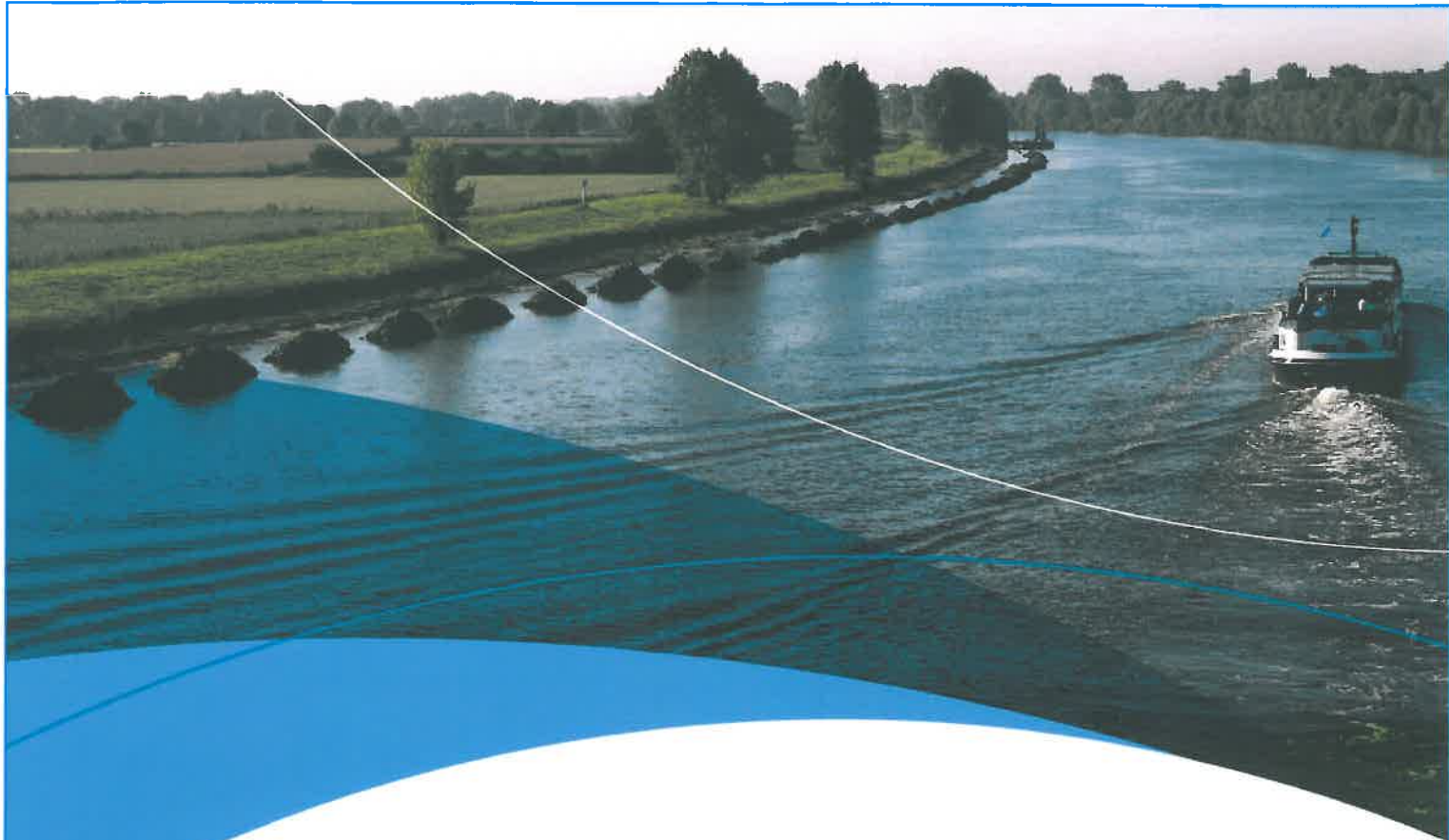


Bijlage 7 Taxatie planschade



Planschaderisicoanalyse Harselaar-Zuid

In opdracht van:

Gemeente Barneveld

Postbus 63

3770 AB Barneveld

Uitgevoerd door:

Meander Grondverwerving en Advies

Lange Amerikaweg 67

7332 BP Apeldoorn



COLOFON

Titel rapport: **Planschaderisicoanalyse**
Plangebied Harselaar-Zuid 1a

Plaats en datum: Apeldoorn, 20 september 2013
Status: Definitief

Taxatie deskundige: **De heer C.J. de Gooijert**
Onteigeningsdeskundige, register taxateur
Ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam.
Onder nummer: LV02.111.1185
Expiratiedatum 31 december 2015

Juridisch deskundige: **De heer mr. E.A.M. Adank**

Rapportage uitgevoerd in opdracht van:

Gemeente Barneveld
Ontwikkelingsbedrijf
Raadhuisplein 2
3771 ER Barneveld
Postbus 63
3770 AB Barneveld
contactpersoon
De heer L.E. Morren
Telefoon 0342 - 495 227

**Rapportage uitgevoerd door:**

Meander Grondverwerving en Advies
Lange Amerikaweg 67
7332 BP Apeldoorn
Postbus 1282
7301 BM Apeldoorn
Telefoon: (055) - 599 78 60
Fax: (055) - 599 78 07
E-mail: apeldoorn@meanderbv.nl
Homepage: www.meanderbv.nl

**Opdracht**

De gemeente Barneveld heeft Meander Grondverwerving en Advies in 2011 opdracht verleend tot het schrijven van een planschaderisicoanalyse, waarin een raming wordt gegeven van de omvang van de (plan)schade, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening, binnen het kader van het plangebied Harselaar-Zuid fase 1 te Barneveld. Harselaar-Zuid was een nog te ontwikkelen bedrijven-terrein waarvan het nieuwe bestemmingsplan ten tijde van het opstellen van deze rapportage nog in procedure is. Anno september 2013 wordt deze analyse aangepast aan de herziene grenzen van het ontwerpbestemmingsplan Harselaar-Zuid fase 1a te Barneveld.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Bezichtiging ter plaatse.....	5
3. Planvergelijking.....	6
4. Beoordeling.....	10
5. Omvang planologisch nadeel c.q. waardevermindering	12
Toelichting per object	12
6. Het normale maatschappelijke risico en voorzienbaarheid.....	18
7. Samenvatting en conclusie.....	19

1. Inleiding

De gemeente Barneveld heeft een bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in de realisering van een bedrijventerrein ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein "Harselaar" en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn.

Het gebied waar de ontwikkeling is voorzien heeft thans een overwegend agrarische bestemming. Een groot deel van het gebied is gekwalificeerd als landschappelijk waardevol. Door de voorgenomen ontwikkeling zal het karakter van het gebied een ingrijpende wijziging ondergaan, zowel qua bebouwingsdichtheid als gebruiksintensiteit. Naar verwachting zal het nieuwe bestemmingsplan voor de eigenaren van de onroerende zaken in de nabijheid van het plangebied (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) met zich meebrengen. De gemeente heeft Meander Grondverwerving en Advies in 2011 opdracht verstrekt om, naast het vaststellen van de inbrengwaarde voor de door de gemeente te verwerven onroerende zaken, een planschaderisicoanalyse op te stellen, waarin een raming wordt gegeven van de omvang van deze schade. Meander Grondverwerving en Advies heeft voor het opstellen van de daaraan ten grondslag liggende planvergelijking Adank Juridisch Advies ingeschakeld. Anno 2013 wordt naast de inbrengwaarde ook de planschaderisicoanalyse geactualiseerd op peildatum vaststelling bestemmingsplan "Harselaar – Zuid fase 1a", voorzien in december 2103.

Wet ruimtelijke ordening

Op eventuele aanvragen om tegemoetkoming in planschade (hierna: planschadeverzoek) is de op 1 juli 2008 in werking getreden Wro van toepassing. Dit houdt onder meer in dat de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de schadeveroorzakende planologische maatregel - i.c. het bestemmingsplan "Harselaar-Zuid fase 1a" – verjaart.

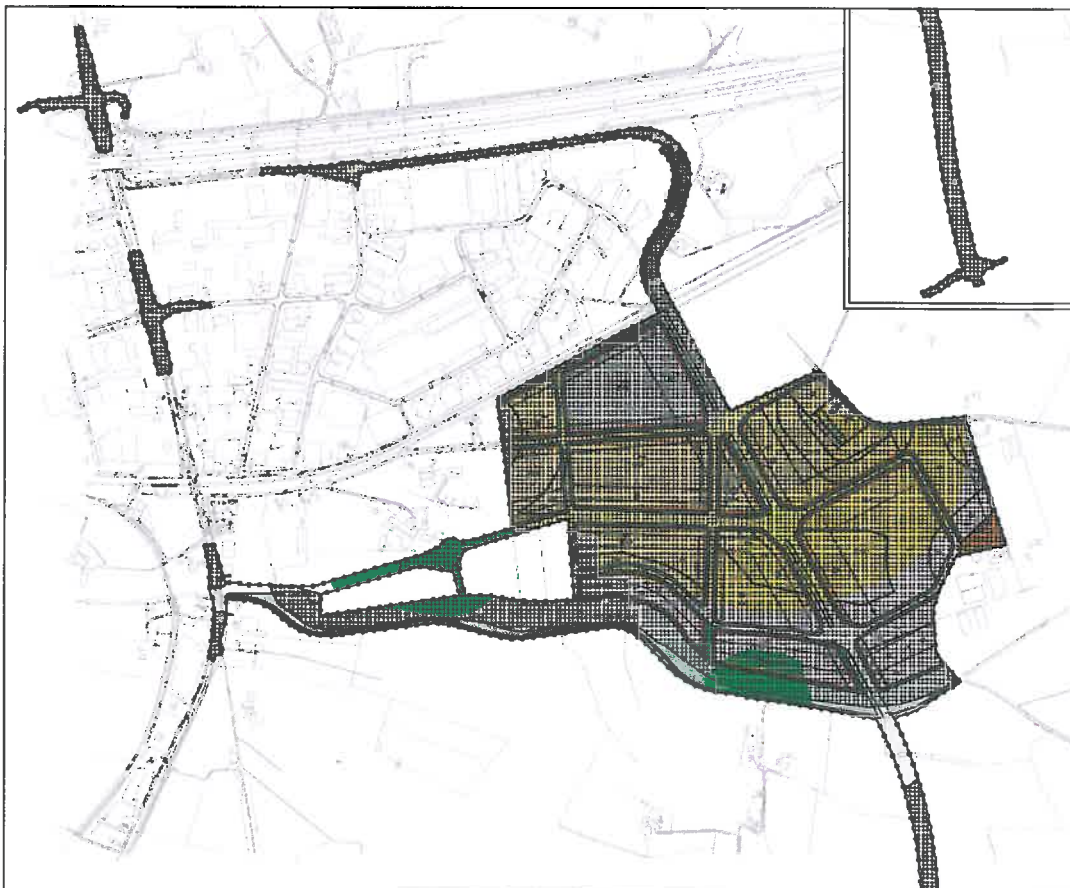
Verder blijft binnen de normale maatschappelijke risico vallende, schade (geheel of gedeeltelijk) voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft 2% van de waarde van de onroerende zaak dan wel van het inkomen onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade voor rekening van aanvrager. Het betreft hier het zogeheten forfaitaire normale maatschappelijke risico. In het navolgende zullen deze aspecten nader worden toegelicht.

2. Bezichtiging ter plaatse

Op 21 april 2011 heeft een bezichtiging plaatsgevonden van het plangebied en de directe omgeving, door de heer E. Adank samen met de heer R. Stoffels en de heer C. de Gooijert van Meander Grondverwerving en Advies. In 2012 is wederom een veldbezichtiging geweest in verband met de actualisatie van de inbrengwaardetaxatie, eveneens met de verkleinde oppervlakte van het te realiseren bedrijventerrein Harselaar-Zuid fase 1a.

Het gebied waar de realisering van “Harselaar-Zuid fase 1” was voorzien kan worden gekarakteriseerd als een in overwegende mate landschappelijk aantrekkelijk agrarisch gebied (coulisselandschap) met verspreid liggende (agrarische) bedrijfsbebouwing, woonbebouwing en een enkele horecavoorziening. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn, met direct (ten noorden van de spoorlijn) aansluitend daaraan het bestaande bedrijventerrein “Harselaar”. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een vuilnisstortplaats.

Uit de bezichtiging van het gebied en bestudering van de door de gemeente Barneveld overgelegde gegevens kan worden afgeleid dat er in het oorspronkelijke plan circa 20 objecten in de omgeving van het plangebied zijn aan te wijzen die mogelijk schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro ondervinden van de voorgenomen planontwikkeling. In het huidige plangebied waarbij de oppervlakte is verkleind, zal dit aantal iets lager liggen.



Plangebied oorspronkelijk bestemmingsplan “Harselaar-Zuid fase 1”

3. Planvergelijking

Wettelijke kader van de planvergelijking

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 (artikel 6.1, lid 2 Wro), 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 (art 6.1, lid 1 Wro). De voorgenumen planontwikkeling zal worden mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan "Harselaar-Zuid fase 1a".

Directe en indirecte planschade

Een belanghebbende eigenaar kan rechtstreeks door een planologische maatregel worden getroffen, bijv. door het geheel of gedeeltelijk vervallen van een bouwmogelijkheid of de belemmering van andere gebruiksmogelijkheden op zijn perceel. Dit wordt *directe schade* genoemd.

Schade kan zich ook voordoen omdat er in de nabije omgeving ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot waardevermindering van eigendom dan wel tot inkomens- en bedrijfsschade. Dit wordt als *indirecte schade* bestempeld.

In verband met de realisering van het bestemmingsplan "Harselaar-Zuid fase 1a" zullen tussen de gemeente Barneveld en de eigenaren van de gronden gelegen binnen het plangebied anterieure overeenkomsten worden gesloten.

In het navolgende wordt ervan uitgegaan dat het nieuwe bestemmingsplan, behoudens mogelijk de horecavoorziening 't Hoefslag, Wencopperweg 52, niet zal leiden tot een beperking van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden c.q. directe planschade. Aangezien bij het opstellen van dit rapport geen inzicht bestaat in de bedrijfsopzet en er geen omzetgegevens bekend zijn, is van de omvang van deze inkomensderving thans geen reële inschatting te maken. De raming van deze schadepost blijft daarom PM.

Verder zal in het nieuwe bestemmingsplan het Nuon onderstation worden gehandhaafd en positief worden bestemd. Dit object is daarom buiten de planvergelijking gelaten.

In de analyse zal daarom alleen aandacht worden besteed aan indirecte schade in de vorm waardevermindering van de bestaande objecten. Voor een overzicht van de objecten die in dit rapport zijn onderzocht wordt verwezen naar tabel 2, waarin tevens per object de geraamde schade is aangegeven.

Wijze van beoordeling

Bij de beoordeling van toekomstige planschadeverzoeken zal worden nagegaan of bestemmingsplan "Harselaar-Zuid fase 1a" heeft geleid tot planologisch nadeel. In verband daarmee zal er een vergelijking plaatsvinden tussen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden in de thans geldende planologische regimes en het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Harselaar-Zuid fase 1a". In de planvergelijking zullen alleen de rechtstreekse gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden worden betrokken. Wijzigings- en uitwerkingsbepalingen, bepalingen met betrekking tot vrijstellingen, ontheffing, afwijking en nadere eisen vormen afzonderlijke schadeoorzaken c.q. kunnen pas tot planschade leiden indien hieraan toepassing wordt gegeven. Dit betekent dat deze zogeheten flexibiliteitsbepalingen buiten de planvergelijking zullen blijven.

Het normale maatschappelijke risico en voorzienbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2, lid 1, Wro blijft binnen het *normale maatschappelijke risico* (hierna: NMR) vallende schade voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft 2 % van de waarde van de onroerende zaak (of het inkomen) onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van aanvrager. Het betreft hier het zogeheten forfaitaire NMR dat zonder meer op het schadebedrag wordt gekort.

Ingevolge artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak. In geval van *voorzienbaarheid* ten tijde van de eigendomsverkrijging dient de schade voor rekening van aanvrager te blijven.

Overgelegde gegevens

Ten behoeve van het opstellen van de planschaderisicoanalyse heeft de gemeente de volgende gegevens overgelegd:

1. Bestemmingsplan “Buitengebied 1983”, vastgesteld door de raad op 17 april 1984¹;
2. Bestemmingsplan Harselaar-Oost 1986, vastgesteld door de raad op 28 april 1987;
3. Bestemmingsplan Stationsweg 1992, vastgesteld door de raad op 15 december 1992;
4. Bestemmingsplan Buitengebied, 1983, gedeeltelijke herziening Oude Goorderweg/Wencopperweg, vastgesteld door de raad op 28 juni 1994;
5. Bestemmingsplan Buitengebied 2000, vastgesteld door de raad op 30 oktober 2001;
6. Reparatieplan Buitengebied 2004, vastgesteld door de raad op 28 juni 2005;
7. Heroverwegingsbesluit Buitengebied, vastgesteld door de raad op 29 augustus 2006;
8. Vrijstellingsbesluit ex artikel 19, lid 1, WRO d.d. 10 april 2003 m.b.t. Wencopperweg 52 (‘t Hoefslag);
9. Het voorontwerp-bestemmingsplan “Harselaar-Zuid fase 1” (plankaart, regels en toelichting);
10. Diverse onderzoeksrapporten i.v.m. bestemmingsplan “Harselaar-Zuid Fase 1”;
11. Structuurvisie 2009, vastgesteld op 20 januari 2009;
12. Taxatieverslagen i.v.m. WOZ (peildatum 01-01-2012).
13. Bestemmingsplan “Buitengebied 2012”, vastgesteld op 28 mei 2013
14. Ontwerpbestemmingsplan “Harselaar-Zuid fase 1a”, vastgesteld 2 augustus 2012

NB: Bij het opstellen van de onderstaande analyse is er van uitgegaan dat de gemeente de meest actuele gegevens heeft overgelegd. Verder is uitgegaan van de aanname dat het huidige gebruik van de omliggende objecten, die mogelijk planschade zullen ondervinden, legaal is c.q. dat het gebruik overeenkomstig de huidige bestemming dan wel vrijstelling plaatsvindt.

Het gebied waar het bedrijventerrein Harselaar-Zuid fase 1 was geprojecteerd is destijds buiten het bestemmingsplan “Buitengebied 2000” gelaten. Dit betekent dat voor dit gebied op dit moment nog het bestemmingsplan “Buitengebied 1983” geldt. Het bedrijventerrein zal worden ontsloten door een drielat nieuw aan te leggen wegen. Het traject van de westelijke ontsluitingsweg is thans begrepen in het bestemmingsplan “Buitengebied 1983”. De noordelijke en zuidelijke ontsluitingswegen zijn geprojecteerd op gronden die thans zijn gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2000” en daarin zijn bestemd als “Agrarisch gebied I” en “Weg” (Oude Goorderweg). Het plangebied is in 2011 verkleind en de westelijke ontsluiting is vervallen. Het huidige plangebied is geland in het ontwerpbestemmingsplan “Harselaar-Zuid fase 1a”, voor het plangebied dat niet meer binnen de ontwikkeling van bedrijventerrein valt, is in 2013 het bestemmingsplan “Buitengebied 2012” vastgesteld.

Het bestemmingsplan “Harselaar-Zuid fase 1” voorziet in een verruiming van de verkeersbestemming ter hoogte van het kruispunt van de Baron van Nagelstraat en de oprit naar de A1 richting Amersfoort/ de Mercuriusweg alsmede in een verruiming van de verkeerbestemming op het bestaande bedrijventerrein “Harselaar” ter hoogte van het kruispunt Baron van Nagelstraat en de Energieweg/Harselaarseweg. Op beide locaties betreft het een marginale verruiming met enkele meters van de verkeersbestemmingen van reeds bestaande wegen. De aanpassing en/of verruiming van de bestaande wegprofielen die als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kan worden gerealiseerd is dermate beperkt dat hieruit naar het oordeel van ondergetekenden geen planologisch nadeel c.q. schade zal voortvloeien. Deze planonderdelen zullen daarom verder buiten beschouwing worden gelaten.

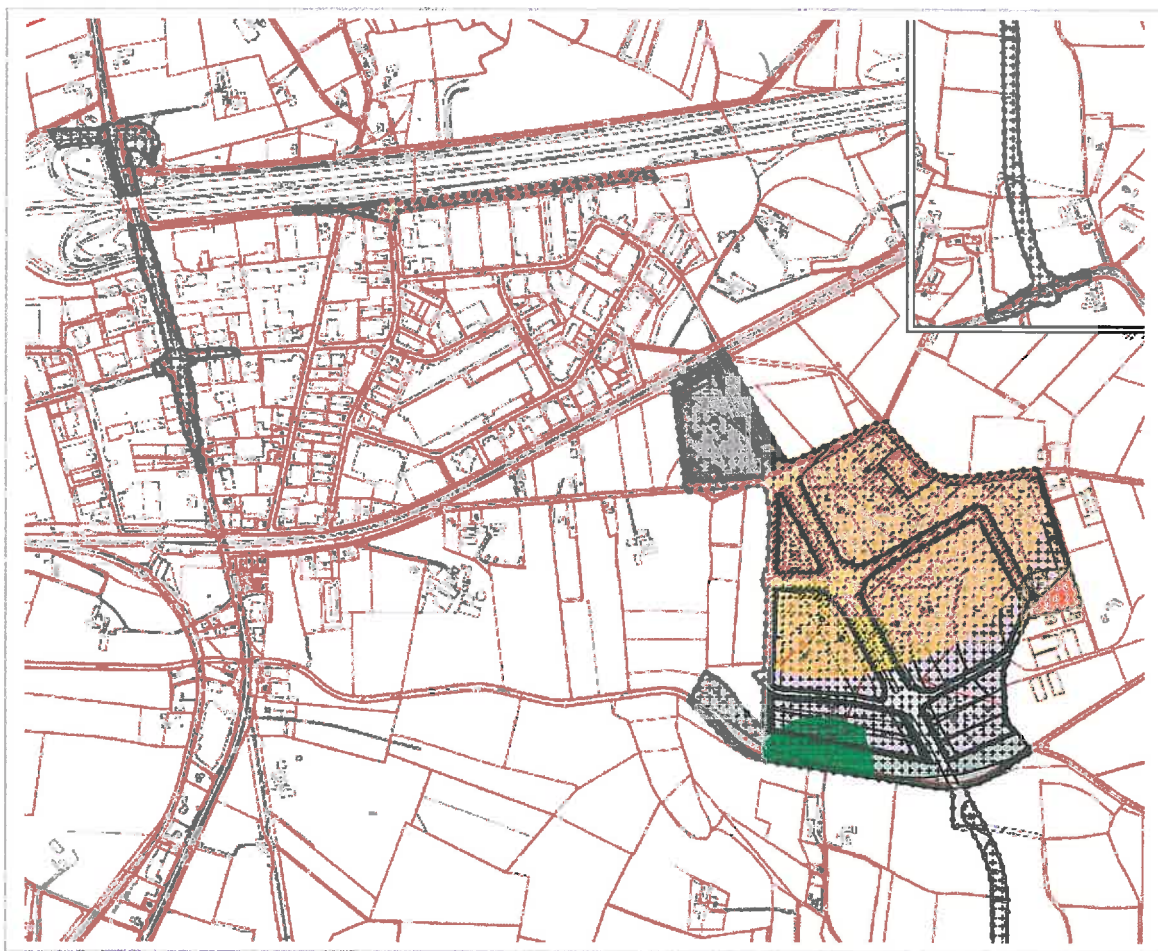
¹ Alle sub 1 t/m 7 genoemde bestemmingsplannen zijn goedgekeurd door GS en onherroepelijk.

Op basis van de overgelegde gegevens zal de planvergelijking voornamelijk betrekking hebben op het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" (hierna: het oude bestemmingsplan) en anderzijds het ontwerpbestemmingsplan "Harselaar-Zuid fase 1a" (hierna: het nieuwe bestemmingsplan). Voor de beoordeling van het planschaderisico dat de voorziene aanleg van de noordelijke en zuidelijke ontsluitingswegen met zich meebrengt zal het nieuwe bestemmingsplan worden vergeleken met het bestemmingsplan "Buitengebied 2000", het Reparatieplan en Heroverwegingsbesluit (hierna: bestemmingsplan "Buitengebied 2000") en "Buitengebied 2012".

De overige door de gemeente overgelegde bestemmingsplannen en andere gegevens zijn uitsluitend van belang voor het bepalen van de bestemmingen van de nabijgelegen objecten die mogelijk planschade zullen ondervinden ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan.

Op 2 augustus 2012 is het ontwerpbestemmingsplan Harselaar Zuid fase 1a vastgesteld, waarbij het beoogde bedrijventerrein is verkleind tot een uitteefbare ca. 30 hectaren.

In onderstaande tekening is de nieuwe begrenzing van het plan aangegeven.



Tabel planvergelijking

In de onderstaande tabel (tabel 1) zijn de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de relevante bestemmingen van het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" en het vast te stellen bestemmingsplan "Harselaar-Zuid fase 1a" naast elkaar gezet. Daaronder is een analyse gegeven van het mogelijk planologisch nadeel dat ten gevolge van het bestemmingsplan "Harselaar-Zuid fase 1a" is te verwachten.

De bestemmingsplannen "Buitengebied 2000" en "Buitengebied 2012" zijn overigens niet in de tabel opgenomen. Deze wijken niet significant af van de regels uit 1983.

Tabel 1: Planvergelijking

	Het oude bestemmingsplan	Het nieuwe bestemmingsplan
Bestem- mingsplan	"Buitengebied 1983"	"Harselaar-Zuid fase 1a"
Bestemmin- gen/ aandui- dingen	Agrarisch gebied (A) Agrarisch gebied met behoud van landschapswaarden (Al) Bos (Nb) Houtsingel (Lh) Beek Recreatieve doeleinden (met de aanduiding "Museum en kaasmake- rij") (Rm)	Bedrijventerrein Groen Horeca Tuin Verkeer Water
Toegelaten gebruik	<i>Agrarisch gebied (A):</i> Agrarisch productiegebied (akkerbouw, weidebouw, tuinbouw, boom- kwekerij, veehouderij en pluimveehouderij) met behoud en herstel van de op de plankaart aangegeven houtwallen <i>Agrarisch gebied met behoud van landschapswaarden (Al):</i> Idem als bij A + (behoud en herstel) van overige op of in die gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke waarden, waar- onder geologische, geomorfologische, bodemkundige, landschapsvi- suele en cultuurhistorische waarden <i>Bos, Houtsingel, Beek:</i> Instandhouding <i>Recreatieve doeleinden (Rm):</i> Museum en kaasmakerij	<i>Bedrijventerrein</i> Uitoefening van bedrijven in de ca- tegorieën 2 tot maximaal 5.1;
Toegelaten bebouwing	<i>Agrarisch gebied (A):</i> Eén agrarisch bedrijfscomplex met max. één bedrijfswoning (<u>binnen bouwperceel</u>) Melkstallen, schuilgelegenheden, veldschuren en bouwwerken (<u>buiten bouwperceel</u>) <i>Agrarisch gebied met behoud van landschapswaarden (Al):</i> Binnen bouwperceel: idem als bij A Buiten bouwperceel: alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde (af- rasteringen en palen) NB: geen agrarische hulpgebouwen <i>Bos, Houtsingel, Beek:</i> Bouwwerken, geen gebouwen zijnde. <i>Recreatieve doeleinden (Rm):</i> Beheerderswoning en bijgebouwen	<i>Bedrijventerrein</i> Binnen het bouwvlak: (bedrijfs)gebouwen en erfafschei- dingen Buiten het bouwvlak: bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Maatvoe- ringseisen	<i>Agrarisch gebied (A):</i> <u>Bedrijfswoning en -gebouwen</u> max. goothoogte 6 m max. bouwhoogte 10 m max. inhoud woning: 750 m ³ <u>Melkstallen, schuilgelegenheden en veldschuren:</u> max. hoogte 6,5 m max. totale oppervlakte per bedrijf: 120 m ² <u>Bouwwerken:</u> max. hoogte 3 m; palen/masten: 8 m <i>Agrarisch gebied met behoud van landschapswaarden (Al):</i> Idem als bij A, m.u.v. agrarische hulpgebouwen buiten bouwperceel. <i>Bos, Houtsingel, Beek:</i> max. hoogte: 2,50 m, 2,50 m resp. 1,50 m <i>Recreatieve doeleinden (Rm):</i> Bedrijfswoning: idem als bij A Bijgebouwen: max. goothoogte: 3 m max. hoogte: 10 m max. oppervlakte: 60 m ² max. bebouwingspercentage: 25%	<i>Gebouwen</i> max. bouwhoogte: 5 m (noordooste- lijk deel van het plangebied) tot 20 m (hart van het plangebied) Bebouwingspercentage per bouw- perceel: 60-80% <i>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of overkappingen:</i> Binnen het bouwvlak: max. hoogte 10 m Buiten het bouwvlak: Bouwhoogte: 3 m

4. Beoordeling

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een ingrijpende wijziging van het gebied. Daar waar het gebied thans nog kan worden gekarakteriseerd als een agrarisch gebied met een relatief lage bebouwingsdichtheid, zal het nieuwe bestemmingsplan de realisering van een dicht bebouwd bedrijventerrein mogelijk maken. Met uitzondering van agrarische hulpgebouwen (melkstallen, schuilgelegenheden e.d.) buiten de bouwpercelen, liet het oude bestemmingsplan geen bebouwing van enige betekenis toe. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bedrijventerrein, waarop bebouwing zal zijn toegelaten met een maximale bouwhoogte variërend van 8 tot 20 meter en het bebouwingspercentage 60 tot 80% bedraagt. Dit zal niet alleen leiden tot een aanzienlijke toename van de bebouwingsintensiteit, maar ook de gebruiksintensiteit.

Als gevolg hiervan zullen enkele (woon)objecten in de nabijheid van het plangebied in iedere geval te maken krijgen met een verminderde omgevingswaarde. Daarnaast zal het nieuwe bestemmingsplan andere schadefactoren met zich meebrengen, zoals uitzichtverlies, privacyverlies, schaduwwerking/vermindering van bezonning, inbreuk op het woon- en leefklimaat. In het onderstaande zullen deze aspecten nader worden belicht.

Verder zal het bestemmingsplan de aanleg van een tweetal ontsluitingswegen mogelijk maken. De westelijke ontsluitingsweg is vervallen en lag in gebied dat bestemd was als "Agrarisch gebied (A)". De noordelijke en zuidelijke ontsluitingswegen zullen worden aangelegd op gronden die momenteel in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" zijn bestemd als "Agrarisch gebied I". Binnen beide agrarische bestemmingen is de aanleg van dergelijke wegen thans niet toegestaan. De aanleg van deze wegen zal met name van invloed zijn op het woon- en leefklimaat en situering van de nabijgelegen onroerende zaken.

Uitzichtverlies

Vrijwel alle objecten rondom het plangebied, waar het bedrijventerrein is geprojecteerd, krijgen in meerdere of mindere mate te maken met uitzichtverlies. Uitzichtverlies leidt echter niet in alle gevallen tot planologisch nadeel c.q. waardevermindering. Dit is afhankelijk van de afstand tot de nieuwe bedrijfsbebouwing en de functie van het object van waaruit uitzichtverlies wordt ondervonden.

Schaduwwerking/ vermindering bezonning

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van bedrijfsgebouwen met een maximale bouwhoogte van 8 tot 20 meter. Afhankelijk van de ligging van de objecten rondom het plangebied zal dit leiden tot vermindering van bezonning/ schaduwwerking

Privacyverlies

Voor drie objecten rondom het plangebied zal het nieuwe bestemmingsplan naar verwachting tot privacyverlies leiden. De overige objecten zijn op zodanig ruime afstand gelegen dat naar verwachting geen sprake zal zijn van planologisch nadeel in de vorm van privacyverlies.

Bij het bepalen van de mate van privacyverlies is rekening gehouden met de mogelijkheid dat in de bedrijfsgebouwen, die een maximale bouwhoogte van 8 tot 20 meter mogen hebben, kantoorruimten, bedrijfskantines e.d. kunnen worden gerealiseerd waarvan de ramen uitzicht bieden op nabijgelegen (woon)objecten.

Inbreuk op het woon-, werk- en leefklimaat (verkeerstoename, geluid- en lichthinder)

In het plangebied zijn op dit moment slechts een drietal als zodanig bestemde wegen gelegen: de Wencopperweg, de Oostvenerweg en de Oude Goorderweg.

De Wencopperweg kent als gevolg van de aanwezigheid van de vuilnisstortplaats ten noordoosten van het plangebied een hoge verkeersintensiteit van (zware) vrachtwagens, shovels, tractoren e.d. Hoewel de Wencopperweg niet de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vormt, zal er naar verwachting ook op deze weg sprake zijn van een verkeerstoename, hetgeen enige toename van geluidhinder voor de nabijgelegen objecten met zich mee zal brengen. Doordat de verkeersintensiteit op dit moment al aanzienlijk is blijft de planologische verslechtering wat dit aspect betreft beperkt.

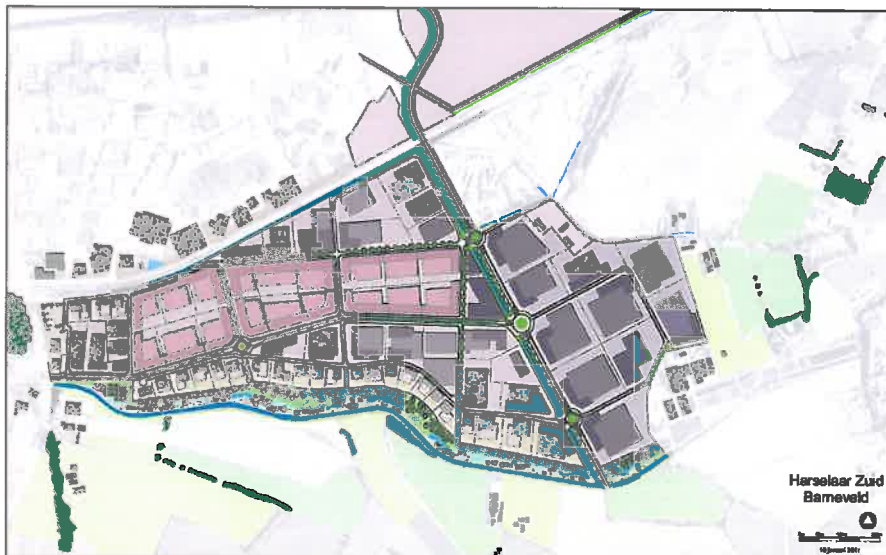
De Oude Goorderweg is momenteel een doodlopende weg met een wegprofiel van circa 3 meter breed. Blijkens de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" is de weg ook in planologisch-juridische zin een doodlopende weg en dient deze alleen ter ontsluiting van de daaraan gelegen panden, twee agrarische bedrijven en twee woningen. Deze weg, waarvan de verkeersintensiteit thans zeer laag is, krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een ontsluitingsfunctie voor het bedrijventerrein en zal worden doorgetrokken richting A1. De weg zal uiteraard ook aanzienlijk worden verbreed. Voor de aan deze weg gelegen panden zal het nieuwe bestemmingsplan tot planologisch nadeel leiden in de vorm van een inbreuk op het woon- en leefklimaat als gevolg van een aanzienlijke verkeerstoename c.q. geluid- en mogelijk lichthinder. Momenteel is dit stuk weg onderdeel geworden van het plangebied van bestemmingsplan "Harselaar-Driehoek" en wordt derhalve niet meer opgenomen in deze planschaderisicoanalyse.

Ter ontsluiting van het bedrijventerrein aan de zuidzijde voorziet het bestemmingsplan in de aanleg van een weg op gronden die momenteel zijn bestemd als "Agrarisch gebied (A)" resp. "Agrarische gebied I". Als gevolg daarvan zullen de eigenaren van de panden, die in de nabijheid van deze weg zijn gelegen, planologisch nadeel ondervinden in de vorm van inbreuk op het woon- en leefklimaat en verminderde situering.

Verder brengt het bestemmingsplan een planologische verslechtering met zich mee doordat in de nabijheid van bestaande (woon)objecten bedrijfsactiviteiten zullen worden toegelaten die een inbreuk op het woon- en leefklimaat zullen betekenen in de vorm van bijv. geur-, stof-, geluidhinder e.d. NB: het feit dat het bedrijventerrein is gezoneerd en dat bedrijven (dienen te) voldoen aan de terzake geldende milieunormen sluit niet uit dat genoemde vormen van hinder leiden tot planschade. Op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRs)²

Verminderde situering

Momenteel bestaat het plangebied, waar het bedrijventerrein is geprojecteerd, uit agrarisch gebied dat in het oude bestemmingsplan nagenoeg geheel is gekwalificeerd als landschappelijk waardevol gebied en waarbinnen het behoud en herstel van alle binnen het gebied voorkomende landschappelijke, cultuurhistorische e.a. waarden wordt nagestreefd. In het gebied is alleen bebouwing toegelaten binnen de bestaande (agrarische) bouwpercelen, terwijl de nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten. Daarmee was in het oude bestemmingsplan het landschappelijk waardevolle karakter van het gebied in juridische zin gewaarborgd. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een ingrijpende wijziging van de bebouwings- en functionele karakteristiek van het gebied. Het gebied krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een versteende, stedelijk industriële uitstraling. Dit leidt voor vrijwel alle objecten in de nabijheid van het bedrijventerrein tot een planologische verslechtering in de vorm van een verminderde situering.



² ABRs 27-09-1999 (gemeente Borne), BR 2000, p. 677

5. Omvang planologisch nadeel c.q. waardevermindering

Op basis van de planvergelijking en bezichting ter plaatse kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan "Harselaar-Zuid fase 1a" de volgende schadefactoren met zich meebrengt: uitzichtverlies, schaduwwerking, privacyverlies, inbreuk op het woon- en leefklimaat, verminderde situering.

Deze factoren kunnen in meerdere of mindere mate leiden tot een planologische verslechtering voor de onroerende objecten in de nabijheid van het plangebied, zijnde het bedrijventerrein zelf en de wegen ter ontsluiting van het bedrijventerrein. In bijgaande "Tabel 2: Raming planschade per object" is schematisch aangegeven in welke mate de schadefactoren zullen leiden tot planologisch nadeel c.q. waardevermindering. Daarbij zijn objecten verdeeld in een viertal categorieën van objecten: drie categorieën waarbij het planologisch nadeel voornamelijk voortvloeit uit de aanleg van de drie ontsluitingswegen en een categorie van objecten die voornamelijk planologisch nadeel zullen onderkennen als gevolg van de realisering van het bedrijventerrein zelf.

In tabel 2 is de afstand van de desbetreffende (bedrijfs)woning dan wel het (gebouwde) object tot de schadeveroorzakende bestemmingen "Verkeer" (V) en "Bedrijventerrein" (BT) aangegeven en is met een cijfer aangegeven in welke mate een schadecomponent leidt tot planologisch nadeel.

NB: Aangezien Meander Grondverwerving en Advies geen toegang heeft gehad tot de desbetreffende percelen en opstallen is de waardering van de in de tabel genoemde objecten gedaan op basis van een *geveltaxatie*, de gegevens uit de gemeentelijke bouwdoossiers, de doossiers in verband met vergunningaanvragen en de bestaande WOZ-taxatieverslagen. Uit nader onderzoek kunnen feiten en omstandigheden naar voren komen die mogelijk tot een correctie leiden van de in deze rapportage opgenomen waardering.

Toelichting per object

Stationsweg 50

Vervalt. In nieuw ontwerpbestemmingsplan wordt de westelijke ontsluiting niet aangelegd.

Stationsweg 60

Vervalt. In nieuw ontwerpbestemmingsplan wordt de westelijke ontsluiting niet aangelegd.

Wesselseweg 73

Het betreft hier blijkens het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" een (burger)woning. Op een afstand van circa 80 meter ten oosten van deze woning zal de zuidelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein worden aangelegd op gronden die in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" zijn bestemd als "Agrarisch gebied I". Binnen deze bestemming was de aanleg van wegen niet toegestaan. De aanleg van de ontsluitingsweg zal, gelet op de relatief grote afstand tot het object, leiden tot een zeer licht planologisch nadeel in de vorm van een toename van het aantal verkeersbewegingen c.q. geluidhinder en een licht planologisch nadeel in de vorm van een verminderde situering.

Wesselseweg 75

De zuidelijke ontsluitingsweg zal op een afstand van circa 100 meter ten westen van deze agrarische bedrijfswoning komen te liggen. Hoewel de afstand tot de nieuwe weg iets ruimer zal zijn dan bij de woning Wesselseweg 73 treedt voor dit object een nagenoeg vergelijkbare planologische verslechtering op.

Wesselseweg 86

Ongeveer tegenover deze agrarische bedrijfswoning voorziet het nieuwe bestemmingsplan in de aanleg van het kruispunt van de zuidelijke ontsluitingsweg met de bestaande Wesselseweg. De aanwezigheid van het kruispunt kan leiden tot lichthinder van verkeer dat vanaf de nieuwe ontsluitingsweg naar de Wesselseweg afslaat.

De afstand van de bedrijfswoning tot het aan te leggen kruispunt bedraagt echter circa 100 meter, zodat het planologisch nadeel als zeer licht kan worden gekwalificeerd. Verder kan de ligging nabij een kruispunt en de daarbij behorende verkeerstoename ter plaatse leiden tot een enigszins verminderde situering. Dit planologisch nadeel is hooguit als licht te kwalificeren.

Wesselseweg 90

De bedrijfswoning bij dit object is gelegen op een afstand van circa 100 meter, zuidoostelijk van het nieuw aan te leggen kruispunt. De kans op lichthinder van afslaand verkeer komend vanaf de nieuwe ontsluitingsweg is hier vrijwel nihil. Wel kan de aanleg van de nieuwe weg leiden tot een toename van de (vracht)verkeersoverlast, aangezien de woning dicht bij de Wesselseweg is gelegen. Naar verwachting zal er daarom een zeer licht planologisch nadeel optreden in de vorm van inbreuk van het woon- en leefklimaat. Verder zal ook hier sprake zijn van een zeer licht planologisch nadeel in de vorm van een verminderde situering.

Oude Goorderweg 9

Vervalt. Deze ontsluiting is in een ander bestemmingsplan opgenomen.

Oude Goorderweg 12

Vervalt. Deze ontsluiting is in een ander bestemmingsplan opgenomen.

Wencopperweg 26

Het nieuwe bedrijventerrein zal worden gerealiseerd op een afstand van meer dan 600 meter van deze agrarische bedrijfswoning. De maximale bouwhoogte van de meest nabijgelegen bedrijfsgebouwen zal 15 meter bedragen. De bedrijfswoning is gelegen op een agrarisch bouwperceel waarop bebouwing is toegestaan met een goothoogte van 6,50 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Verder is buiten het bouwperceel de bouw van agrarische hulpgebouwen toegelaten met een bouwhoogte van 6,50 meter en een oppervlakte van 120 m². Gelet op de bouwmogelijkheden op basis van het oude bestemmingsplan en gezien de afstand van 600 meter en meer tot nieuwe bedrijfsgebouwen leidt het bestemmingsplan niet tot planologisch nadeel in de vorm van uitzichtverlies. Verwezen wordt naar de uitspraak van de ABRS 24-5-2006 (Winterswijk), LJN: AX4424. Evenmin zal er bij een dergelijke afstand sprake kunnen zijn van schaduwwerking of privacyverlies.

De westelijke ontsluiting is vervallen in het nieuw ontwerpbestemmingsplan. Dus het planologisch nadeel ten gevolge van de aanleg van deze weg vervalt.

Wencopperweg 28

Hoewel de afstand van deze agrarische bedrijfswoning tot het nieuwe bedrijventerrein kleiner is – 500 i.p.v. 600 meter – zijn de schadefactoren voor dit object in beginsel dezelfde als bij Wencopperweg 26. Ook bij dit object bevindt zich bedrijfsbebouwing (op het eigen perceel weliswaar) tussen de woning en het bedrijventerrein. Verder is het agrarisch bouwvlak zodanig gesitueerd dat ook de bouw van eventuele nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen een belemmering van het uitzicht zouden betekenen. De bedrijfswoning zal 50 meter dicht bij de westelijke ontsluitingsweg zijn gelegen dan de bedrijfswoning Wencopperweg 26. Deze weg is echter vervallen in het nieuw ontwerpbestemmingsplan waardoor het planologisch nadeel vervalt.

Wencopperweg 30

De afstand van deze woning tot het nieuwe bedrijventerrein zal circa 500 meter bedragen. Op het naastgelegen perceel Wencopperweg 32 mogen op grond van het geldende bestemmingsplan agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht die het vrije uitzicht in oostelijke richting zouden kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor het uitzichtverlies hetzelfde geldt als is opgemerkt ten aanzien van de objecten Wencopperweg 26 en 28.

De woning is gelegen op een afstand van 15 meter tot de Wencopperweg. Deze weg vormt weliswaar niet de hoofdontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein, maar verwacht mag worden dat de verkeersintensiteit op de Wencopperweg verder zal toenemen na realisering van het bedrijventerrein. Dit heeft tot gevolg dat er planologisch nadeel in de vorm van inbreuk op het woon- en leefklimaat kan ontstaan.

Wencopperweg 32

De negatieve invloed van de schadefactoren op dit object zijn vergelijkbaar met de bovengenoemde. De verschillen met het object Wencopperweg 30 zijn dat de afstand tot het nieuwe bedrijventerrein kleiner is (450 i.p.v. 500 meter) en de afstand tot de Wencopperweg kleiner is (10 i.p.v. 20 meter). Dit betekent dat de schadefactoren als genoemd bij Wencopperweg 30 zich nadrukkelijker zullen doen gelden.

Wencopperweg 36

De negatieve invloed van de schadefactoren op dit object zijn vergelijkbaar met de bovengenoemde. Het verschil met het object Wencopperweg 32 is dat de afstand tot het nieuwe bedrijventerrein kleiner is (250 i.p.v. 450 meter). De afstand tot de Wencopperweg is gelijk met ca. 10 meter. Dit betekent dat de schadefactoren als genoemd bij Wencopperweg 32 zich nadrukkelijker zullen doen gelden.

Wencopperweg 38

De negatieve invloed van de schadefactoren op dit object zijn vergelijkbaar met de bovengenoemde. Het verschil met het object Wencopperweg 32 bestaat eruit dat de afstand tot het nieuwe bedrijventerrein kleiner is (150 i.p.v. 450 meter). De afstand tot de Wencopperweg is gelijk met ca. 10 meter. Dit betekent dat de schadefactoren als genoemd bij Wencopperweg 32 zich nadrukkelijker zullen doen gelden.

Wencopperweg 40

Het nieuwe bedrijventerrein zal worden gerealiseerd op een afstand van ca 150 meter van deze agrarische bedrijfswoning. De maximale bouwhoogte van de meest nabijgelegen bedrijfsgebouwen zal 15 meter bedragen. De bedrijfswoning is gelegen op een agrarisch bouwperceel waarop bebouwing is toegestaan met een goothoogte van 6,50 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Verder is buiten het bouwperceel de bouw van agrarische hulpgebouwen toegelaten met een bouwhoogte van 6,50 meter en een oppervlakte van 120 m². Gelet op de bouwmogelijkheden op basis van het oude bestemmingsplan en gezien de afstand van 150 meter en meer tot nieuwe bedrijfsgebouwen, leidt het bestemmingsplan tot planologisch nadeel in de vorm van uitzichtverlies. Verwezen wordt naar de uitspraak van de ABRS 24-5-2006 (Winterswijk), LJN: AX4424. Evenmin zal er bij een dergelijke afstand sprake kunnen zijn van schaduwwerking of privacyverlies. In de oude situatie was er sprake van een agrarische bebouwing in een agrarisch landschap, in de nieuwe situatie is er sprake van een verminderde situatie.

Wencopperweg 9

De afstand van deze (burger)woning tot het nieuwe bedrijventerrein zal ca. 350 meter bedragen. Aan de westelijke zijde laat het nieuwe bestemmingsplan een maximale bouwhoogte toe van 15 meter. Dit betekent dat er voor het onderhavige object nagenoeg geen planologisch nadeel in de vorm van uitzichtverlies zal optreden. Ook zal het bestemmingsplan bij een dergelijke bouwhoogte geen schaduwwerking met zich meebrengen. De woning is gelegen op 15 meter afstand van de Wencopperweg die naar verwachting een hogere verkeersintensiteit zal krijgen, hetgeen een toename van de geluidsoverlast tot gevolg zal hebben. Blijkens de Staat van Bedrijfsactiviteiten kan, ondanks de in het bestemmingsplan gehanteerde zonering, niettemin diverse vormen van hinder kunnen optreden (geur, stof en geluid).

Wencopperweg 52

Het betreft hier een horecavoorziening met bedrijfswoning, waarvoor burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 19, lid 1, WRO bouwvergunning hebben verleend bij besluit d.d. 10 april 2003. In het nieuwe bestemmingsplan is het object als zodanig bestemd. Vanaf het complex is er momenteel in westelijke richting vrij uitzicht op het achterliggende agrarische gebied, terwijl het perceel aan de noord- en zuidzijde wordt geflankeerd door boomlaanbeplanting en andere bosschages. Dit is echter de feitelijke situatie, want op de plankaart van het oude bestemmingsplan is aan de noord- en westzijde van 't Hoefslag een agrarisch bouwperceel aangegeven³. Binnen dit bouwperceel is

³ Uit navraag bij de gemeente Barneveld is gebleken dat deze agrarische bestemming nog steeds actueel is.

bedrijfsbebouwing toegelaten met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. In het oude bestemmingsplan is alleen het bosgebiedje ten zuiden van 't Hoefslag als zodanig bestemd. In het nieuwe bestemmingsplan is hiervoor de bestemming "Bedrijventerrein" opgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet voor de gronden direct achter de horecavoorziening in een groenstrook met een diepte/ breedte van circa 15 meter. Op de gronden achter deze groenbestemming en aan de zuidelijke perceelgrens maakt het bestemmingsplan de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk met een hoogte van maximaal 20 meter. Aan de noordzijde bedraagt de maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen 8 meter. Aangezien geen zogeheten "specifieke bouwaanduiding" voor deze gronden is aangegeven mogen deze bedrijfsgebouwen in principe tot op de grens van de bestemmingsvlakken "Groen" en "Horeca" worden opgericht.

Het bestemmingsplan voorziet in functioneel opzicht in een ingrijpende wijziging van de omgeving rond de horecavoorziening, waarbij het landelijke karakter van het gebied verloren zal gaan. Daar waar deze in de oude planologische situatie is gelegen in een groen, landelijke waardevol agrarisch gebied zal het object in de nieuwe planologische situatie worden omgeven door een versteend bedrijventerrein. Wat betreft het bouwregime is het planologisch verschil tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan echter niet zo groot. Op basis van het oude bestemmingsplan mochten namelijk direct aansluitend aan de noord- en westzijde van het perceel agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht met een bouwhoogte van 10 meter. In het nieuwe bestemmingsplan mag op een afstand van 15 meter van de westelijke perceelsgrens bedrijfsgebouwen worden opgericht met een bouwhoogte van 20 meter, terwijl aan de noordzijde de maximale bouwhoogte is gereduceerd tot 8 meter. Dit betekent dat er slechts zeer beperkt planologische nadeel zal optreden in de vorm van uitzichtverlies en schaduwwerking. De schadefactoren die het nieuwe bestemmingsplan verder met zich meebrengt en die zullen leiden tot waardevermindering van het object, zijn privacyverlies (voor het woongedeelte), inbreuk op het woon- en leefklimaat (overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten) en verminderde situering van het object. Hierbij wordt aangetekend dat de horecavoorziening is gelegen in de nabijheid van een uitrit van een afvalstortplaats en aan een weg met een hoge verkeersintensiteit van en naar deze afvalstortplaats. Deze omstandigheid doet ook in huidige situatie al afbreuk aan de landelijke ligging van het object.

Daarnaast zullen genoemde schadefactoren ertoe leiden dat de horecavoorziening voor bezoekers minder aantrekkelijk zal worden en dat er als gevolg daarvan mogelijk inkomensderving kan plaatsvinden. Aangezien bij het opstellen van dit rapport geen inzicht bestaat in de bedrijfsopzet en er geen omzetgegevens bekend zijn, is van de omvang van deze inkomensderving thans nauwelijks enige inschatting te maken. De raming van deze schadepost blijft daarom PM. In de praktijk is er een mogelijkheid zelfs door de aanwezigheid van meer bedrijfsactiviteiten de omzet toeneemt. De PM post kan dus in de praktijk zodanig uitvallen dat deze de eventuele planschade negatief beïnvloed.

Wencopperweg 66

Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf met woning, dat blijkens informatie van de gemeente eigendom is van Vink afvalverwerking. De afstand van het meest nabijgelegen bouwvlak binnen de bestemming "Bedrijventerrein" (aan de westelijke zijde van het object) tot de perceelsgrens resp. de woning bedraagt circa 10 resp. 45 meter. Binnen het meest nabijgelegen bouwvlak bedraagt de maximale bouwhoogte 8 meter, voor het bestemmingsvlak daarachter bedraagt de maximale bouwhoogte 20 meter. Als gevolg daarvan zal sprake zijn van uitzichtverlies, enige schaduwwerking, privacyverlies, inbreuk op het woon- en leefklimaat en een verminderde situering. Doordat de woning is georiënteerd op de Wencopperweg en op een afstand van 45 meter van de nieuw op te richten bedrijfsgebouwen is gelegen blijft het planologisch nadeel enigszins beperkt.

Wencopperweg 64

Het betreft hier een bedrijfswoning bij kwekerij annex hoveniersbedrijf 't Wencop. In het nieuwe bestemmingsplan is een strook grond aan de noordzijde van de woning bestemd als "Tuin". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Deze strook heeft ter hoogte van de woning een breedte van 55 tot 80 meter en vormt als het ware een buffer tussen

de woning en het bedrijventerrein. Naar verwachting zal het planologisch nadeel door de aanwezigheid van deze bufferzone aanzienlijk worden beperkt.

In de oude planologische situatie was er in noordelijke richting sprake van volledig vrij uitzicht. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op een afstand van 55 tot 80 meter bedrijfsgebouwen worden opgericht met een maximale hoogte van 20 meter. Als gevolg hiervan zal ondanks de tussenliggende tuinbestemming toch nog enig uitzichtverlies optreden dat tot planologisch nadeel zal leiden. De tuinbestemming vormt daarentegen wel een voldoende buffer om te voorkomen dat er planologisch nadeel in de vorm van privacyverlies en een inbreuk op het woon- en leefklimaat zal optreden. De woning heeft op dit moment alleen aan de noordzijde een vrije ligging. Aan de zuid- en westzijde bevinden zich bedrijfsgebouwen en een (eigen) weg ter ontsluiting van de kwekerij. Door de huidige, slechts gedeeltelijke vrije ligging van de woning wordt de omvang van het planologisch nadeel in de vorm van een verminderde situering beperkt.

Wencopperweg 68

De afstand van de meest nabijgelegen bedrijfsgebouwen tot het woonobject Wencopperweg 68 zal circa 120 meter bedragen, zodat vanuit de woning geen uitzichtverlies zal optreden dat tot planologisch nadeel zal leiden. Ook hier vormt de tuinbestemming een buffer, waardoor geen sprake zal zijn van een planologische verslechtering in de vorm van schaduwwerking, privacyverlies dan wel inbreuk op het woon- en leefklimaat.

Hoewel het onderhavige woonobject een vrijere ligging heeft dan de woning Wencopperweg 64 geldt ook hier dat er in de oude planologische situatie geen sprake is van een geheel vrije ligging. Aan de westzijde van de woning bevindt zich immers grootschalige bedrijfsbebouwing van de kwekerij. Daardoor wordt het planologisch nadeel ten gevolge van een verminderde situering ook hier enigszins beperkt.

Hoornweg 20 en 23

De afstand tussen deze (bedrijfs)woningen tot de meest nabijgelegen bestemming "Bedrijventerrein" zal circa 190 resp. 200 meter bedragen. Aan de zuidgrens van het bedrijventerrein is een strook grond met een breedte van 50 meter bestemd als "Natuur"; de bestaande beek is bestemd als "Water".

Gelet op de ruime afstand tot het bedrijventerrein en de tussengelegen natuurbestemming treedt er naar verwachting slechts een geringe planologische verslechtering op in de vorm van een verminderde situering.

Oorspronkelijk plangebied Harselaar-Zuid Fase 1.



Plangebied ontwerp bestemmingsplan Harselaar-Zuid fase 1a.



6. Het normale maatschappelijke risico en voorzienbaarheid

Het normale maatschappelijke risico

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voor zover deze schade betrekking heeft op indirecte planschade blijft op grond van artikel 6.2, lid 2, Wro in ieder geval voor rekening van de aanvrager:

- a. van de schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade;
- b. van de 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.

Van NMR in algemene zin, waarbij de schade geheel voor rekening van de aanvrager zou dienen te blijven, is geen sprake. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in een agrarisch gebied, dat grotendeels is gekwalificeerd als landschappelijk waardevol. De realisering van een bedrijventerrein ligt bepaald niet in de lijn der verwachtingen.

Een korting van het schadebedrag met 2% wegens het zgn. forfaitaire NMR dient zonder meer te worden toegepast. In bijgaande “Tabel 2: Raming planschade per object” is deze korting aangegeven.

Voorzienbaarheid

Bij hun beslissing op de aanvraag betrekken burgemeester en wethouders in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak (artikel 6.3 Wro). Of sprake is van voorzienbaarheid, in verband waarmee het uit een planologische maatregel voortvloeiende nadeel voor rekening mag worden gelaten van degene bij wie het is opgekomen, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de aankoop voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen.

In verband hiermee heeft de gemeente de Structuurvisie 2009 (gemeente Barneveld) overgelegd. In deze Structuurvisie, die op 20 januari 2009 door de raad is vastgesteld, wordt o.m. melding gemaakt van de toekomstige realisatie van bedrijventerrein “Harselaar-Zuid” en een nieuw aan te leggen weg die een verbinding vormt tussen de A1 en Wesselseweg. Overigens wordt al eerder melding gemaakt van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Harselaar in zuidelijke richting. In het bestemmingsplan “Buitengebied 2000” is het projectgebied buiten het plan gelaten.

In de plantoelichting wordt uitgelegd dat dit is gedaan omdat hier de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein is geprojecteerd. Ervan uitgaande dat het bestemmingsplan voor wat betreft dit onderdeel ongewijzigd is gebleven, kan worden aangenomen dat er reeds sprake is van voorzienbaarheid vanaf de eerste publicatie van het voorontwerpplan (in verband met inspraak). Dit betekent dat aanvragers die nadien eigenaar zijn geworden in beginsel niet voor een tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komen.

7. Samenvatting en conclusie

Het bestemmingsplan "Harselaar-Zuid fase 1a" voorziet in een ingrijpende wijziging van een agrarisch gebied dat in het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" is bestemd als "Agrarisch gebied met behoud van landschapswaarden". Op 28 mei 2013 is het Bestemmingsplan Buitengebied 2012 vastgesteld. Ook ten aanzien van dit plan met een overwegend conserverend karakter heeft "Harselaar Zuid fase 1a" een sterk afwijkend karakter. Voor een drietal objecten die in eerste instantie in het plangebied lagen is nu het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" actueel. Hierbij zijn geen afwijkingen waarneembaar t.o.v. het bestemmingsplan "Buitengebied 1983". Deze vergelijking is dan ook niet gemaakt in tabelvorm. De afwijking van bestemmingsplan "Buitengebied 1983" t.o.v. bestemmingsplan "Harselaar-Zuid fase 1a" blijft de meest actuele vergelijking. Het onderhavige gebied kent thans nog een relatief lage bebouwingsdichtheid. Afgezien van de verkeersdrukte op de Wencopperweg door de aanwezigheid van een vuilnisstortplaats ten noordoosten van het plangebied, kan het gebied op dit moment worden gekarakteriseerd als een relatief rustig landelijk gebied. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bedrijventerrein met een hoge bebouwingsdichtheid en een hoge gebruikintensiteit.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de aanleg van een tweetal ontsluitingswegen. Afhankelijk van de afstand van de bestaande (woon)objecten tot het plangebied (bedrijventerrein en ontsluitingswegen) en afhankelijk van de maximaal toegelaten bouwhoogte van de op te richten bedrijfsgebouwen leidt het nieuwe bestemmingsplan tot een planologische verslechtering in de vorm van uitzichtverlies, schaduwwerking, privacyverlies en inbreuk op het woon- en leefklimaat.

Gezien het feit dat een aantal objecten op grotere afstand komen te liggen van het te geplande bedrijventerrein en het feit dat de westelijke ontsluiting komt te vervallen zal er bij de meeste objecten alleen planologisch nadeel zijn in de vorm van een verminderde situering. Daarentegen zijn er een drietal objecten die eerst in het plangebied waren opgenomen er weer buiten komen te liggen. Deze objecten zijn nu in de planschadeberekening opgenomen. Er zijn een aantal objecten verhandeld na de eerste melding in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2000. In de plantoelichting wordt uitgelegd dat dit is gedaan omdat hier de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein is geprojecteerd. Deze objecten kunnen op basis van voorzienbaarheid geen aanspraak maken op planschade.

Na aftrek van het forfaitaire normale maatschappelijke risico van 2% resteert een totaal schadebedrag dat wordt geraamd op ongeveer € 110.000,- met 1 P.M. post (zie uitsplitsing in bijlage tabel 2).

In verband met het ontbreken van de benodigde gegevens met betrekking tot de bedrijfsopzet en -omzet van horecavoorziening 't Hoefslag, Wencopperweg 52 kan geen reële inschatting worden gemaakt van het negatieve effect van het nieuwe bestemmingsplan op de bedrijfsvoering en de mogelijke inkomensderving die dit mogelijkserwijs met zich meebrengt.

Ondergetekenden aanvaarden ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.

Aldus opgemaakt te Apeldoorn, d.d. 1 november 2013


De heer C.J. de Gooijert
Registertaxateur/Onteigeningsdeskundige
Ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam.
Onder nummer: LV02.111.1185
Expiratiedatum 31 december 2015

Bijlagen: Tabel 2: Raming planschade per object

Tabel 2: Raming planschade per object

Adres/bestemming/functie object	Afstand tot bestemmingen BT en/of V (meest nabij gelegen bouwhoogte)	Uitzicht-verlies	Schaduw-werking	Privacy-verlies	Inbreuk woon-en leefklimaat (verkeer, geluid, licht e.a. hinder)	verminderde situering	Percentage waarde vermindering ¹	Waarde vóór	Waarde na	Raming schadebedrag	Schadebedrag na aftrek NMR 2% ²
I.v.m. Zuidelijke ontsluiting											
Wesselseweg 73 (woning 1+2)	80 m tot V	0	0	0	1	2	2-3%	€ 625.000	€ 606.000	€ 19.000	€ 6.500
Wesselseweg 75 (AB+ woning)	100 m tot V	0	0	0	1	2	2-3%	€ 425.000	€ 412.000	€ 13.000	€ 4.500
Wesselseweg 86 (AB + woning)	100 m tot V	0	0	0	1	2	2-3%	verkocht in 2012			voorzien-baarheid
Wesselseweg 90 (AB + woning)	100 m tot V	0	0	0	1	2	ca 2%	€ 475.000	€ 465.000	€ 10.000	n.v.t.
I.v.m. realisering bedrijventerrein											
Wencopperweg 26 (woning)	meer dan 500 m tot BT, 105 m tot V)	0	0	0	0	1	ca 1%	€ 650.000	€ 643.500	€ 6.500	n.v.t.
Wencopperweg 28 (AB+ woning)	meer dan 500 m BT, 55 m tot V	0	0	0	0	1	ca 1%	verkocht in 2010			voorzien-baarheid
Wencopperweg 30 (woning)	ca. 500 m BT, 15 m tot V	0	0	0	0	1	ca 1%	verkocht in 2009			voorzien-baarheid
Wencopperweg 32 (AB + woning)	ca 450 m van BT, 10 m tot V	0	0	0	1	1	ca 2%	€ 520.000	€ 510.000	€ 10.000	n.v.t.
Wencopperweg 36 (woning)	250 m tot BT, 15 m tot V	0	0	0	2	2	3-4%	verkocht in 2003			voorzien-baarheid
Wencopperweg 38 (woning)	150 m van BT, 10 m tot V	0	0	0	2	2	4%	verkocht in 2010			voorzien-baarheid
Wencopperweg 40 (AB + woning)	150 m van BT, 50 m tot V	0	0	0	2	2	3-4%	€ 450.000	€ 432.000	€ 18.000	€ 9.000
Wencopperweg 9 (AB + woning)	ca 350 m van BT, 10 m tot V	0	0	0	1	1	ca 2%	€ 475.000	€ 465.500	€ 9.500	n.v.t.
Wencopperweg 21 (bedrijfsobject afval)											
Wencopperweg 52 (horeca + woning)	15 m tot BT (8/20m)	1	1	2	2	3	ca 6%	1350000 3)	€ 1.269.000	€ 81.000	€ 54.000
Wencopperweg 66 (vm AB+woning)	45 m tot BT (8/20m)	1	2	2	1	2	3-4%	€ 290.000	€ 278.400	€ 11.600	€ 5.800
Wencopperweg 68 (villa/woning)	120 m tot BT (20m)	0	0	0	0	3	3%	€ 1.750.000	€ 1.697.500	€ 52.500	€ 17.500
Wencopperweg 64 of 66 (bedr woning Wencop)	70 m tot BT (20m)	1	0	0	0	2	2-3%	€ 1.350.000	€ 1.309.500	€ 40.500	€ 13.500
Hoornweg 23 (B + woning)	200 m tot BT (8/12m)	0	0	0	0	2	2%	€ 425.000 alleen woongedeelte	€ 416.500	€ 8.500	n.v.t.
Hoornweg 20 (AB+ woning)	190 m tot BT (8/12m)	0	0	0	0	2	2%	€ 400.000	€ 392.000	€ 8.000	n.v.t.

1) Het percentage wordt berekend over de waarde die het object heeft de dag vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

2) De schadebedragen zijn berekend aan de hand van het hoogst geraamde schadepercentage en zijn niet afgerond.

3) Het genoemde bedrag is de waarde van het object. Het hiervan afgeleide bedrag aan planschade is alleen waardevermindering. Aangezien er geen inzage is geweest in de boekhouding blijft mogelijke inkomensschade p.m.

Verklaring

BT = bestemmingsvlak "bedrijventerrein"	0 = geen planologisch nadeel
V = bestemmingsvlak "Verkeer"	1 = zeer licht
AB = agrarisch bedrijf	2 = licht
B = Bedrijf	3 = gemiddeld
vm = voormalig	4 = zwaar
(15m) = toegelaten bouwhoogte van meest nabij het object toegelaten bebouwing	5 = ernstig

