

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-7632
Datum : 20 september 2016

Opdrachtgever:
Burgemeester en wethouders
van gemeente Ede
Postbus 9022
6710 HK Ede

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding tot het advies.....	2
2.	Procedure; van toepassing zijnde recht.....	2
3.	Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.....	2
4.	Overwegingen van de adviseur.....	3
4.1.	Ontvankelijkheid.....	3
4.2.	Ten aanzien van de hoofdzaak.....	3
4.2.1.	Vergelijking van de planologische regimes.....	3
4.2.2.	Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding.....	11
5.	Conclusie.....	15

Kenmerk: T-7632
 Datum: 20 september 2016

1. Aanleiding tot het advies.

Door burgemeester en wethouders van gemeente Ede is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met het nieuwe bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Klomp". In november 2013 heeft ondergetekende een concept-planschaderisicoanalyse opgesteld voor het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein De Klomp Oost". De gemeente heeft inmiddels haar plannen gewijzigd en besloten om de ontwikkeling van het plangebied in 2 fases te gaan ontwikkelen. De 1^e fase ziet op het in hoofdzaak oostelijk gedeelte dat de gemeente zal ontwikkelen voor een nieuw bedrijventerrein en de inpassing van bestaande en te behouden functies ter plaatse. Het thans uit te brengen advies ziet uitsluitend op deze 1^e fase. Naar aanleiding van vragen en opmerkingen van de zijde van de gemeente is het advies van 23 mei 2016 op onderdelen verduidelijkt en redactioneel aangepast. Tevens is in dit advies de locatie Griffweg 2a besproken. De plannen van de eigenaar op deze locatie zijn gewijzigd en de gemeente wenst deze locatie te verwerven.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR, Register-Taxateur RT en partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.

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

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

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen en in het plangebied liggende woningen en (bedrijfs)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 aan u toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is schriftelijk en mondeling toegelicht door mevrouw L. Wolters, werkzaam bij de gemeente Ede. De situatie ter plaatse was door ondergetekende reeds opgenomen op 14 november 2013 en 12 mei 2015. De aanpassingen ten opzichte van de eerdere planologische voornemens zijn geen aanleiding tot het opnieuw opnemen van de locatie.

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

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.

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

Het vigerende planologisch regime.

In het kader van de planologische risicoanalyse dient in de eerste plaats als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan "ISEV". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2004. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemmingen "Bedrijventerrein uit te werken" en "Landschappelijke zone".

De bestemming "Bedrijventerrein uit te werken" is een uit te werken bestemming. Het moet op basis van de huidige jurisprudentie voor juist worden gehouden dat voor aanvragen binnengekomen op of na 25 april 2013 geldt dat een uit te werken bestemming geen titel voor schade is, doch dat is eerst het uitwerkingsplan (of een ander planologisch regime). Voorts geldt voor die situatie dat de uit te werken bestemming in de planvergelijking buiten beschouwing dient te blijven. Dit leidt ertoe dat in casu de bestemming "Bedrijventerrein" van het nieuwe bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Klomp" vergeleken dient te worden met de aan de uit te werken bestemming voorafgaande bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" en het bestemmingsplan "De Klomp".

Ingevolge het bestemmingsplan ISEV is een deel van de gronden voorts aangewezen als "**landschappelijke zone**". Dit is geen uit te werken bestemming maar een eindbestemming en deze dient in de planvergelijking te worden betrokken. De gronden zijn bestemd voor landschap en natuur, waterberging en verkeer. Onder het doel "landschap en natuur" zijn de volgende waarden begrepen: bloemrijke berging, laanbeplanting en bosschages. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Ingevolge het bestemmingsplan "**Agrarisch Buitengebied**", welk plan voor wat betreft de bestemming "Bedrijventerrein uit te werken" voorafgaat aan het bestemmingsplan ISEV,

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming “Agrarisch veenontginningslandschap Ederveen”.

De op de plankaart voor “**agrarisch veenontginningslandschap Ederveen**” (artikel 11) aangewezen gronden zijn als hoofddoel bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Tevens zijn de gronden bestemd voor de ondergeschikte doeleinden: wonen, al dan niet in combinatie met kantoor of praktijk aan huis, voorzover niet aangegeven bij nevensgeschikte doeleinden, natuur en landschap, routegebonden dagrecreatie, kamperen bij de boer, verkeer, brandstofleiding en gastransportleiding.

In het doel uitoefening van het agrarisch bedrijf is de opslag van mest buiten het bouwperceel niet begrepen. Het doel routegebonden dagrecreatie is beperkt tot voorzieningen in de vorm van fiets-, voet- en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeerplaatsen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Het doel verkeer is beperkt tot de bestaande wegen, de aanleg van voet- en fietspaden langs bestaande wegen en paden en de aanleg van insteekwegen.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Ten behoeve van de uitoefening van het **agrarisch bedrijf** is bebouwing toegestaan uitsluitend voorzover noodzakelijk voor de uitoefening van op de plankaart met “agrarisch bedrijf” aangegeven bestaande bedrijven, met dien verstande dat de bouw van kassen uitsluitend is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 600 m². De bebouwing dient per bedrijf te worden gegroepeerd op een aaneengesloten vlak van ten hoogste 0.50 hectare voor de met “middelgroot” en ten hoogste 1 hectare voor de met “groot” aangegeven bedrijven, waarbij maximaal 50% van het vlak bebouwd mag worden.

De gebouwen dienen te worden gebouwd met kap, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt, met uitzondering van inpandige silo's en voorzieningen ter beperking van de emissie van schadelijke stoffen voor het milieu. De maximale goothoogte bedraagt 3.50 meter, met uitzondering van toegangen voor werktuigen waarvoor een grotere hoogte is vereist. De dakhelling bedraagt tenminste 15°. Bij afwijking van bestaande bebouwing dienen de bestaande hoogten als maximumhoogte te worden aangehouden en de bestaande dakhelling als minimum. Per bedrijf is maximaal 1 dienstwoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal, met een inhoud van maximaal 600 m³ per woning dan wel ten hoogste de bestaande inhoud indien deze meer is.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag op het bouwperceel maximaal 10 meter bedragen. Buiten het bovengenoemde aaneengesloten vlak is de bouw van silo's niet toegestaan en mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

De gebouwen ten behoeve van **wonen** dienen te worden gebouwd met kap, vrijstaand dan wel ten hoogste het bestaande aantal aaneengebouwd, met dien verstande dat de maximale inhoud 600 m³ per woning bedraagt, de maximale goothoogte 3.50 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt.

Bij afwijking van bestaande bebouwing dienen de bestaande inhoud en hoogten als maximum inhoud en hoogte te worden aangehouden en de bestaande dakhelling als minimum voorzover die minder is als 30° en als maximum voorzover die meer is dan 50°.

Bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 60 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag bij vervanging van bestaande schuren worden verruimd tot de oppervlakte van de te vervangen schuren voorzover het perceel is aangeduid met “agrarische nevenactiviteit”.

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

Silo's zijn uitsluitend toegestaan op gronden aangegeven met "agrarische nevenactiviteit". De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor silo's ten hoogste 15 meter bedragen en voor de overige bouwwerken ten hoogste 3 meter.

Ten aanzien van de bebouwing ten dienste van **landelijke bedrijven, maatschappelijke instellingen, horeca, maneges, niet-agrarische bedrijven (anders dan landelijke bedrijven) en detailhandel** binnen de bestemming "Agrarisch veenontginningslandschap Ederveen" van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" geldt het volgende. De oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de hiervoor genoemde bedrijven en instellingen mag met uitzondering van detailhandelsbedrijven en maneges ten hoogste 300 m² dan wel de bestaande oppervlakte bedragen. De oppervlakte ten dienste van detailhandel mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen. De oppervlakte van maneges mag ten hoogste 1500 m² bedragen.

De gebouwen ten behoeve van de hier bedoelde bedrijven en instellingen dienen te worden gebouwd met kap, met dien verstande dat de maximale goothoogte 3.50 meter bedraagt, de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt, en de dakhelling tenminste 15° bedraagt. Bij afwijking van bestaande bebouwing dienen de bestaande hoogten als maximum hoogte te worden aangehouden en de bestaande dakhelling als minimum.

Indien de bedrijven of instellingen als zodanig op de plankaart zijn aangegeven is per bedrijf of instelling ten hoogste één dienstwoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal, met een inhoud van ten hoogste 600 m³ per woning, dan wel ten hoogste de bestaande inhoud indien deze meer is.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de hier bedoelde bedrijven of instellingen mag ten hoogste 15 meter bedragen.

Voor de doeleinden **routegebonden dagrecreatie en verkeer** is het bouwen beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde van respectievelijk 5 en 15 meter.

Ingevolge het bestemmingsplan "De Klomp", welk plan voor wat betreft de bestemming "Bedrijventerrein uit te werken" voorafgaat aan het bestemmingsplan "ISEV", hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B)". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 1991 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 26 augustus 1991. Een partiële wijziging van dit plan vigeerde ter plaatse op het perceel Trapjesweg 9.

De op de plankaart voor "**bedrijfsdoeleinden (B)**" (artikel 11) aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven als opgenomen in de bedrijvenlijst van Bijlage A van deze voorschriften. Tevens zijn de gronden bestemd voor kantoren en overige productie- en handelsbedrijven, werkplaatsen, verzorgende bedrijven, zulks althans uitsluitend voor zover deze door middel van een subbestemming op de plankaart of via vrijstelling van burgemeester en wethouders zijn toegestaan. Op het perceel Trapjesweg 7 vigeerde de subbestemming Bc welke een constructiebedrijf met dienstwoning mogelijk maakte. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mocht maximaal 4 meter bedragen. Een maximale bouwhoogte was niet aangegeven.

Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, dat bij de vergelijking van planologische regimes ook rekening dient te worden gehouden met de planologische mogelijkheden op tussenliggende bestemmingen. Zie bijvoorbeeld AbRS, 7 maart 2007, 200604214/1.

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

Ingevolge het bestemmingsplan **“De Klomp 2008”**, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2009, vigeren tussen de percelen van de potentiële verzoekers aan de Veenendaalseweg (oneven nummers) en de gronden waarop de planologische wijziging gaat plaatsvinden, in hoofdzaak de bestemmingen **“Woondoeleinden 1”**, **“Erf”** en **“Bedrijfsdoeleinden”**.

De op de kaart voor **“woondoeleinden 1”** aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden ondermeer de volgende bepalingen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, dan wel de bestaande hoogte, indien deze meer is. De breedte van hoofdgebouwen mag voor vrijstaande woningen niet minder dan 4.50 en niet meer dan 15 meter bedragen, dan wel de bestaande breedte, indien deze een andere maat heeft. De dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer bedragen dan 60°, dan wel de bestaande dakhelling.

De op de kaart voor **“erf”** aangewezen gronden zijn bestemd voor erven, tuinen en verhardingen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de bijbehorende woning gelden per afzonderlijk bouwperceel de volgende bepalingen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen, tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m². Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de hiervoor genoemde oppervlakte van 50 m² worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal 90 m². De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze hoger is.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt ondermeer de volgende bepaling. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.

De op de kaart voor **“bedrijfsdoeleinden”** aangewezen gronden zijn bestemd voor productie- en handelsbedrijven, werkplaatsen, verzorgende bedrijven, zulks uitsluitend voor zover deze door middel van een subbestemming op de plankaart zijn toegestaan, bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zulks uitsluitend voor zover deze door middel van een aanduiding op de plankaart zijn toegestaan, bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **“bedrijfswoning toegestaan”** op de plankaart, opslag en uitstalling, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen erven en verhardingen en groenvoorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, dan wel niet meer dan de bestaande hoogte, indien deze hoger is.

Ingevolge het bestemmingsplan **“De Klomp”**, welk plan voor wat betreft de bestemming **“Bedrijventerrein uit te werken”** voorafgaat aan het bestemmingsplan ISEV, hebben gronden aangrenzend op het bestemmingsplan **“De Klomp 2008”** in oostelijke richting de bestemming **“Bedrijfsdoeleinden (B)”**. Het gaat om een strook ter hoogte van de percelen Veenendaalseweg 1 t/m 13 met een maximale diepte van circa 40 meter.

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming **“bedrijfsdoeleinden (B)”** zijn hierboven reeds opgenomen. Op de gronden is ter plaatse een bouwvlak aangegeven.

Voorts geldt dat de bestemming “agrarisch veenontginningslandschap Ederveen” van het bestemmingsplan “Agrarisch buitengebied” voor een aantal schadegevoelige objecten aan in hoofdzaak de Veenendaalseweg als tussenliggende bestemming vigeert. Voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden verwijs ik naar hetgeen daaromtrent hierboven is overwogen.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar de betreffende bestemmingsplannen.

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Klomp”. Het bestemmingsplan zal naar verwachting binnenkort in procedure gaan. Ingevolge het nieuwe bestemmingsplan gaan ter plaatse voor zover relevant voor dit advies de bestemmingen “Bedrijventerrein”, “Agrarisch”, “Verkeer” en “Groen” vigeren.

De voor **“bedrijventerrein”** (artikel 5) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 2” zijn uitsluitend bedrijven toegestaan vallende onder milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.1” zijn uitsluitend bedrijven toegestaan vallende onder milieucategorie 1,2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.2” zijn uitsluitend bedrijven toegestaan vallende onder milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.1” zijn uitsluitend bedrijven toegestaan vallende onder milieucategorie 1, 2, 3, 3.1 en 3.2 en 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.2” zijn uitsluitend bedrijven toegestaan vallende onder milieucategorie 1, 2, 3, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein-landbouwmechanisatie en carrosseriebouw” is uitsluitend een bedrijf voor landbouwmechanisatie en carrosseriebouw toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-metaalbewerkingsbedrijf” is uitsluitend een metaalbewerkingsbedrijf toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” is uitsluitend één bedrijfswoning toegestaan.

Bij het hiervoor bepaalde geldt bovendien het volgende. Geluidszoneringsplichtige inrichten zijn niet toegestaan. Inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn niet toegestaan. Detailhandel is niet toegestaan. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Zelfstandige horeca is niet toegestaan en buitenopslag is niet toegestaan. Onverminderd het hiervoor bepaalde geldt dat nutsvoorzieningen en bijbehorende onzelfstandige kantoren en ondergeschikte horeca (uitsluitend horeca categorie 1) zijn toegestaan.

Tevens zijn de gronden ondermeer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, en groenvoorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen. Het bebouwingspercentage voor de gronden die zijn aangewezen voor bedrijventerrein mag niet meer bedragen dan 80%.

Ter plaatse van de aanduidingen “specifieke vorm van bedrijventerrein-landbouwmechanisatie en carrosseriebouw”, de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-metaalbewerkingsbedrijf” is

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

nieuwbouw niet toegestaan. De bestaande bebouwing mag uitsluitend herbouwd worden onder de voorwaarde dat de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte en het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd. Zodoende zijn uitbreidingen van bestaande gebouwen niet toegestaan.

De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 20 meter bedragen, dan wel de hoogte zoals die is weergegeven op de verbeelding. Op de verbeelding zijn een aantal vlakken aangegeven waar een maximale bouwhoogte van 10 of 15 meter geldt, ondermeer aan de westzijde van het plangebied. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens dient minimaal 2.50 meter te bedragen. De afstand tot het openbaar toegankelijk gebied dient minimaal 5 meter te bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen. De bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 15 meter bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

De voor “**agrarisch**” (artikel 3) aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden bedrijfsvoering, bescherming van landschappelijke waarden, wegen en paden, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor recreatief medegebruik.

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop is het herbouwen van bestaande gebouwen onder voorwaarde dat de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte en het gebouw op de zelfde plek wordt herbouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

De voor “**verkeer**” (artikel 8) aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met bijbehorende voorzieningen, voet- en fietspaden met bijbehorende voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer, en -afvoer, zoals duikers, watergangen, waterlopen en waterpartijen, nutsvoorzieningen en brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop is het herbouwen van bestaande gebouwen onder voorwaarde dat de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte en het gebouw op de zelfde plek wordt herbouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen. De bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 meter bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

De voor “**groen**” (artikel 7) aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen. De oppervlakte van een

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

overkapping bedraagt maximaal 20 m² en met een maximale goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. De bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 15 meter bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

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

Indirecte planschade.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

Als uitgangspunt voor de vergelijking wordt in de eerste plaats in de beoordeling betrokken de bestemming "agrarisch veenontginningslandschap Ederveen" van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied". Uitgaande van een maximale invulling van dit plan op voor iedere potentiële verzoeker de meest ongunstige wijze is binnen deze bestemming "agrarisch veenontginningslandschap Ederveen" buiten de agrarische bouwpercelen ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf de bouw mogelijk van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 3 meter. De oprichting van een erfafscheiding maar ook sleufsilo's en teeltondersteunende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld regenkappen, behoren ter plaatse tot de planologische mogelijkheden. De oppervlakte van deze bouwwerken is planologisch voorts niet beperkt.

Ten behoeve van het doeleinde routegebonden dagrecreatie zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk met een maximale hoogte van 5 meter.

Nogmaals bij de invulling van de relevante bestemmingen dient er vanuit te worden gegaan, dat de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een voor iedere potentiële verzoeker de meest ongunstige wijze binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd. Dat een dergelijke invulling feitelijk niet voor de hand liggend is doet niet ter zake.

In de tweede plaats is voor de planvergelijking relevant de vigerende bestemming "landschappelijke zone" van het bestemmingsplan ISEV. Deze bestemming kent slechts beperkte bouw mogelijkheden. Uitgaande van een maximale invulling zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 meter toegestaan. Ook hier dient er vanuit te worden gegaan, dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een voor iedere potentiële verzoeker de meest ongunstige wijze binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd.

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

Voorts dient de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” van het bestemmingsplan “De Klomp” in de vergelijking te worden betrokken. Binnen deze bestemming is in casu een constructiebedrijf toegestaan. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mocht maximaal 4 en bedragen. De bouwhoogte is niet beperkt.

In het nieuwe planologische regime gaat in de eerste plaats de bestemming “bedrijventerrein” vigeren. Binnen deze nieuwe bestemming worden bedrijfsgebouwen mogelijk met maximale bouwhoogtes van 10, 15 en 20 meter. Aan de westzijde van het nieuwe plangebied gaat een maximale hoogte van 15 meter gelden. Deze bestemming gaat aan de noordzijde aansluitend op de percelen Veenendaalseweg 1a t/m 15 vigeren. Voorts is de bestemming gepland aan de zuidzijde aansluitend op de beoogde bestemming “groen” ter hoogte van de percelen Veenendaalseweg 57 en 59. Aansluitend op de bestemming “groen” is de bouwhoogte binnen deze bestemming 10 meter. De bestemming “groen” gaat ook verder in oostelijke richting vigeren. In het midden van het plangebied voor de nieuwe bestemming “bedrijventerrein”. Ten opzichte van de vigerende bestemming “agrarisch veenontginningslandschap Ederveen” nemen de bebouwingsmogelijkheden wezenlijk toe. De maximale bouwhoogte neemt toe van maximaal 3 meter naar 10, 15 en 20 meter.

De beoogde bestemming “groen” die zich in hoofdzaak aan de westzijde van het plangebied gaat vigeren ligt onder meer ter hoogte van de percelen Veenendaalseweg 57 en 59. Ingevolge deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk met een hoogte van 15 meter. Gelet op de doeleindenomschrijving en de toegestane hoogte van de bouwwerken leidt de bestemming in planologisch opzicht qua bebouwingsmogelijkheden tot een planologische verzwaaring. De bouwhoogtes nemen toe ten opzichte van de vigerende bestemming “agrarisch veenontginningslandschap Ederveen”. Ook het oppervlakte van de toegestane bouwwerken, is niet begrensd. Aan de betreffende zuidzijde heeft de bestemming een diepte van circa 35 meter.

Indien de bebouwingsmogelijkheden van de vigerende bestemming “agrarisch veenontginningslandschap Ederveen” worden vergeleken met de bestemming “bedrijventerrein” dan geldt dat de bebouwingsmogelijkheden wezenlijk gaan toenemen. Voor het overgrote deel van de gronden geldt dat de gronden zijn gelegen buiten de agrarische bouwpercelen en dat de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter bedraagt. De maximale bouwhoogtes nemen in de bestemming “bedrijfsdoeleinden” wezenlijk toe. Ter plaatse van de bestaande landelijke en niet landelijke bedrijven mag de bouwhoogte van gebouwen maximaal 8 meter bedragen. In de nieuwe bestemmingen bedrijventerrein en gemengd worden de bestaande bedrijven positief inbestemd met vrijwel dezelfde bebouwingsmogelijkheden. Voor omliggende woningen welke nabij deze bedrijven liggen geldt dat qua bebouwing geen planologisch nadeel zal optreden.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Met betrekking tot de opeenvolgende gebruiksmogelijkheden geldt het volgende. De oude bestemmingen “agrarisch veenontginningslandschap Ederveen” en “bedrijfsdoeleinden (B)” zijn voor omliggende woningen te prevaleren boven de nieuwe bestemming “bedrijventerrein”.

Voor wat betreft de beoogde bestemming “groen” wijs ik op het volgende. Aan deze bestemming komt in planologisch opzicht nauwelijks bufferwerking toe, vanwege bijvoorbeeld de mogelijkheid om ter plaatse speelvoorzieningen op te richten met een bouwhoogte van 6 meter, alsmede kunstobjecten met een maximale hoogte van 15 meter. Voorts leidt deze bestemming qua gebruik tot een verzwaaring ten opzichte van de bestemming “agrarisch veenontginningslandschap Ederveen”. In de paragraaf planschademanagement wordt geadviseerd op welke wijze aan deze bestemming een grotere bufferwerking kan worden toegekend.

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

De bestemming “bedrijventerrein” leidt qua gebruik tot een verzwaring ten opzichte van de bestemming “agrarisch veenontginningslandschap Ederveen”. Als gevolg van de functiewijziging zal het woongenot voor een aantal eigenaren van aanliggende woonpercelen mogelijk afnemen. In vergelijking met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden (B)” van het bestemmingsplan De Klomp treedt geen verzwaring van het gebruiksregime op.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dat voor- en nadelen voortvloeiende uit één en dezelfde planologische maatregel met elkaar gecompenseerd dienen te worden. Ik verwijs in dit kader naar een uitspraak van AbRS, 22 juli 1999 (voordeelsverrekening Oudewater). Met deze voordeelverrekening is bij de begroting van de schade rekening gehouden.

Directe planschade.

Voor een aantal objecten aan de Trapjesweg en Griftweg geldt dat de gronden binnen de bestemming “agrarisch veenontginningslandschap Ederveen” bestemd zijn voor landelijke bedrijven en niet agrarische bedrijven. De oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de hiervoor genoemde bedrijven mag ten hoogste 300 m² dan wel de bestaande oppervlakte bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk 3.50 en 8 meter. In het nieuwe regime worden bedrijven voor zover ik thans kan nagaan weer positief inbestemd. Voor een aantal bedrijven aan de Trapjesweg worden specifieke aanduidingen opgenomen. Het maximaal oppervlak aan bebouwing mag voor deze objecten maximaal gelijk zijn aan het bestaande oppervlak. Voorzover ik op basis van de mij bekende gegevens kan nagaan bedragen de bestaande oppervlaktes al tenminste 300 m² of meer. In de meeste gevallen is al relatief veel meer aan bebouwing aanwezig. De regel in het nieuwe plan dat het bouwoppervlak maximaal gelijk mag zijn aan het bestaande oppervlak leidt derhalve niet tot beperkingen. Er treedt geen planologisch nadeel op.

Voor de andere particuliere eigenaren binnen het plangebied geldt het volgende. Als gevolg van de beoogde planologische wijziging zal geen directe planschade optreden. Weliswaar wordt een aantal eigenaren geconfronteerd met een bestemming “groen” die planologisch nadeliger is dan de voorafgaande bestemming “agrarisch veenontginningslandschap Ederveen”, maar anderzijds wijzigt deze laatste bestemming deels ook naar de bestemming “bedrijventerrein”. Per saldo treedt geen planologisch nadeel op. Hieronder zal nog specifiek op de planologische wijziging voor deze particulieren worden ingegaan.

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

Gelet op het feit dat voor een aantal objecten een planologische verslechtering optreedt, dienen de vragen beantwoord te worden hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt.

Voor de begroting van de schade is uitgegaan van een tweetal varianten, te weten een “best case scenario” en een “worst case scenario”. Deze benaderingswijze wordt ingegeven vanwege het feit dat de waardering van de schades zich binnen een bepaalde bandbreedte afspeelt en binnen deze bandbreedte zijn waarderingsverschillen mogelijk. Voorts wijs ik op hetgeen hierover hierboven overwogen is.

Vorenstaande benadering biedt geen garantie dat de schade niet anders kan uitvallen dan in deze risicoanalyse aangegeven. De begrote schade blijft zoals hierboven aangegeven slechts een indicatie van de te verwachten schade. Op de begrote schade heeft al een aftrek plaatsgevonden voor het forfaitair maatschappelijk risico zoals bepaald in artikel 6.2 Wro.

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

Indirecte schade.

Met betrekking tot de indirecte planschade geldt dat in beginsel alleen woningen schadegevoelig zijn. Hierna worden dan ook alleen die objecten weergegeven welke planologisch woningen zijn.

Woningen Veenendaalseweg 7, 9, 11 en 13.

Voor deze woningen geldt dat als gevolg van de bebouwingsmogelijkheden op de tussenliggende bestemmingen “bedrijfsdoeleinden” van het bestemmingsplan “De Klomp 2008” en “bedrijfsdoeleinden van het bestemmingsplan “De Klomp” de invloed op het woongenot van de onroerende zaak en daarmee op de waarde beperkt zal zijn en waarschijnlijk binnen het forfaitaire normale maatschappelijke risico zal blijven. Op een groot deel van de tussenliggende bestemming zijn gebouwen mogelijk met een maximale goothoogte van 4 meter. De maximale nokhoogte noch een dakhelling zijn aangegeven. Voorts wordt nog gewezen op opslagmogelijkheden buiten het bouwvlak.

Woningen Veendaalseweg 15 en Trapjesweg 1.

De percelen grenzen niet aan het plangebied. Tussen de percelen en het plangebied bevinden zich de woningen Trapjesweg 3 en 5. Voor zover er schade optreedt zal deze binnen het forfait blijven. Indien het gebied ook planologisch kan worden ontsloten via de Trapjesweg zal in ieder geval voor de woning Trapjesweg 15 planologisch nadeel en voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden.

Woningen Trapjesweg 3 en 5.

Het perceel Trapjesweg 5 grenst aan het perceel Trapjesweg 9. Op dit perceel wordt de bestemming “bedrijfsdoeleinden” van het bestemmingsplan “De Klomp” vervangen door de beoogde bestemming “bedrijventerrein”. Qua bebouwingsmogelijkheden treedt een verbetering op omdat de bouwhoogtes afnemen. Voorheen was de bouwhoogte niet beperkt. Thans bedraagt deze maximaal 15 meter. Indien het gebied ook planologisch kan worden ontsloten via de Trapjesweg zal in ieder geval voor de woningen Trapjesweg 3 en 5 planologisch nadeel en voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden.

Woning Trapjesweg 2a.

Indien het gebied ook planologisch kan worden ontsloten via de Trapjesweg zal in ieder geval voor deze woning planologisch nadeel en voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden.

Woningen Veenendaalseweg 19 t/m 45.

De planologische wijziging van de vigerende agrarische bestemming naar de bestemming “bedrijventerrein” gaat op relatief ruime afstanden plaatsvinden. Er zal voor deze woningen geen planologisch nadeel optreden.

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

Woning Veenendaalseweg 49.

Indien het gebied ook planologisch kan worden ontsloten via de Griftweg zal voor de woning Veenendaalseweg 49 planologisch nadeel en voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden.

Voor overige woningen geldt, voor zover er al een planologische verslechtering optreedt, dat de daaruit voortvloeiende schade blijft binnen het forfaitair maatschappelijk risico, zoals dat in artikel 6.2 van de Wro is bepaald. Indien het nieuwe plangebied evenwel wordt ontsloten via de Trapjesweg en de Griftweg zal voor verkeer een aanzienlijke verzwaring optreden voor woningen aan en in de onmiddellijke nabijheid van deze wegen, alsmede voor een aantal woningen langs de Veenendaalseweg. Voor deze woningen dient te worden onderzocht of ten opzichte van de maximaal ingevulde bestemmingen verkeer als gevolg van de planologische wijziging een verzwaring optreedt. Daar dient voor wat betreft de beoogde planologische situatie uit te worden gaan van een reële prognose van het maximaal aantal te verwachten motorvoertuigen per rijstrook en per tijdseenheid en de daarmee gemoeide geluidsoverlast en aantasting van de luchtkwaliteit, met inachtneming van de op peildatum voor de schade bestaande inzichten. Aan de hand daarvan dient te worden onderzocht of die geluidsoverlast en aantasting van de luchtkwaliteit zodanig zijn, dat het nieuwe regime tot een planologische verslechtering met een daaruit voortvloeiende waardevermindering van de woning zal leiden. In het kader van dit advies kan vooralsnog aangenomen worden dat wezenlijk planologisch nadeel kan optreden.

Als gevolg van de beoogde planologische wijziging zal in beginsel voor wat betreft de indirecte planschade geen planologisch nadeel optreden indien het geprojecteerde bedrijventerrein niet zal kunnen worden ontsloten via de Trapjesweg en de Griftweg.

Voorzienbaarheid.

De hoofdregel voor voorzienbaarheid is dat ten tijde van de aankoop er een concreet beleidsvoornemen (van de zijde de overheid) moet zijn dat overigens geen formele status behoeft te hebben, waarvan de gelaedeerde voorafgaand aan de aankoop kennis had kunnen nemen. Van voorzienbaarheid is geen sprake indien er alleen maar sprake van plannen van derden is, waarvan overigens wel vaststaat dat de gelaedeerde daarvan kennis heeft genomen voorafgaand aan de koop, maar nog niet bekend is of de overheid daaraan zal meewerken. Zie AbRS 25-01-2006, zaaknr. 200502010/1 en AbRS 22-02-2012, zaaknr. 201103979/1/A2. Uitzondering op de in de vorige zin genoemde omstandigheden is de uitspraak AbRS 18-09-2013, ECLI:NL:RVS:2013:1159, waarin de gelaedeerde in casu in een contractuele relatie met de initiatiefnemer van de bouwplannen staat, waarin hem te kennen is gegeven van de bouwvoornemens. Voorzienbaarheid kan in hoofdzaak ontleend worden aan planologisch beleid van de overheid. Het betreft zowel planologisch beleid van de gemeentelijke, provinciale en rijksoverheid. In bepaalde omstandigheden heeft de gelaedeerde een onderzoeksplicht en dient hij informatie in te winnen bij de gemeente. Zie bijvoorbeeld AbRS 14-04-2004, zaaknr. 200305153/1. In ieder geval is (een deel van) de schade voorzienbaar vanaf de terinzagelegging van het (voor)ontwerpbestemmingsplan ISEV. Aan eigenaren die hebben aangekocht na deze datum kan de voorzienbaarheid worden tegengeworpen. Op of omstreeks 28 november 2002 is het voorontwerpbestemmingsplan ISEV ter inzage gelegd.

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

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 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 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 naar

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

mate 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.

De aard van de ontwikkeling betreft een omvangrijk nieuw bedrijventerrein aansluitend op een woonkern. Een dergelijke ontwikkeling kan in zijn algemeenheid niet als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden gezien. Een dergelijke ontwikkeling ligt om die reden mijns inziens niet in de lijn der verwachtingen In casu zijn aan de adviseur geen gegevens uitgereikt waaruit zou kunnen volgen dat van deze algemene regel dient te worden afgeweken. Voorts wijs ik erop dat het leerstuk van het normale maatschappelijke risico nog volop in ontwikkeling is en dat nog niet is uitgekristalliseerd hoe dit leerstuk op situaties als de onderhavige dient te worden toegepast zodat ook om die reden een hogere drempel achterwege dient te worden gelaten.

Directe planschade.

Als gevolg van de planologische wijziging wijzigt voor een aantal percelen in het plangebied de bestemming “agrarisches veenontginningslandschap Ederveen” of de bestemming “landelijke zone” naar “bedrijventerrein”, “verkeer” of naar “groen”.

Gronden tussen Griftweg 2a en 2b en ten zuiden daarvan.

Voor de eigenaar van deze gronden geldt dat de eigendommen voor een klein deel binnen de bestemming “landelijke zone” vallen en voor het overgrote deel binnen de bestemming “agrarisches veenontginningslandschap Ederveen”. Als gevolg van de wijziging naar “groen, verkeer” en “bedrijventerrein” treedt planologisch voordeel op.

Griftweg 2a.

Voor het object Griftweg 2a geldt dat de bestemming wijzigt van “agrarisches veenontginningslandschap Ederveen” met de aanduiding “agrarische nevenactiviteit” naar “bedrijventerrein”. Tevens is volgens de laatste plannen nieuw dat binnen de bestemming “bedrijventerrein” ter plaatse de aanduiding bedrijfswoning komt te vervallen. Als gevolg van deze wijzigingen treedt mijns inziens per saldo geen planologisch nadeel op. Met als referentieobject Griftweg 3, eigendomsoverdracht juli 2015, verkoopprijs € 410.000,-- en de beoogde gronduitgifteprijsen resteert mijns inziens geen planologische nadeel.

Oppervlakte perceel $4.295 \text{ m}^2 \times 150$ (gronduitgifteprijs, conservatief geschat) $\times$ bebouwingspercentage 80) = € 515.400,--. Sloopkosten bestaande bebouwing + bouwrijp maken perceel = € 75.000,--.

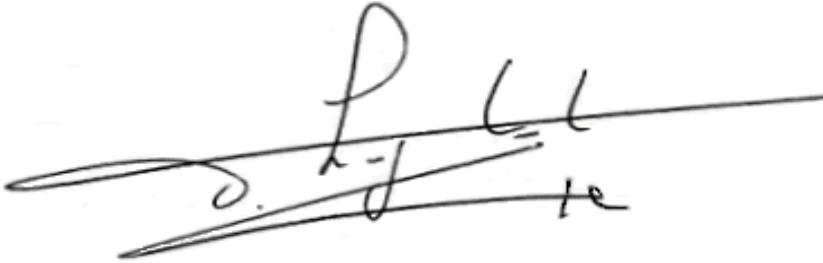
Per saldo met indexering naar heden voor wat betreft de gerealiseerde verkoopprijs in juli 2015 resteert er geen schade.

5. Conclusie.

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

Kenmerk: T-7632
Datum: 20 september 2016

Oranjewoud, 20 september 2016

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'T.A.P. Langhout', written over a horizontal line.

Mr. T.A.P. Langhout RT

Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd Register-Taxateur RT