woning van enige omvang, als een beperkt planologisch nadeel te beschouwen is, met name voor de westelijk gelegen object Wjitteringswei 122. Gelet echter op de afstand van enkele tientallen meters tussen beide woningen, en de voorheen reeds toegestane ruime gebruiksmogelijkheden die met hinder gepaard konden gaan, zal de mogelijke achteruitgang van het woon- en leefklimaat niet dusdanig zijn dat deze het normaal maatschappelijk risico van 2% overschrijdt.



8 Eindoordeel

Al met al verwachten wij dat de beoogde ontwikkeling op locatie A niet leidt tot planologisch nadeel en zelfs als een planologisch voordelige ontwikkeling te beschouwen is. De ontwikkeling op locatie B leidt naar ons oordeel tot een (zeer) beperkt planologisch nadeel, bestaande uit de (beperkte) toename van de bouwmassa en de gevolgen van de woonfunctie voor het woonklimaat van de naastgelegen woning met tuin Wjitteringswei 122. De schade van dit nadeel zal naar ons oordeel echter niet het normaal maatschappelijk risico van 2% overschrijden.

Heerenveen, 21 augustus 2008
Oranjewoud Vastgoedadvies & Legal

mw. mr. drs. M. Braakensiek
senior adviseur