

RAADSBESLUIT**B01**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3319721	de vries, mariska	RL-VTH	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3319721 - Bestemmingsplan Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:****A.**

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. In het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie", dat deel uit maakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0113-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0113.dgn) vast te stellen;
4. na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie, Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie;

B.

De indiener van de zienswijze op de hoogte te brengen van het besluit van de raad.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Voor de ontwikkeling van Hart van Zuid is in 2008 een bestemmingsplan opgesteld. Dat bestemmingsplan is op 16 december 2008 vastgesteld. Het voorliggend plan is de actualisatie van het bestemmingsplan uit 2008.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is anders dan dat van het bestemmingsplan Hart van Zuid uit 2008. Naastgelegen gebieden waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan gold zijn nu ook meegenomen. De gebieden waarvoor een ontwikkelopgave is of waarvoor het handhaven van de huidige bestemming onzeker is, zijn uit het plangebied gehaald. Wanneer voor de gebieden waar in de toekomst een ontwikkeling wordt verwacht zich een concreet plan voordoet, zal hiervoor een separate bestemmingsplan procedure worden doorlopen.

Tegelijk met deze actualisatie loopt de procedure van het parapluplan dezonering industriellawaai Wilderinkshoek. Met dit paraplubestemmingsplan wordt de geluidszone en het industrieterrein conform artikel 41, lid 1 van de wet Geluidhinder opgeheven. En worden grote lawaaimakers niet meer toegestaan.

Beide bestemmingsplannen hebben van 20 oktober t/m 30 november 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie is één zienswijze ingediend. Tegen het bestemmingsplan Parapluplan dezonering industriellawaai Wilderinkshoek zijn geen zienswijzen ingediend.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,**9 MAART 2022**

De griffier

De voorzitter

Staat van wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Hart van zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie

Deze staat van wijzigingen bevat de aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan zoals deze ter inzage heeft gelegen van 20 oktober 2021 t/m 30 november 2021. De wijzigingen zijn onderverdeeld in wijzigingen van de regels en de verbeelding. De aanpassingen zijn integraal opgenomen in het bestemmingsplan.

Regels

- In artikel 5.2.4. onder a is de maximale hoogte gewijzigd van 3 meter naar 5 meter. Dit was ook als zodanig opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan. Deze maximale toegestane hoogte was onterecht niet overgenomen;
- In Bijlage 1; "Staat van bedrijfsactiviteiten categorie A,B en C" zijn 'verpleeghuizen' verwijderd. Deze is bij het ontwerp bestemmingsplan per abuis in de bedrijvenlijst gekomen maar is niet verenigbaar met de overige toegestane bedrijven gezien de geluidsgevoeligheid van deze functie.

Verbeelding

- Het bouwblok bij Esrein 4 is vergroot naar aanleiding van een verleende omgevingsvergunning.

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en het Gemeenteblad heeft het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie van 20 oktober t/m 30 november 2021 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is 1 schriftelijke zienswijze ingediend door:

- 1. Koninklijke machinefabriek Stork b.v., t.a.v. de heer H. Spit, Postbus 38, 7553 LL Hengelo;**

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

- 1. Koninklijke machinefabriek Stork b.v., t.a.v. de heer H. Spit, Postbus 38, 7553 LL Hengelo;**

Zienswijze

1. Indiener concludeert uit de inhoud van het plan dat het niet mogelijk is om de huidige opstallen te verhuren aan bedrijven met een hogere categorie dan 2 en/of C. Gegeven de omvang en typologie van de KMS locatie (grote hallen, vloeren voor hoge belastingen, kranen met een hoog hijsvermogen enz.) versus de toegestane bedrijven is er geen toekomst mogelijk voor verhuur aan die bedrijven die voor hun productieproces een dergelijke hal nodig hebben. Indiener geeft aan nu al te zien dat potentiële huurders niet vallen onder de categorie bedrijven 1 en 2 (A, B en C).
2. De wijziging van het bestemmingsplan zal leiden tot een directe waardevermindering van grond en hallen van de Koninklijke Machinefabriek Stork B.V.

Reactie

1. Het uitgangspunt is om Hart van Zuid om te vormen tot een nieuw en levendig stadsdeel, met functies als wonen, werken, leren, ontmoeten en recreëren. Om dit te kunnen realiseren is het industrieterrein Wilderinkshoek (ingevolge de Wet geluidhinder een gezoneerd bedrijventerrein) in 2009 reeds gedeeltelijk gedezoneerd en zijn de bedrijfsbestemmingen naar beneden bijgesteld naar categorie 1 en 2. Daarnaast is met de vaststelling van het bestemmingsplan Hart van Zuid uit 2008 een zogenaamde krimpfolie op de grote lawaaimakers in het gebied gelegd, zo ook op het gehele terrein van de Koninklijke Machinefabriek Stork. In het bestemmingsplan Hart van Zuid 2008 is de geluidsruimte van de bedrijven op dit terrein, waaronder nu VDL weliswaar gerespecteerd, maar zijn, gelet op de gewenste herontwikkeling van Hart van Zuid, de bedrijven specifiek bestemd. Dat wil zeggen dat na vertrek van de specifiek bestemde zware bedrijven uit het gebied het alleen mogelijk is om lichtere bedrijven te vestigen. De toegestane zwaardere categorieën bedrijven komen bij vertrek dus te vervallen. Deze lijn was reeds in het bestemmingsplan Hart van Zuid uit 2008 vastgelegd en is in het bestemmingsplan Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie, voortgezet waarbij er in het nieuwe bestemmingsplan wel meer bedrijven zijn toegevoegd aan de bedrijvenlijst in vergelijking met het nu geldende bestemmingsplan uit 2008. We hebben meer bedrijven kunnen toevoegen aan de bedrijvenlijst in verband met de overgang naar een gemengd gebied in de zin van de milieuzonering volgens de ABC systematiek en daarnaast de wens van Stork de mogelijkheid te hebben om zo veel mogelijk soorten bedrijven te kunnen huisvesten. Hetgeen indiener concludeert klopt maar gedeeltelijk. Het klopt dat bedrijven met een hogere categorie dan voorheen categorie 2 en nu C zich niet kunnen vestigen. Echter in het bestemmingsplan Hart van Zuid uit 2008 was de situatie die indiener schetst ook al zo maar zijn er in het nieuwe bestemmingsplan aanvullend types bedrijven opgenomen die voorheen niet op de bedrijvenlijst stonden, waarmee de mogelijkheden feitelijk zijn

verruimd. Voor een vergelijking tussen de oude en de nieuwe bedrijvenlijst verwijzen wij naar bijlage 1 bij deze nota zienswijzen.

2. Voordat de actualisatie van het bestemmingsplan Hart van Zuid en de dezoneering van het industrielaan Wilderinkshoek in procedure is gebracht is er opdracht gegeven om een planschade risico analyse uit te voeren. In deze planschaderisico analyse is geconcludeerd dat er geen sprake is van een planologische verslechtering dan wel deze verslechtering passief is aanvaard. Daardoor hoeft op de hoogte van het normale maatschappelijke risico niet meer te worden ingegaan. De planschade risicoanalyse is als bijlage 2 bij deze nota zienswijze toegevoegd.
Mocht indiener alsnog van mening zijn dat sprake is van planschade dan staat het indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen op basis van artikel 6.10 Wro.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om inhoudelijk wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan.

Bijlage 1;
Vergelijking oude en nieuwe bedrijvenlijst.

Waarbij de gele gearceerde bedrijven zijn toegevoegd, de rood gearceerde bedrijven zijn uit de bedrijvenlijst verwijderd.

<u>Nieuwe bedrijvenlijst actualisatie</u>						<u>Oude bedrijvenlijst vorige bestemmingsplan</u>
OMSCHRIJVING			SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING
	CATEGORIE		-	-	nummer	
			18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT
VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
Slachterijen en overige vleesverwerking:						
- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B		20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.
Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B		205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B					
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA
- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B		221	581		Uitgeverijen (kantoren)
- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B		2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen
Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B		2223	1814	A	Grafische afwerking
			2223	1814	B	Binderijen
VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			2224	1813		Grafische reproductie en zetten
Vervaardiging van textielwaren	B		2225	1814		Overige grafische activiteiten
Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B		223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media
VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN
Vervaardiging kleding van leer	B		33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie
Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C					
			36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.
HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			361	9524		2 Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2
Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B		362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B		363	322		Muziekinstrumentenfabrieken
UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER
Uitgeverijen (kantoren)	A		40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B		40	35	C1	- < 10 MVA
Grafische afwerking	A		40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A
Binderijen	B		40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C
Grafische reproductie en zetten	B		40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:
Overige grafische activiteiten	B		40	35	E2	- blokverwarming
Reproductiebedrijven opgenomen media	A					
			45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID
			45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²
VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
Glasbewerkingsbedrijven	B		51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING
Aardewerf fabrieken max. 2000 m2:			511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)
- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B		5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk
Natuursteenbewerkingsbedrijven:			5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen
- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B		5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen
Slijp- en polijstmiddelen fabrieken max. 2000 m2	B		514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen
			5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen
VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.
- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B					
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B		60	49	-	VERVOER OVER LAND
Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	B		6022	493		Taxibedrijven
Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	B		603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen
VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT
Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie max. 2000m2	B		61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)
VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B		6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)
			6321	5221		1 Autoparkeerterreinen, parkeergarages
VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A		633	791		Reisorganisaties
Fabricage van munten, sieraden e.d.	B		634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)
Muziekinstrumentenfabrieken	B					
Sociale werkvoorziening max. 2000m2	B		64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE
			641	531, 532		Post- en koeriersdiensten

OMSCHRIJVING			SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING
	CATEGORIE		-	-	nummer	
PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			642	61	A	Telecommunicatiebedrijven
Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			642	61	B0	zendinstallaties:
- < 10 MVA	B		642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)
Gasdistributiebedrijven:						
- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A		65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN
- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B		65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen
Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
- blokverwarming	B		70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED
			70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed
BOUWNIJVERHEID			71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN
Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B		711	7711		Personenautoverhuurbedrijven
			714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.
HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
Autobekleiderijen	A		72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE
			72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING max 2000 m2			72	58, 63	B	Datacentra
Handelsbemiddeling (kantoren)	A					
Grth in dranken	C		73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK
Grth in tabaksprodukten	C		731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C		732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C					
Grth in overige voedings- en genotmiddelen	C		74	63, 69tm71, 7	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING
Grth in overige consumentenartikelen	C		74	63, 69tm71, 7	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Grth in hout en bouwmaterialen:			7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.
- algemeen	C					
- indien b.o. =< 2000 m2	B		75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN
Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)
- algemeen	C					
- indien b.o. =<2.000 m²	B		85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG
Grth in overige intermediaire goederen	C		8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C		8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus
Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C		853	8891		2 Kinderopvang niet zijnde kinderdagverblijven met een slaapmogelijkheid
LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES
Cateringbedrijven (uitsluitend bezorgen)	B		9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)
VERVOER OVER LAND			93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING
Taxibedrijven	B		9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen
			9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons
Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A		9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
			9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:
DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			9303	9603	1	- uitvaartcentra
Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	B		9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.
Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C					
Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A					
Reisorganisaties	A					
Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A					
POST EN TELECOMMUNICATIE						
Post- en koeriersdiensten	C					
Telecommunicatiebedrijven	A					
zendinstallaties:						
- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	B					
FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN						
Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B					
VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						

OMSCHRIJVING			SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING
	CATEGORIE		-	-	nummer	
Verhuur van en handel in onroerend goed	A					
VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
Personenautoverhuurbedrijven	B					
Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C					
Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C					
Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C					
COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A					
Datacentra	B					
SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A					
OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A					
Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A					
OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN						
Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A					
Brandweerkazernes	C					
GEZONDHEIDS- EN WELZIUNSZORG						
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A					
Consultatiebureaus	A					
Verpleeghuizen	B					
DIVERSE ORGANISATIES						
Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A					
CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
Muziek- en balletscholen	B					
Dansscholen	B					
Musea, ateliers, e.d.	A					
Sporthallen	B					
Bowlingcentra	B					
Schietinrichtingen:						
- binnenbanen: boogbanen	A					
Sportscholen, gymnastiekzalen	B					
Amusementshallen	B					
OVERIGE DIENSTVERLENING						
Wasverzendinrichtingen	B					
Wasserettes, wassalons	A					
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A					
Begravenisondernemingen: uitvaartcentra	A					
Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B					
Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A					

Bijlage 2; Planschade risicoanalyse

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-8497
Datum : 11 mei 2020

Opdrachtgever:

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Kenmerk: T-8497
Datum: 11 mei 2020

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding tot het advies.....	3
2.	Procedure; van toepassing zijnde recht.....	3
3.	Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.....	3
4.	Overwegingen van de adviseur.....	4
4.1.	Ontvankelijkheid.....	4
4.2.	Ten aanzien van de hoofdzaak.....	4
4.2.1.	Vergelijking van de planologische regimes.....	4
4.2.2.	Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.....	8
5.	Planschademanagement.....	11
6.	Conclusie.....	11

Kenmerk: T-8497
Datum: 11 mei 2020

1. Aanleiding tot het advies.

Door burgemeester en wethouders van de gemeente Hengelo is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met het voornemen het bestemmingsplan 'Hart van Zuid' d.d. 2008 te wijzigen in die zin dat bestaande zwaardere bedrijven niet kunnen worden vervangen door andere zwaardere bedrijven binnen dezelfde SBI-code. Daarnaast zal met een parapluplan industrielawaai de geluidruimte worden gedezoneerd of geherzoneerd.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester NVR, en Gerechtigd Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjestad.

De (mogelijk) in het kader van dit advies verrichte taxaties van de waarde van de onroerende zaken voorafgaand aan de beoogde planologische wijziging zijn een ondergeschikt deel van dit advies. Het betreft een wettelijke taxatie. De taxaties zijn verricht op basis van planmaximalisatie en wijken om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere waardebepaling. Ik heb deze taxaties verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

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

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

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade voor omliggende objecten. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden 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 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 dit recht is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is schriftelijk toegelicht door de heer R. Platenkamp, werkzaam bij opdrachtgever.

Kenmerk: T-8497
Datum: 11 mei 2020

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.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Algemeen.

Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daaraan voorafgaande 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. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

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. De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. [200702220/1](#)), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. [200609211/1](#) en AbRS 27 december 2006, nr. [200603619/1](#)). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

In het kader van de maximale invulling van het **oude** planologische regime dienen bij indirecte planschade overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat plan begrepen gronden. Immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode. Indien bebouwing en/of gebruik onder de werking van het overgangsrecht wordt gebracht leidt die maatregel in het algemeen wel tot een planologische verslechtering.

Flexibiliteitsbepalingen.

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Kenmerk: T-8497
Datum: 11 mei 2020

Uit te werken bestemmingen.

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten. Een in de planregels bij een uit te werken bestemming opgenomen bouwverbod dient bij directe planschade onder voorwaarden echter wel in de vergelijking te worden betrokken. Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro is uitgezonderd. Indien in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat van het bouwverbod bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) kan eerst sprake van schade zijn als de uitoefening van deze bevoegdheid wordt geweigerd (artikel 6.1, zesde lid, Wro). Zie AbRS 11 juli 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2298](#). Uit voormelde jurisprudentie van de Afdeling volgt eveneens, dat het wegbestemmen van bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime dient te worden betrokken.

De vigerende planologische regimes.

Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies in de eerste plaats het bestemmingsplan 'Hart van Zuid'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2008. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeren, voor zover relevant voor dit advies, ter plaatse de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd' en 'Maatschappelijk'.

De op de plankaart voor '**bedrijf**' (artikel 5) aangewezen gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor:

- a. Bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan in bijlage IV opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van grote lawaaimakers en verkooppunten van motorbrandstoffen;
- b. bedrijven met ten hoogste milieucategorie 4, uitsluitend voor zover het bestaande bedrijven betreft, met op de plankaart de aanduiding 'Zwaardere bedrijven' zijnde de volgende bedrijven:
 - (zb1) - het produceren van industriële koelventilatoren
 - (zb2) - compressor-, turbine- en pompinstallaties
 - (zb3) - machinebouw
 - (zb4) - bouw van ketels en aanverwante thermische apparaten.

Binnen het gezoneerde industrieterrein zijn geen kantoren toegestaan, gelet op de bestemmingsomschrijving.

De op de plankaart voor '**gemengd**' (artikel 9) aangewezen gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor:

- bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van grote lawaaimakers en verkooppunten van motorbrandstoffen;
- bedrijven met ten hoogste milieucategorie 3, uitsluitend voor zover het bestaande bedrijven betreft met op de plankaart de aanduiding '(Zwaardere bedrijven)' zijnde de volgende bedrijven:
 - a. (zb1) - verspanende industrie;
 - b. (zb2) - assemblage vervaardigen van pompen en compressoren.

De op grond van de bestemming '**maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Onder deze voorzieningen vallen ook die ten behoeve van de openbare dienstverlening. Op grond hiervan is de brandweerkazerne toegestaan.

Kenmerk: T-8497
Datum: 11 mei 2020

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

In de tweede plaats vigeert het bestemmingsplan 'Zone industrielaan Wilderinkshoek' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2008. Bij dit plan zijn de geluidszone en het gezoneerde industrieterrein vastgesteld.

Volgens de bestemmingsomschrijving zijn de op de plankaart met 'geluidszone industrie' (gebiedsaanduiding) aangegeven gronden, naast het bepaalde in de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), aangeduid voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidgevoelige bebouwing vanwege het industrieterrein Wilderinkshoek.

Voorzover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart aangegeven gebiedsaanduiding 'geluidszone-industrie' is het realiseren van woningen en gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder niet toegestaan.

Ten aanzien van het gebruik is bepaald, dat onder strijdig gebruik als bedoeld in de zin van artikel 7.10 Wro in ieder geval wordt begrepen het gebruik van niet-geluidsgevoelige gebouwen als geluidsgevoelige gebouwen. Dit betekent, dat de bestaande geluidsgevoelige bebouwing binnen de zone onder het regime van het overgangsrecht valt.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

In de derde plaats betreft het het in 1991 vastgestelde bestemmingsplan 'Berflo Es -Parallelweg (Stork Friesland)'. Aan het perceel is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B' toegekend. De gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven in de milieucategorieën I en II met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in het Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder.

Binnen het gezoneerde industrieterrein bevinden zich de volgende bedrijven/inrichtingen:

- AMFI B.V. (verspanende industrie) op het perceel Lansinkesweg 30;
- Brandweerkazerne op het perceel Lanksinkseweg 59;
- Lansinkveste B.V., verhuurder van het perceel Lansinkseweg 2 en 4;
- KMS Stork B.V., verhuurder van de panden van Stork en Siemens aan het Industrieplein en de Industriestraat.

Buiten het gezoneerde industrieterrein maar binnen de 'geluidzone-industrie' ligt nog een bedrijfsterrein van KMS Stork. Dit terrein is gelegen aan de Berfloweg.

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft een nieuw bestemmingsplan. Daarbij zullen de bestaande zwaardere bedrijven conform het huidige gebruik worden inbestemd of als functieaanduiding, waarbij in de planregels tot uitdrukking zal worden gebracht dat zware bedrijven die onder dezelfde SBI code als de bestaande zware bedrijven vallen, niet zijn toegestaan.

Verder zal de geluidruimte worden gedezoneerd of geherzoneerd.

Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie zal komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Kenmerk: T-8497
Datum: 11 mei 2020

Hieronder zal ik de gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe beoogde planologische regime. Er is geen onderzoek gedaan naar de opeenvolgende bebouwingmogelijkheden omdat deze als gevolg van de beoogde planologische wijziging niet of niet relevant zullen wijzigen.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Binnen het gezoneerde industrieterrein vigeren thans de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd' en 'Maatschappelijk'. Binnen deze zone en de geluidzone-industrie is het verboden woningen en geluidsgevoelige gebouwen te bouwen en te gebruiken of te doen gebruiken.

De brandweerkazerne valt onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Een brandweerkazerne valt onder milieucategorie 3.1.

Aan het perceel van het bedrijf AMFI B.V. is de bestemming 'Gemengd (GD)' toegekend. Ter plekke zijn bedrijven in de milieucategorie I en II en bestaande zwaardere bedrijven in milieucategorie 3 toegestaan.

Aan de percelen van Lansinkveste B.V. zijn de bestemmingen 'Bedrijf' (cat. I en II) en (zb1) en 'Gemengd' (GD I+II) toegekend. Het perceel D. nr. 14274 heeft de bestemming 'Verkeer en verblijf' en wordt verder buiten beschouwing gelaten.

De percelen van KMS Stork B.V., voor zover gelegen aan het Industrieplein en de Industriestraat is de bestemming 'Bedrijf' (cat. I en II) en zb 2, 3 en 4) toegekend. Op grond hiervan zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en bestaande bedrijven met ten hoogste milieucategorie 4 toegestaan. Aan de percelen aan de Berfloweg is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B' toegekend.

Op grond van het nieuwe planologische regime zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan en de bestaande bedrijven worden (wederom) via een specifieke functieaanduiding inbestemd.

Ten aanzien van de brandweerkazerne merk ik op dat hier geen sprake is van een verslechtering indien aan de brandweerkazerne een specifieke gebruiksfunctie wordt toegekend, gelet op de begripsomschrijving van maatschappelijke voorzieningen.

Ten aanzien van de gehele of gedeeltelijke dezonering merk ik op, dat uit informatie van de gemeente mij gebleken is dat er feitelijk geen inrichtingen meer gevestigd zijn als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. De thans aanwezige bedrijven vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit.

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij zware geluidmakers rond een bestemmingsplan een geluidzone te worden vastgesteld. Buiten deze zone mag de geluidbelasting niet hoger zijn dan grenswaarde van 50 dB(A). Op grond hiervan kan de maximale geluidruimte worden berekend. In het vigerende bestemmingsplan is geen geluidverkaveling gemaakt, dat wil zeggen dat geen geluidruimte per perceel is toegekend.

Naar mijn mening betekent dit, dat indien een zwaar geluid producerend bedrijf zijn activiteiten staakt en zich een nieuw bedrijf vestigt dat onder een lichtere milieucategorie valt er een nieuwe geluidruimte ontstaat. Nu in het vigerende bestemmingsplan geen geluidverkaveling is opgenomen wordt een eventuele beperking ook niet veroorzaakt door de vaststelling van een planologisch besluit. Kortom: er is geen direct causaal verband tussen het planologisch besluit en de schade.

Qua geluid zal op grond van het bepaalde in artikel 2.17, derde lid, te allen tijde en los van een

Kenmerk: T-8497
Datum: 11 mei 2020

planologisch besluit moeten worden voldaan aan de grenswaarden ten aanzien van geluidgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein. Overdag geldt een waarde van 55 dB(A) en 's avonds 50 dB(A). Er zal daarom naar mijn mening geen sprake zijn van een beperking van de geluidruimte, indien de geluidszone zou worden opgeheven of indien er herzonering plaatsvindt.

Ten aanzien van het terrein van Stork aan de Berfloweg merk ik op, dat het terrein op korte afstand wordt omringd door woningen. Het bedrijf zal moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit en wordt niet verder in haar activiteiten beperkt door het nieuwe bestemmingsplan.

Gelet hierop worden de bedrijven niet in hun bestaande mogelijkheden geschaad.

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

Als gevolg van de beoogde planologisch wijziging zal naar mijn mening geen planologisch nadeel optreden. Voor zover al sprake van een verslechtering zou kunnen zijn wijs ik op de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Hart van Zuid'. Op pagina 60 is het volgende opgenomen:

'Binnen de bestemming bedrijf zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De bedrijven in het plangebied worden als zodanig bestemd. In de bij de regels gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 4) wordt aangegeven welke bedrijven hier zijn toegestaan. Enkele bedrijven met een hogere milieucategorie dan de maximaal toegestane categorie worden specifiek bestemd en met naam benoemd in de regels. Op de plankaart worden de percelen waarop de bedrijven zich bevinden nader aangegeven met de aanduiding "zb" (zwaardere bedrijven). Indien deze bedrijven hun activiteiten staken dan kunnen slechts bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 binnen de bestemming worden gevestigd.'

Uit de toelichting volgt dat met bestaande bedrijven de feitelijke aanwezige bedrijven qua bedrijfstype ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn bedoeld en derhalve niet ook andere bedrijfstypen in een hogere milieucategorie. Deze bestaande bedrijven worden weer inbestemd. Voor zover deze bedrijven feitelijk niet meer aanwezig zijn en deze niet meer worden inbestemd middels een aanduiding kan aan de zakelijk rechthebbenden passieve risicoaanvaarding worden verweten vanwege het gestelde in de toelichting. Zie hieronder. Feitelijk is het bestemmingsplan Hart van Zuid (grotendeels) het schadeveroorzakende plan.

Deze schade kan niet meer verhaald worden, omdat zij is verjaard.

Passieve voorzienbaarheid.

Passieve voorzienbaarheid wordt niet alleen beoordeeld naar het moment van de aankoop of ten tijde van de investeringsbeslissing maar ook daarna. Indien er voortekenen zijn dat de planologische situatie gaat veranderen wordt van de zijde van de potentieel gelaedeerde verwacht dat hij in actie komt. Passieve voorzienbaarheid speelt vooral bij directe planschade, maar beperkt zich daar niet toe.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling (onder meer uitspraak van 29 oktober 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:3844](#)) valt af te leiden dat aanleiding kan bestaan voor een vergoeding van kosten ter voorkoming of beperking van planschade, mits die kosten in een redelijke verhouding tot de schade te staan. Zie ook AbRS 24 augustus 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2315](#), Heerlen/Voerendaal.

Indien door een rechthebbende verwijtbaar wordt stilgezet blijft de daaruit voortvloeiende schade in beginsel voor eigen rekening. Het enkele stilzitten en dus het niet gebruik maken van de bestaande bouw- gebruiksmogelijkheid is niet voldoende om van risicoaanvaarding te spreken. Daartoe is tevens van betekenis of het in de lijn der verwachtingen lag dat de

Kenmerk: T-8497
Datum: 11 mei 2020

planologische inzichten ten aanzien van een onroerende zaak zich zouden wijzigen. Naarmate duidelijk wordt dat de planologische inzichten zich wijzigen en het meer in de lijn der verwachting komt te liggen dat deze gewijzigde inzichten zich zullen vertalen in een verslechtering van de planologische mogelijkheden moeten concrete pogingen in het werk zijn gesteld om de (nog) aanwezige mogelijkheden te benutten. Het moet dan wel gaan om pogingen, bouwplannen, met een voldoende realiteitsgehalte.

Bij passieve voorzienbaarheid dient naar mijn mening een onderscheid te worden gemaakt tussen het vervallen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Indien bestaande bebouwingsmogelijkheden niet worden benut kan, onder verwijzing naar het in de vorige alinea gestelde, de rechthebbende passieve risicoaanvaarding worden verweten. Bij verlies aan gebruiksmogelijkheden ligt dat genuanceerder.

Voor wat betreft een verlies aan gebruiksmogelijkheden geldt dat de beperking van functies in beginsel tot een verminderde courantheid leidt, waardoor het leegstandsrisico kan gaan toenemen. Een groter leegstandsrisico leidt tot een lagere kapitalisatiefactor en derhalve tot een lagere marktwaarde. Een rechthebbende kan anders dan bij een verlies aan bouw mogelijkheden niet zonder meer passieve risicoaanvaarding worden verweten. Het is namelijk in beginsel niet mogelijk om alle bestaande gebruiksmogelijkheden te benutten. Ook kan het aantal toegestane functies bepalend zijn voor de waarde van een onroerende zaak. Met betrekking tot het verlies van een specifieke gebruiksmogelijkheid die in beginsel een hogere waarde creëert, geldt dat hier in beginsel passieve risicoaanvaarding kan worden verweten indien deze niet wordt verwezenlijkt. De gelaedeerde had deze functie met een hogere waarde dan maar moeten verzilveren. Voor uitzonderingen zie bijvoorbeeld AbRS 26 september 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3133](#).

Inhoudelijk.

Gelet op de toelichting van het bestemmingsplan moet het voor juist worden gehouden dat een zakelijk rechthebbende bij staking van het bedrijf er rekening wist dat vervolgens alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zouden zijn toegestaan.

NB: De eventuele schade vloeit voort uit het bestemmingsplan Hart van Zuid.

Normaal maatschappelijk risico.

In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan dit lid zelfstandige betekenis toekomt. Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk terug heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren '80 op basis daarvan geformuleerde jurisprudentie van de Kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en nadelen daarvan voor lief heeft te nemen. Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr. [201209175/1/A2](#), waarin de Afdeling als volgt overweegt:

‘Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In

Kenmerk: T-8497
Datum: 11 mei 2020

dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend. In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normaal maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant indien deze nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid. Het criterium 'liggen in de lijn der verwachtingen' ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past. Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naarmate de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen. Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. [201104496/1/T1/A2](#). Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid.

Inhoudelijk.

Het betreft een beperking van het toestaan van nieuwe bedrijven op een bedrijventerrein in een centrumgebied van een stad die niet vallen onder de milieucategorie 1 en of 2.

Een dergelijke ontwikkeling is een ontwikkeling die op veel plaatsen in Nederland voorkomt en deze kan als normaal maatschappelijke ontwikkeling worden betiteld.

Bijzondere omstandigheden kunnen met zich meebrengen dat op deze plek een dergelijke ontwikkeling niet behoefde te worden verwacht. Ik denk bijvoorbeeld aan andersluidend gemeentelijk beleid en een planologische structuur van de omgeving op basis waarvan de ontwikkeling niet had behoeven te worden verwacht. Ook de omvang van de schade kan met zich meebrengen dat de schade niet in zijn geheel tot het normale maatschappelijke risico kan worden gerekend.

Planologisch beleid.

Op grond van de bij de vigerende bestemmingsplannen behorende toelichtingen is het beleid gericht op een sterfhuisconstructie voor de zwaardere bedrijven.

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

De transformatie past binnen de ruimtelijke structuur van omgeving.

Omvang schade.

De omvang van de schade kan ertoe leiden dat niet de gehele schade tot het normale maatschappelijke risico mag worden gerekend. Met betrekking tot de omvang van de schade wijs ik op AbRS 1 juli 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2071](#) en op de uitspraken van 19 februari 2014 in zaak nr. [201306607/1/A2](#) en 9 april 2014 in zaak nr. [201211639/1/A2](#) en 2 juli 2014 in zaak nr.

Kenmerk: T-8497
Datum: 11 mei 2020

[201307733/1/A2](#), waarin een drempel van 5% is geaccepteerd. De drempel van 5% is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2% die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in de in de hierboven genoemde jurisprudentie werd een dergelijke drempel aanvaardbaar geacht.

Vaststelling drempel.

Voorts wijs ik op AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#). Uit deze en andere jurisprudentie volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

Uit de uitspraak AbRS 21 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1653](#), hoogte drempel normale maatschappelijke risico Beuningen, volgt dat indien aan alle omstandigheden van het geval is voldaan, en daar is in casu naar mijn mening sprake van, de drempel in beginsel op 5 % dient te worden gesteld.

Conclusie.

Gelet op de conclusie dat geen sprake is van een planologische verslechtering dan wel deze verslechtering passief is aanvaard behoeft op de hoogte van het normale maatschappelijke risico niet meer te worden ingegaan.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect geen aanleiding voor het maken van specifieke opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden.

Oranjewoud, 11 mei 2020



Mr. T.A.P. Langhout

Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester NVR en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444.