

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het amendement op het
bestemmingsplan “Noordelijke
Bedrijventerreinen”.

CONCLUSIE

De te vergoeden directe planschade taxeren wij op:

Nihil.

Opdracht:	3334430
Datum:	augustus 2013
Adviseur:	mr J.G.E. Geleijns RT
Referentie:	2013-04 directe planschade

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen	4
2	PLANGEBIEDEN	5
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	7
3.1	Wet ruimtelijke ordening	7
3.2	Rechtspraak	8
4	VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN EN AMENDEMENT	9
5	VERGOEDBAARHEID	10
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	14
6.1	Planologische uitgangspunten	14
6.2	Selectie van relevante aspecten	14
6.3	Invloedssfeer	14
7	BEOORDELING CLUSTERS	15
8	CONCLUSIE	24

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 8 juli 2013 heeft de gemeente Zoetermeer de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het amendement op het bestemmingsplan “Noordelijke Bedrijventerreinen”. Het gaat om een al doorgevoerde wijziging in een vastgesteld bestemmingsplan als gevolg van een door de gemeenteraad bij die vaststelling aangenomen amendement. De al doorgevoerde wijziging betreft concreet de beperking van de toegestane milieucategorie in een aangegeven bedrijfsstrook tot 3.2. Daarnaast gaat het om het planschaderisico als gevolg van een eventuele verdere verlaging tot milieucategorie 3.1 rond het perceel Wattstraat 64 ten behoeve van de inpassing van een kinderdagverblijf, waartoe een door de gemeenteraad bij de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan aangenomen motie oproept.

1.2 Gesprek

Op 24 juli 2013 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever was met name aanwezig de heer I.J.J. Hortensius. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige mr. J.G.E. Geleijns RT.

Het geldend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Zoeterhage. Hierin is geen beperking opgenomen t.a.v. milieu categorieën. Het nieuwe bestemmingsplan is het bestemmingsplan Noordelijke Bedrijventerreinen. Deze is 24 juni j.l. vastgesteld en kent voor de bedrijfszone een maximale milieucategorie van 3.2. Dit is een verlaging als gevolg van een amendement en is lager dan noodzakelijk op grond van de provinciale verordening en milieuzonering. Hierna spreken wij over:

- Vigerend bestemmingsplan Zoeterhage;
- Vastgesteld bestemmingsplan Noordelijke bedrijventerreinen;
- Amendement;
- Onderzoeksvraag.

Het onderzoek heeft enerzijds betrekking op de strook grond tussen de Wattstraat en de Oostweg. Op deze gronden waren in het vorige bestemmingsplan bedrijven tot en met milieucategorie 5 toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan “Noordelijke bedrijventerreinen” worden bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan.

Anderzijds gaat dit advies in op de situatie met betrekking tot de vestiging van een kinderdagverblijf op de Wattstraat 64.

Dit advies gaat in op twee wijzigingen:

- 1 de beperking van de toegestane milieucategorie in voornoemde bedrijvenstrook tussen de Wattstraat en de Oostweg tot en met categorie 3.2;
- 2 de inpassing van een kinderdagverblijf op het perceel Wattstraat 64 door de verdere verlaging tot milieucategorie 3.1 van het perceel gelegen aan de Wattstraat 60 en 60a (Dino autowas).

Binnen de bedrijvenstrook (Wattstraat 2 tot en met 60 & 60a) zijn geen bedrijven aanwezig met activiteiten die behoren tot milieucategorie 4.1 of 4.2. Er zijn in het vigerende bestemmingsplan binnen deze strook geen maatbestemmingen opgenomen. Alle bedrijfsactiviteiten passen, volgens een inventarisatie van de gemeente, in de milieu categorieën 2, 3.1 of 3.2.

Het gebied rondom de Wattstraat 64 wordt door de gemeente geclassificeerd als gemengd gebied.

1.3 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

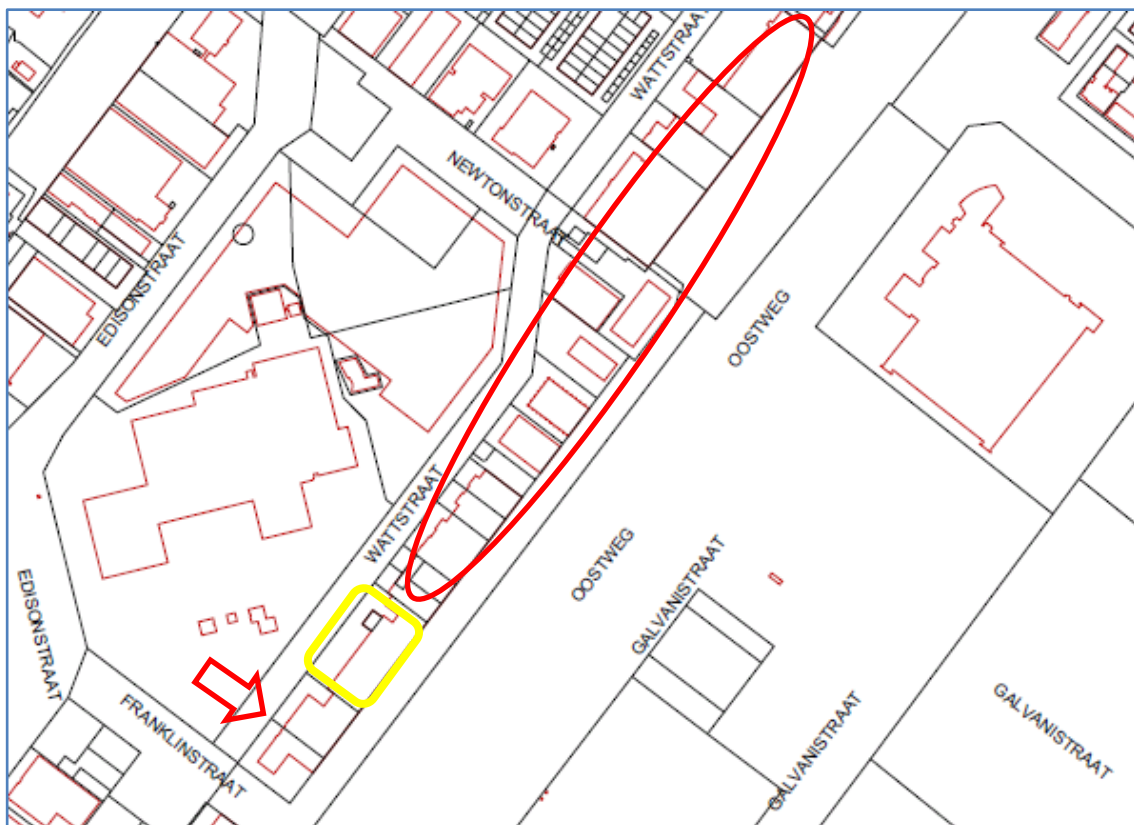
- de notitie over het amendement van 1 juli 2013;
- het vastgestelde bestemmingsplan Noordelijke Bedrijventerreinen.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

2 PLANGEBIEDEN

Het plangebied is op 24 juli 2013 opgenomen. De locatie en de daarbinnen gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. De medewerker van SAOZ heeft niet met eigenaren en of bewoners van de onroerende zaken gesproken.



Figuur 1 ligging bedrijvenstrook (rood), Wattstraat 60 & 60a (geel) en Wattstraat 64 (pijl)

Bedrijvenstrook

De Wattstraat en de met rood aangegeven bedrijvenstrook loopt in het noorden nog een klein stukje door. Bovenstaande kadastrale kaart was de meest geschikte kaart die we via het kadaster per mail konden krijgen. De bedrijvenstrook wordt begrensd door de Wattstraat in het noorden en de Oostweg in het zuiden. Ten tijde van de opname was de bedrijvenstrook in belangrijke mate bebouwd met bedrijfsgebouwen bestaande uit overwegend twee bouwlagen met een plat dak. Het gebruik was gemêleerd. De kadastrale verkaveling vertoont het voor een soortgelijk bedrijventerrein gebruikelijke beeld.

Wattstraat 60 en 60a

Dit bedrijfsobject bestaat uit een carwash, bestaande uit één bouwlaag met een plat dak. Op het relatief ruime voterrein is een pomp eiland aanwezig ten behoeve van de verkoop van diesel. Wij hebben op 24 juli 2013 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Wattstraat 60 & 60a is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Zegwaard	E	1067	108
Zegwaard	E	1068	3.840
Totaal			3.948

De eigenaar is Slobber Beheer B.V. gevestigd aan de Bronovolaan 6 te Den Haag.

Wattstraat 64 en 68

Dit bedrijfsobject heeft een bedrijfsbestemming met een aanduiding religieus (uitsterfconstructie) en bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Aan zowel de voorzijde als aan de achterzijde kan worden geparkeerd. Dit object is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Zegwaard	E	572	1.968
Zegwaard	E	573	2.016
Totaal			3.984

De eigenaar is de evangelische gemeente Cama Parousia Zoetermeer gevestigd aan de Broekzijdeweg 196 te Zoetermeer.

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico;
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

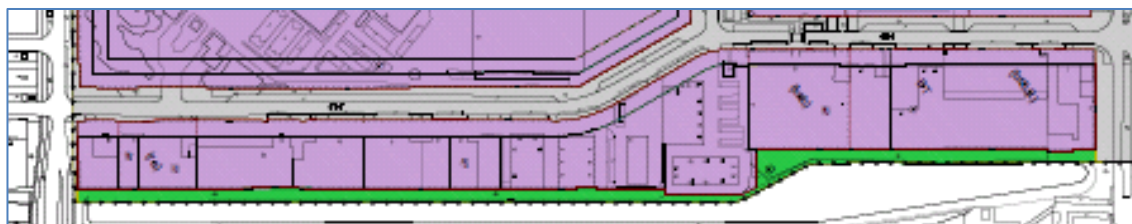
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).

4 VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN EN AMENDEMENT

Volgens de verstrekte informatie is het bestemmingsplan “Noordelijke bedrijventerreinen” op 24 juni 2013 vastgesteld.



Figuur 2 selectie plankaart behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan

De onderhavige percelen hebben de volgende bestemming:

- Bedrijventerrein (BT).

De aangewezen gronden zijn volgens informatie bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. De gebouwen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage bedraagt 80. Op een enkele plaats is op de plankaart de aanduiding 90% en 100% opgenomen. De maximale bouwhoogte bedraagt 9 m1. Er zijn binnen het te beoordelen deel van het plangebied geen aanduidingen voor bedrijfswoningen opgenomen.

Op basis van de onderzoeksvraag krijgen de gronden gelegen aan de Wattstraat 60 en 60a mogelijk de bestemming:

- Bedrijventerrein (BT) met een toegestane milieucategorie tot en met 3.1.

5 VERGOEDBAARHEID

Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vijf deelonderwerpen te onderscheiden:

- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken;
- normaal maatschappelijk risico;
- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding.

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen. Door geen van de eigenaren van de gronden binnen het plangebied is bijvoorbeeld grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro, eerste lid bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat in ieder geval een forfaitair maatschappelijk risico van 2% van de waarde van de onroerende zaak voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit forfait geldt echter

niet bij directe planschade zoals in casu aan de orde. Uit de doctrine en de rechtspraak volgt echter dat het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Wro bij directe planschade wel van toepassing kan zijn. De nadere toepassing daarvan bij directe planschade is nog niet duidelijk en kent dan ook de nodige procesrisico's. Om die reden en gelet op het karakter van dit onderzoek houden wij geen rekening met een korting op de te verwachten directe planschade wegens normaal maatschappelijk risico.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Voor het tegen kunnen werpen van “passieve risicoaanvaarding” is blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 1 februari 2000, AB2000,444 inzake Ferweradeel, naar welke uitspraak door de Raad van State in voorkomende gevallen nog steeds wordt verwezen) niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden: voldoende is dat sprake is van concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State herhaaldelijk overwogen, laatstelijk in de uitspraak ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk, zaaknummer 201105961/1/A2.

In voormelde uitspraak “Bergeijk” is tevens een lange lijn van jurisprudentie bevestigd, dat de voortekenen van de planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar moeten zijn en dat geen grond voor het aannemen van passieve risicoaanvaarding bestaat indien onder het oude planologische regime een concrete poging is ondernomen tot realisering van de bouw mogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen. Een belangrijke gevolgtrekking uit de aangehaalde uitspraak “Bergeijk” is tevens, dat in deze uitspraak de sinds 2009 bestaande lijn wordt voortgezet dat gedurende een periode dat sprake is van “voorbereidingsbescherming”, van een aanvrager niet verlangd mag worden dat hij een concrete poging doet om zijn aanwendingsmogelijkheden alsnog te benutten.

Belangrijk voor het kunnen tegenwerpen van “passieve risicoaanvaarding” is dat niet louter mag worden verwezen naar de leeftijd van het bestemmingsplan, dat de voor aanvrager profijtelijke bouw- of gebruiksmogelijkheden bevatte. De “ouderdom” van de vervallen bouw- of gebruiksmogelijkheden is weliswaar een belangrijke factor, maar mag niet de enige factor zijn, zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het eerst in de planschade-uitspraak van 11 mei 2000, BR2001/228 inzake Cranendonck. Deze lijn is nadien meermaals is bevestigd.

Er moet dus “meer” zijn dan alleen de leeftijd van het bestemmingsplan om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen. Blijkens toepasselijke jurisprudentie (zie o.a. ABRS 18 januari 2006 inzake Enschede, ABRS 17 augustus 2005 inzake Bernheze en ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal) dient voor het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding te zijn voldaan een aantal criteria. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd;
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen (een “benuttingsperiode”);
3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten.

De criteria worden hierna voor zover nodig beschreven; tevens wordt gezien of ter zake aan de criteria wordt c.q. is voldaan.

Ad 1: “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen”

Onder “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen” wordt verstaan: van overheidswege openbaar bekend gemaakte beleidsvoornemens waaruit voldoende concreet blijkt, dat aan de bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden zal kunnen worden gaan getornd. De jurisprudentie is op dit punt betrekkelijk streng: vage of algemene c.q. niet voldoende tot objectniveau herleidbare verwijzingen naar een toekomstige planologische regeling kunnen de toets der kritiek van de Raad van State niet doorstaan. De uitspraken ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk en ABRS 23 april 2008 inzake Nijmegen zijn hiervoor aansprekende voorbeelden.

Voorbeelden waarbij de Raad van State de aanwijzingen wél voldoende concreet heeft geacht zijn o.a. ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal (specifieke aanwijzingen voor inperking aanwendingsmogelijkheden landgoederen in provinciaal streekplan) en ABRS 12 november 2008 Hof van Twente (duidelijk omschreven restrictief beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven in buitengebied in provinciaal streekplan). In de uitspraak ABRS 14 oktober 2009 inzake Echt-Susteren werd de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan als voldoende concreet signaal aangemerkt.

In de onderhavige kwestie hanteren we het uitgangspunt dat de voorgenomen verlaging van de milieu categorieën niet kenbaar is. Het onderwerp vergoedbaarheid kunnen we daarom verder buiten beschouwing laten.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Planologische uitgangspunten

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten directe planschade. Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie, wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

6.2 Selectie van relevante aspecten

Hierna beoordelen wij of als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging ten aanzien van de genoemde aspecten een planologische verandering zal optreden. In deze zaak blijven de bebouwing gerelateerde aspecten zoals de situering bouwvlak, de grootte van bouwvlak, de bebouwde oppervlakte, bouwhoogte, bereikbaarheid en ontsluiting gelijk. Enkel het veranderen van de milieucategorieën moet worden beoordeeld. Het verlagen van de milieucategorie kan in beginsel worden beschouwd als een planologisch nadeel. Of dit nadeel daadwerkelijk zal moeten worden vergoed zal blijken bij de beoordeling van de hierna te noemen clusters.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die binnen het plangebied zijn gelegen. Binnen het plangebied bevinden zich de hierna genoemde apart te onderscheiden onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	De bedrijvenstrook gelegen aan de Wattstraat 2 tot en met 58
2	Dino Autowas gelegen aan de Wattstraat 60 en 60a
3	Wattstraat 64 en 68

7 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	De bedrijvenstrook gelegen aan de Wattstraat 2 tot en met 58

De bedrijvenstrook wordt begrensd door de Wattstraat in het noorden en de Oostweg in het zuiden. Ten tijde van de opname was de bedrijvenstrook in belangrijke mate bebouwd met bedrijfsgebouwen bestaande uit overwegend twee bouwlagen met een plat dak.



Figuur 3 impressie

Planologische vergelijking

De bebouwingsmogelijkheden blijven gelijk, zodat wij die verder buiten beschouwing kunnen laten.

Het vigerende bestemmingsplan kent geen beperking van milieu categorieën. Het ontwerp bestemmingsplan Noordelijke bedrijventerrein voorziet in een beperking tot 4.1 en 4.2 (op basis van milieuzonering). Het vastgestelde bestemmingsplan voorziet in een verdere verlaging van de milieucategorie tot 3.2 n.a.v. het amendement. Het belangrijkste aspect van het amendement betreft derhalve de verandering van milieucategorie 4.1 en 4.2 tot categorie 3.1 en 3.2. Deze gebruikbeperking kan in beginsel nadelige gevolgen hebben voor de aard van de te vestigen bedrijven, de kring van gegadigden, de huurwaarde en daarmee de vermogenswaarde.

Brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG

De brochure biedt bij het classificeren van het plangebied twee mogelijkheden. Het gebied is te beschouwen als een:

- Rustige woonwijk;
- Gemengd gebied.

De keuze voor een classificatie als “rustige woonwijk” of “gemengd gebied” heeft gevolgen voor de te hanteren richtafstanden. Deze bijbehorende afstanden geven wij als volgt weer:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
2	30 m ¹	10 m ¹
3.1	50 m ¹	30 m ¹
3.2	100 m ¹	50 m ¹
4.1	200 m ¹	100 m ¹
4.2	300 m ¹	200 m ¹

Het betreft minimum afstanden. Bij een rustige woonwijk is bijvoorbeeld milieucategorie 2 toegestaan vanaf 30 m¹. De zone van 30 m¹ tot 50 m¹ is derhalve geschikt voor de milieucategorieën 1 tot en met 2. Vanaf 50 m¹ is categorie 3.1 toegestaan en zo verder.

De beoordeling of het plangebied is te beoordelen als een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied” is voor de uitkomst van het onderzoek een belangrijke beslissing. Uitgaande van de huidige planologische situatie en derhalve de aanwezigheid van de bedrijfsbestemmingen onderschrijven wij de mening van opdrachtgever dat het gebied is te classificeren als een “gemengd gebied”.

Eerste inschatting van de milieueffecten

Ter plaatse van de in deze cluster te beoordelen gronden staat het ontwerp bestemmingsplan de volgende milieucategorieën toe:

- 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2.

Na het voorgenomen amendement op het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende milieucategorieën toegestaan:

- 1, 2, 3.1, 3.2.

Er zijn geen maatgevende milieugevoelige objecten aan te wijzen die hetzelfde effect op de gebruiksmogelijkheden hebben als de voorgenomen planologische mutatie. Wij dienen daarom in tweede instantie dieper in te gaan op de materie.

Nadere beoordeling van de milieuaspecten

Bij bedrijfsmatig gebruikte objecten kan een onderscheid worden gemaakt tussen de bestaande bedrijfsactiviteiten, de toekomstige bedrijfsactiviteiten en de marktwaarde van het onroerend goed. Vaak is er in de bedrijfsmatige markt sprake van een huurder en een verhuurder. Een gebruiker kan natuurlijk ook eigenaar zijn van hetzelfde object.

A Bestaande bedrijfsactiviteiten

Indien een bedrijf in het kader van zijn bestaande activiteiten maatregelen dient te treffen om te voldoen aan aangescherpte milieuvoorschriften, zijn deze kosten te beschouwen als planschade. Enkele praktijkvoorbeelden: verplaatsing van een emissiepunt, aanbrengen van extra isolatie, sluiten deuren tijdens bepaalde werkzaamheden, het vervangen van dieselapparaten door elektrische apparaten en dergelijke. Wij hebben van opdrachtgever vernomen dat er, vanuit het oogpunt van milieuzonering, geen maatregelen dienen te worden getroffen en dat alle bedrijfsactiviteiten kunnen doorgaan. De bedrijfsexploitatie wordt niet beïnvloed door de voorgenomen wijziging.

B toekomstige bedrijfsactiviteiten

Toekomstige ontwikkelingen die ten tijde van het onherroepelijk worden van de planologische verandering nog geen aanvang hebben genomen, zijn te beschouwen als onzekere toekomstige gebeurtenissen en kunnen in het kader van deze risicoanalyse planschade buiten beschouwing worden gelaten.

C Het onroerend goed

De waarde van een bedrijfsobject wordt bij vaak toegepaste waarderingsmethoden onder andere bepaald door de (al dan niet theoretische) huurwaarde en het voor de desbetreffende onroerende zaak specifieke aanvangsrendement. Zowel de huurwaarde als het rendement hebben een relatie met de (planologische) gebruiksmogelijkheden van het object. Nagegaan moet worden of een eventuele planologische beperking en de afname van de gebruiksmogelijkheden van het object leiden tot een lagere huurprijs of

een aangepast rendement. Bij het taxeren van de resterende aanwendingsmogelijkheden zijn de lokale marktomstandigheden van belang.

Een hogere milieucategorie levert in de praktijk niet zondermeer een hogere waarde op. Zeer zware bedrijfsterreinen met bijvoorbeeld milieucategorieën 5.1, 5.2, 5.3 en 6 kunnen zelfs een lagere waarde dan een gemiddeld bedrijventerrein hebben gegeven de soort activiteiten die daar kunnen worden ontplooid en de ruimtebehoefte. Een taxatie van de lokale omstandigheden is essentieel.

Ten aanzien van de in deze cluster gelegen gronden zijn wij van mening dat de afname van milieu categorieën 4.1 en 4.2 tot 3.1 (onderzoeksvraag) en 3.2 (amendement) voor het onderhavige bedrijventerrein is te classificeren als een gering planologisch nadeel. Dit geringe planologische nadeel heeft naar verwachting voor de meeste bedrijven geen financiële gevolgen voor de marktwaarde van de gronden en de opstallen. Deze bedrijven bestaan overwegend uit één of twee bouwlagen met een plat dak en bezien vanaf de openbare weg zijn ons geen bijzondere voorzieningen opgevallen. De mening van de eigenaar van een bedrijfspand over de waarde van zijn eigendom is overigens niet doorslaggevend omdat de marktwaarde dient te worden beoordeeld vanuit de positie van de markt. Op grond van onze taxatie expertise zijn wij van mening dat de kring van gegadigden niet wezenlijk afneemt. Hierdoor zal de vraag naar dergelijke bedrijfsobjecten en dus de marktwaarde op peil kunnen blijven.

Bij één bedrijf, gelegen aan de Wattstraat 4, 6 en 10, zijn bijzondere voorzieningen aanwezig in de vorm van een groot aantal overheaddeuren.

Dit soort voorzieningen kunnen van invloed zijn op marktwaarde van het bedrijfsobject en de omvang van de kring van gegadigden bij gelijk blijvend gebruik. Als een object zeer specifieke voorzieningen heeft dan zijn er in de regel maar weinig andere partijen die ook behoefte hebben aan soortgelijke voorzieningen. Ook heeft de aanwezigheid van bijzondere voorzieningen gevolgen voor de mate waarin het object kan worden aangepast aan andere gebruikers. Zolang opvolgende gebruikers gebruik kunnen maken van de voorzieningen zijn de gevolgen beperkt. Binnen milieucategorie 3.2 achten wij dit mogelijk. Op grond van onze taxatie expertise zijn wij ook bij dit bedrijf van mening dat de kring van gegadigden groot genoeg zal blijven. Hierdoor zal de vraag naar een dergelijke bedrijfsobject en dus de marktwaarde op peil kunnen blijven.

Conclusie

Gegeven het bovenstaande zijn wij van mening dat de aanwendingsmogelijkheden van de beoordeelde bedrijven in essentie gelijk blijven, zodat de marktwaarde ook gelijk blijft en er geen sprake is van planologisch nadeel.

Cluster	Adres
2	Dino Autowas gelegen aan de Wattstraat 60 en 60a

Dit bedrijf ligt tussen bedrijvenstrook en het object gelegen aan de Wattstraat 64 en 68. Ten tijde van de opname was deze cluster in belangrijke mate bebouwd met een carwash, bestaande uit één bouwlaag met een plat dak. Op het relatief ruime voterrein is een pomp eiland aanwezig. Volgens informatie van opdrachtgever betreft dit geen brandstofverkooppunt maar wordt de pomp voor eigen gebruik gebruikt en is dit ook vastgelegd in de milieuvergunning.



Figuur 4 zicht vanaf de Wattstraat

Planologische vergelijking

De bebouwingsmogelijkheden blijven gelijk, zodat wij die verder buiten beschouwing kunnen laten. Het belangrijkste aspect betreft de verandering van milieucategorie 4.2 in milieucategorie 3.2 (a.g.v. het amendement) en een verandering naar 3.1 (als gevolg van aanvullende onderzoeksvraag). Deze gebruiksbeperking kan in beginsel nadelige gevolgen hebben voor de aard van de te vestigen bedrijven, de kring van gegadigden, de huurwaarde en daarmee de vermogenswaarde.

Nadere beoordeling van de milieuaspecten

Bij bedrijfsmatig gebruikte objecten kan een onderscheid worden gemaakt tussen de bestaande bedrijfsactiviteiten, de toekomstige bedrijfsactiviteiten en de marktwaarde van het onroerend goed.

A Bestaande bedrijfsactiviteiten

Wij hebben van opdrachtgever vernomen dat er geen maatregelen dienen te worden getroffen en dat alle bedrijfsactiviteiten kunnen doorgaan. De huidige bedrijfsactiviteiten passen binnen de ter plekke geldende milieuzonering. De bedrijfsexploitatie wordt niet beïnvloed door de voorgenomen wijziging. Een autowasserij past in milieucategorie 2.

B toekomstige bedrijfsactiviteiten

Toekomstige ontwikkelingen die ten tijde van het onherroepelijk worden van de planologische verandering nog geen aanvang hebben genomen, zijn te beschouwen als onzekere toekomstige gebeurtenissen en kunnen in het kader van deze risicoanalyse planschade buiten beschouwing worden gelaten.

C Het onroerend goed

Ten aanzien van de carwash zijn wij van mening dat de afname van milieucategorie 4.2 in milieucategorie 3.2 (a.g.v. het amendement) en een verandering naar 3.1 (als gevolg van aanvullende onderzoeksvraag) is te classificeren als een behoorlijk planologisch nadeel. Dit behoorlijke planologische nadeel heeft naar verwachting echter geen financiële gevolgen voor de marktwaaarde van de gronden en de opstallen. De carwash wijkt af van de overige bedrijfsobjecten op het bedrijventerrein en de specifieke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld de wasinstallaties) kunnen van invloed zijn op marktwaaarde van het bedrijfsobject en de omvang van de kring van gegadigden bij gelijk blijvend gebruik. Het gebruik van de locatie ten behoeve van de carwash vertegenwoordigt waarschijnlijk de hoogste waarde. Zolang opvolgende gebruikers de carwash overnemen en het gebruik daarvan voortzetten, dan kunnen zij gebruik blijven maken van de speciale voorzieningen en zijn de gevolgen beperkt. Binnen milieucategorie 3.1 achten wij dit mogelijk.

Zou men de locatie in de toekomst willen aanpassen voor andere gebruikers dan een carwash dan is dat ook mogelijk binnen milieucategorie 3.1. De daaraan gerelateerde (extra) verbouwingskosten (het bijvoorbeeld amoveren van de wasinstallaties, en het aanbrengen van scheidingswanden) hebben een relatie met het huidige gebruik en niet met de planologie. Op grond van onze taxatie expertise zijn wij ook bij dit bedrijf van mening dat de kring van gegadigden groot genoeg zal blijven. Hierdoor zal de vraag naar een dergelijke bedrijfsobject en dus de marktwaaarde op peil kunnen blijven.

Conclusie

Gegeven het bovenstaande zijn wij van mening dat de aanwendingsmogelijkheden van de carwash in essentie gelijk blijven, zodat de marktwaaarde ook gelijk blijft en er geen sprake is van planologisch nadeel.

Cluster	Adres
3	Wattstraat 64 en 68

Dit gebouw ligt ten zuidwesten van de carwash, met een aanduiding religieuze bestemming en bestaat uit een twee bouwlagen met een plat dak. Aan zowel de voorzijde als aan de achterzijde kan worden geparkeerd.



Figuur 5 zicht vanaf de Wattstraat

Planologische vergelijking

De bebouwingsmogelijkheden blijven gelijk, zodat wij die verder buiten beschouwing kunnen laten. Het belangrijkste aspect betreft de verandering van milieucategorie 4.2 in milieucategorie 3.2 (a.g.v. het amendement) en een verandering naar 3.1 (als gevolg van aanvullende onderzoeksvraag). Voor dit perceel is onderzocht wat de gevolgen zijn van een verdere verlaging van de milieucategorie naar 3.1. Deze aanvullende onderzoeksvraag komt voort uit de wens van de huidige eigenaar om het kinderdagverblijf dat nu op het perceel is gevestigd te legaliseren.

Conclusie

Gegeven het bovenstaande zijn wij van mening dat er sprake is van een bijzondere risicoaanvaarding, zodat er geen sprake is van eventuele te vergoeden planschade.

8 CONCLUSIE

De, op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden directe planschade taxeren wij op:

Cluster	Omschrijving en adres	Planschaderisico
1	De bedrijvenstrook gelegen aan de Wattstraat 2 tot en met 58	Nihil
2	Dino Carwas gelegen aan de Wattstraat 60 en 60a	Nihil
3	Wattstraat 64 en 68	Nihil
Totaal		Nihil

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk
Directeur