

Advies

inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen van een kantoor met bijbehorende opslag en parkeervoorzieningen aan de Benderse te Ruinen.

GRONTMIJ RAPPORTEN



Advies

inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen van een kantoor met bijbehorende opslag en parkeervoorzieningen aan de Benderse te Ruinen.

Definitief

Vereniging Natuurmonumenten
Postbus 9955
1243 ZG 's-Graveland

Grontmij Nederland B.V.
Assen, 5 juli 2011

Verantwoording

Titel : Advies

Subtitel : inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen van een kantoor met bijbehorende opslag en parkeervoorzieningen aan de Benderse te Ruinen.

Projectnummer : 308252

Referentienummer : 308252

Revisie : 00

Datum : 5 juli 2011

Auteur(s) : J.R. Krijthe

E-mail adres : janrene.krijthe@grontmij.nl

Gecontroleerd door : ir. J.P. Emmens

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : mr. H.G.J. Koers

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Stationsplein 12
9401 LB Assen
Postbus 29
9400 AA Assen
T +31 592 33 88 99
F +31 592 33 06 67
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Opdracht	4
2	Plangebied en risicogevoelige objecten	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Inventarisatie risicogevoelige objecten	5
3	Het vigerende planologische regime	6
3.1	Inleiding.....	6
3.2	Het vigerende planologisch regime	6
4	Het nieuwe planologische regime	8
5	Planschade algemeen	9
5.1	Inleiding.....	9
5.2	Categorieën planschade	9
5.3	Meest voorkomende schadefactoren.....	10
5.4	Globale raming/indicatie van de planschade	10
5.5	Voorzienbaarheid	11
5.6	Maatschappelijk risico.....	12
6	Planschaderisicoanalyse	13
6.1	Algemeen	13
6.2	Vergelijking planologische regimes	13
6.3	Beoordeling	14
6.4	Planologisch nadeliger situatie	15
7	Conclusie	16
7.1	Indicatie.....	16
7.2	Vergoeding van kosten van rechtskundige of deskundige bijstand.....	16
7.3	Wettelijke rente	16

Bijlage 1: Bouwplan

Bijlage 2: Relevante delen vigerend planologisch regime

1 Opdracht

In opdracht van Vereniging Natuurmonumenten, Postbus 9955, 1243 ZG 's-Graveland, heeft Grontmij onderzocht met welke eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro rekening gehouden dient te worden wanneer de ontwikkeling aan de Benderse te Ruinen, in de vorm van een kantoor en een opslag met werkplaats, planologisch wordt verankerd.

Bij het uitvoeren van de opdracht is gebruik gemaakt van het door de gemeente aangeleverd vigerende bestemmingsplan (bijlage 2) en de door de opdrachtgever verstrekte visualisatie van het bouwplan (bijlage 1).

De ruimtelijke situatie is ter plaatse opgenomen. Er is geen contact geweest met potentiële belanghebbenden. Ondergetekenden wijzen er nadrukkelijk op dat de potentiële planschade uitsluitend wordt vastgesteld aan de hand van geveltaxaties van de plangevoelige objecten.

Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke schadeclaims afwijkend van dit advies wordt geoordeeld. In de eerste plaats verkeert de planvorming op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot het feitencomplex. Waardering van een dergelijk gewijzigd feitencomplex kan tot een ander oordeel leiden.

Verder wordt in de advisering, voor wat betreft de taxaties van de risicogevoelige objecten, geen rekening gehouden met de marktsituatie, zoals die zal zijn ten tijde van het inwerkingtreden van de nieuwe planologische situatie. Ook kan in dit advies geen rekening worden gehouden met argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit de risicogevoelige objecten zelf. Uiteraard is wel gestreefd naar een zo volledig mogelijke beeldvorming.

Voor de opdrachtgever is het slechts van belang in hoeverre eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro kan ontstaan ten opzichte van het thans vigerende planologische regime. In het kader van de advisering van een aanvraag om tegemoetkoming van schade dient in beginsel beoordeeld te worden in hoeverre de nieuwe planologische situatie schade met zich mee kan brengen ten opzichte van de voorgaande planologische regimes.

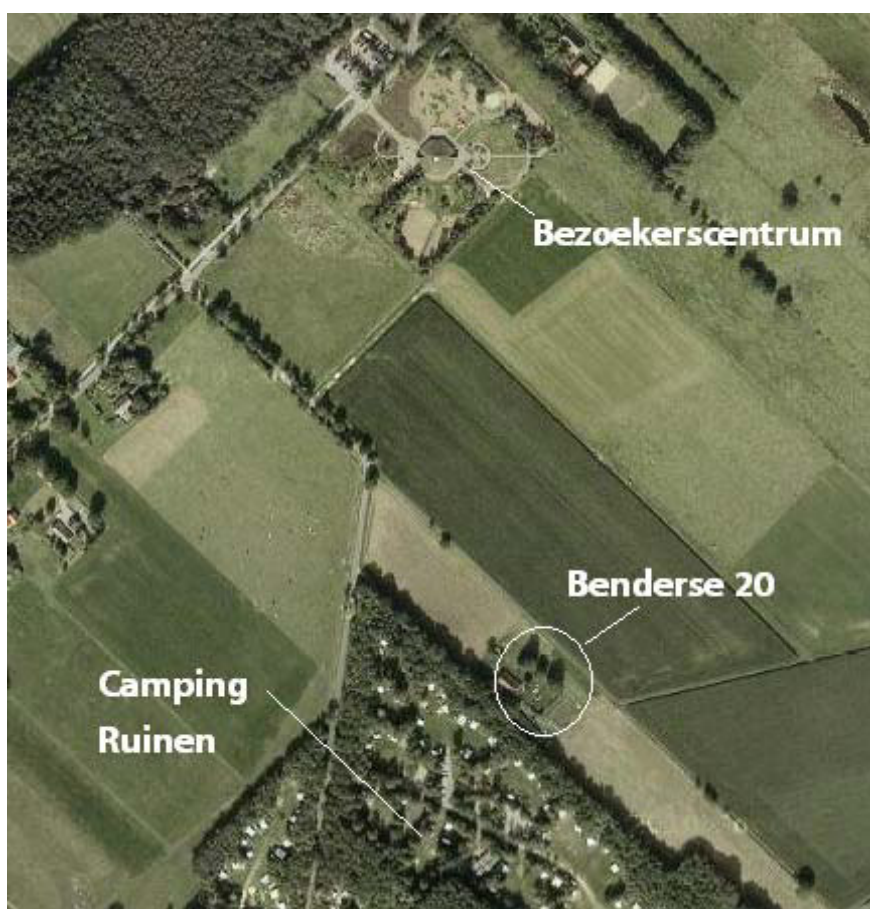
Dit advies kan dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Grontmij acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijziging nog geen rechtskracht heeft, wordt als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 17 juni 2011.

2 Plangebied en risicogevoelige objecten

2.1 Plangebied

De locatie waar de ontwikkeling plaats moet vinden betreft Benderse 20 te Ruinen. Het betreft daarmee een ontwikkeling in het buitengebied van gemeente De Wolden. Het plangebied en de directe omgeving zijn met de onderstaande luchtfoto gevisualiseerd.



2.2 Inventarisatie risicogevoelige objecten

In aansluiting op de hierboven gemaakte omschrijving van het plangebied zijn de objecten geïnventariseerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op planschade. De risicogevoelige objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van het plangebied. Objecten welke eventueel zijn gelegen binnen het plangebied zelf worden niet meegenomen.

Straat	Huisnummer	Soort
Oude Benderseweg	11	Camping
Benderse	15	Vrijstaande woning
Benderse	17	Vrijstaande woning
Benderse	18	Vrijstaande woning
Benderse	26	Vrijstaande woning

3 Het vigerende planologische regime

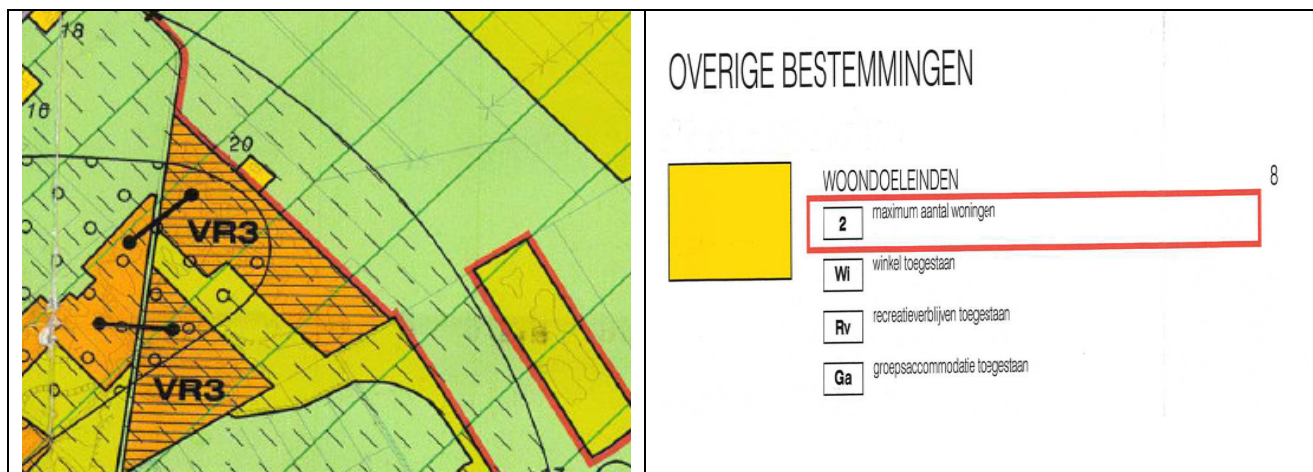
3.1 Inleiding

Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op afdeling 6.1 Wro en meer specifiek op artikel 6.1 Wro, moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verandering. Daartoe moet eerst worden vastgesteld welke planologische mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Vervolgens moeten die mogelijkheden worden vergeleken met de mogelijkheden waarin de nieuwe planologische situatie voorziet.

Daarbij is, met betrekking tot het geldende planologische regime, niet van belang hoe de feitelijke situatie is, maar wat er krachtens het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of dat ook daadwerkelijk is verwezenlijkt.

3.2 Het vigerende planologisch regime

De gronden waarop het plan is geprojecteerd vallen thans onder de werking van het bestemmingsplan "Ruinen". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13-03-2008, en goedgekeurd op 28-10-2008. Het betreffende bestemmingsplan is thans geldend. Een uitsnede van de plankaart is hierna weergegeven.



Conform de plankaart hebben de gronden de bestemming woondoeleinden (artikel 8 van het bestemmingsplan).

Binnen de bestemming Woondoeleinden zijn de gronden bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuis verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse mag als hoofdgebouw uitsluitend één woonhuis worden gebouwd, met een oppervlakte van ten hoogste 150 m² tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt. De maximale goothoogte voor het hoofdgebouw bedraagt 4,00 meter tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°. De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter. Bouwpercelen mogen maximaal voor 50% worden bebouwd.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 50 m² maar minder dan 200 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen. De goothoogte bedraagt maximaal 3,00 m.

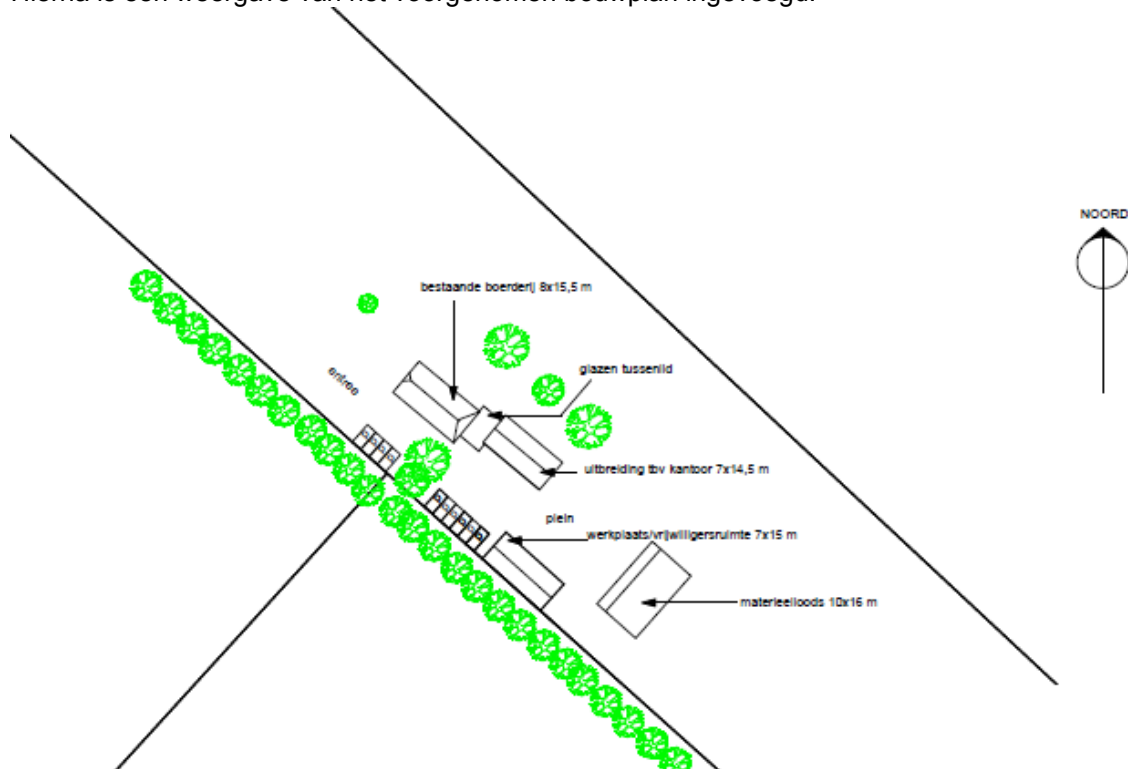
Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 5,50 m.

Voor de relevante delen van het planologische regime, zijnde de plankaart en de bijbehorende voorschriften, wordt verwezen naar bijlage 2.

4 Het nieuwe planologische regime

Thans is er voor de gronden plaatselijk bekend Benderse 20 te Ruinen een bestemmingsplan in voorbereiding waarin een kantoor met bijbehorende opslag en parkeervoorzieningen zal worden ingepast.

Hierna is een weergave van het voorgenomen bouwplan ingevoegd.



Achter de bestaande woning welke een kantoorfunctie krijgt, zal een uitbreiding plaatsvinden voor een kantoorfunctie met een afmeting van 14,5 meter lang, 7,0 meter breed en 6,5 meter hoog. Bestaande woning en uitbreiding zullen met elkaar verbonden worden door een tussenlid met een afmeting van 4,5 meter lang, 5,0 meter breed en 2,38 meter hoog.

Daarnaast zal er ter plaatse een werkplaats en materieelloods worden gerealiseerd met een afmeting van 15 meter lang, 7 meter breed en 6,4 meter hoog respectievelijk 16 meter lang, 10 meter breed en 6,4 meter hoog en zal er in de dekking van de bouwmassa een parkeervoorziening worden gerealiseerd ten behoeve van 10 auto's.

De tekeningen van het bouwplan zijn als bijlage 1 ingevoegd.

5 Planschade algemeen

5.1 Inleiding

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt onder meer dat burgemeester en wethouders 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 onder meer een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, een krachtens een beheersverordening verleende ontheffing, de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Bij de beoordeling van dat verzoek dient de nieuwe planologische situatie nauwkeurig te worden vergeleken met het momenteel geldende planologische regime. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. In het kader van planschade op grond van artikel 6.1 Wro is het essentieel dat er sprake dient te zijn van een planologisch nadeliger regime.

5.2 Categorieën planschade

Uit de noot behorende bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 april 2003, gepubliceerd in Bouwrecht nr. 11, van 11 november 2003, volgt een overzicht van de categorieën planschade.

Classificatie van de schade	Hoogte van de schade	Oorzaak
Lichte schade	Enkele procenten van de verkeerswaarde van het object (1-3%)	Een enkele beperkte schadefactor bijv. bij minder vrij uitzicht of bij niet al te nadrukkelijke aantasting van de privacy in de achtertuin, balkon of woning. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden, is geringer dan in het geval dat het gaat om slechts een enkele beperkte schadefactor dan bij cumulatie van schadefactoren dan wel bij een ingrijpende schadefactor.
Middelmatige schade	Meer dan enkele procenten waardevermindering (4-6%)	Bij een dergelijke grotere negatieve invloed van een planologische mutatie, bijvoorbeeld door een samengaan van meerdere schadefactoren en door een ingrijpender gevolg van deze schadefactoren, zal de taxatie resulteren in een waardevermindering zoals hiernaast genoemd.
Ernstige schade	Waardevermindering van 7 of 8 % en meer	Hiervan is sprake wanneer zich meerdere schadefactoren ingrijpend voordoen dan wel één factor in zeer ingrijpende mate. De toeneming bijvoorbeeld van de geluidsbelasting op een woning met 10 dB(A), al dan niet na een ontheffing van de geluidswaarde, zal in de praktijk worden gewaardeerd als een ernstige schade.
Algemeen	Een schadevergoeding van 10% of meer van de verkeerswaarde komt weinig voor.	

Uit de uitspraak (planschade kinderdagverblijf Waterland) volgt dat uit een taxatie moet kunnen worden afgeleid in welke mate welke nadelen aanleiding hebben gegeven tot de aanbevolen schadevergoeding. Daarbij moet worden voortgebouwd op de vergelijking van de planologische regimes.

5.3 Meest voorkomende schadefactoren

Onderstaand een beschrijving van de twee meest voorkomende schade factoren.

Schadefactor	Omschrijving
Privacybeperking	De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de mogelijkheid van zodanige bebouwing dat op deze waardebepalende privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Indien vanuit een woning, balkon of tuin van de nieuw te verwezenlijken (woon)bebouwing, een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of de tuin van belanghebbende, kan er sprake zijn van een verlies van privacy. Er zal zich alleen schade voordoen bij bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend onbelemmerd uitzicht in de betreffende woning of tuin ontstaat. In het algemeen kan worden gesteld dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen inkijk in de woning en inkijk in de voor- of achtertuin, waarbij inkijk in de voortuin in principe als minder ernstig wordt ervaren.
Uitzichtschade	In de huidige jurisprudentie is aantasting van een waardebepalend (fraai) vrij uitzicht aangemerkt als een schadefactor. Niet relevant is of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door opgaande beplanting, voor het aanbrengen waarvan in beginsel geen vergunning nodig is. Het gaat dan ook vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door bebouwing.

Voor bedrijven en andere types risicogevoelige objecten gelden veelal andere schadefactoren. Deze concentreren zich voornamelijk op de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden. De planschade kan hierbij bestaan uit vermogens- en/of inkomensschade. Vermogensschade kan ontstaan als gevolg van een waardedaling van de onroerende zaak waarin het bedrijf wordt geëxploiteerd. Inkomensschade ontstaat als door de planologische wijziging het inkomen dat de ondernemer uit zijn bedrijf haalt daalt. Echter een scherpe scheiding tussen beide schades is moeilijk aan te geven. Zo kan een transportbedrijf door een planologische wijziging slechter bereikbaar worden, waardoor de waarde en verkoopbaarheid van het pand daalt (vermogensschade), maar tevens ook effect heeft op het inkomen van de ondernemer doordat transport meer kosten met zich mee brengt.

5.4 Globale raming/indicatie van de planschade

Uit constante jurisprudentie met betrekking tot het artikel 6.1 Wro blijkt dat het tijdstip en de omvang van de waardeverandering worden bepaald door het verschil tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en onmiddellijk na de verandering van het planologisch regime. De huidige marktontwikkeling in relatie tot het objectieve koopgedrag van gegadigden op de markt voor woningen is onvoorspelbaar. De daadwerkelijke waarde kan uiteindelijk verschillen van de geraamde schade in relatie tot de gehanteerde waarde.

Op dit moment kan er slechts een globale indicatie worden gegeven van de planschadebedragen. Het gaat dan om een indicatie gerelateerd aan allerlei factoren, bijvoorbeeld:

- de kwaliteit van de planschadegevoelige objecten;
- de ligging van de planschadegevoelige objecten ten opzichte van de voorgestane wijziging;
- de nadere uitwerking van de inrichtingsmodellen zoals geschetst in de locatiestudie;
- een meer strikte formulering van de planvoorschriften met betrekking tot de afstand en locatie waarvoor het nieuwe planologische regime wordt voorbereid.

Nadere uitwerking van deze factoren kan er toe leiden dat het uiteindelijke oordeel met betrekking tot de hoogte van de planschadevergoeding afwijkt van het hierna vermelde oordeel van ondergetekende.

De vraag is nu hoe een redelijk handelend koopgegadigde op een gewijzigde planologische situatie zal reageren. Immers, criterium voor het bepalen van een waardevermindering is of een redelijk handelend koopgegadigde bij het bepalen van zijn koopbereidheid en zijn prijs doorslaggevende betekenis zal toekennen aan de fysieke en/of visuele effecten op de onroerende zaak van deze nabije ontwikkeling. Om een volledig beeld te krijgen van de werking van een planologisch nadeliger situatie, wordt dit kort belicht.

Indien er sprake zou zijn van de bepaling van de koopbereidheid van een koper bij een gewijzigde planologische situatie, leveren de bedoelde fysieke en/of visuele effecten alleen schade op als zij economisch kunnen worden “vertaald”. Dit betekent dat niet het subjectieve gevoel van degene die verzoekt om vergoeding van planschade doorslaggevend zal zijn, maar het antwoord op de vraag of deze effecten objectief bezien van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden en daarmee op de waarde van de onroerende zaak van verzoeker (zie dr. J.W. van Zundert, Bestuursschaderecht, serie Monografieën, ruimtelijk bestuursrecht, bladzijde 33).

Daarnaast zijn er tal van andere factoren die ertoe kunnen leiden dat het uiteindelijke oordeel over de hoogte van een concrete planschadevergoeding kan afwijken van de weergegeven indicatie.

Men denkt in dit verband aan:

- de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit van de schadegevoelige objecten;
- wijzigingen in het bestemmingsplan voortvloeiende uit de Wro-procedure;
- wijziging van de nu actuele jurisprudentie.

5.5 Voorzienbaarheid

Het begrip voorzienbaarheid dient te worden onderscheiden van het begrip normaal maatschappelijk risico. Bij het normaal maatschappelijk risico hoort ook een zekere voorzienbaarheid, in die zin dat algemene maatschappelijke ontwikkelingen die tot bestemmingswijzigingen in een later stadium kunnen leiden, zijn te voorzien (in de lijn der verwachtingen liggen, al dan niet gelet op de structuur van de omgeving).

Actieve risicoaanvaarding

Bij specifieke voorzienbaarheid ligt echter de activiteit aan de zijde van de gelardeerde. Zo kan men bijvoorbeeld in het geval dat iemand een perceel koopt, terwijl het bestemmingsplan dat de voorheen bestaande bouwmogelijkheid beperkt of uitsluit al is vastgesteld, niet stellen dat geen sprake is van schade. Wel is de schade in zo'n geval voorzienbaar: het risico daarvan werd dus kennelijk aanvaard. Deze voorzienbaarheid wordt in de literatuur nader aangeduid met de term “actieve risicoaanvaarding”.

Het meest voorkomende geval is dat de belanghebbende een onroerende zaak verwerft op een moment dat rekening moet worden gehouden met een nadelige bestemmingswijziging, bijvoorbeeld doordat een voorbereidingsbesluit is genomen of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In een dergelijk geval wordt de schade voor rekening van belanghebbende gelaten.

Wanneer bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit is genomen moet in beginsel met alle mogelijke planologische ontwikkelingen voor het desbetreffende gebied rekening worden gehouden.

Of in de onderhavige situatie sprake zal zijn van de situatie dat eventuele schade voorzienbaar is, zal bij de beoordeling van eventuele planschadeverzoeken moeten worden getoetst door de planschadebeoordelingscommissie.

In de jurisprudentie is ook uitgemaakt dat het aanvaarden van een bepaald risico soms in redelijkheid niet aan de belanghebbende kan worden tegengeworpen. Dit is het geval in de zaak “Binnenmaas/Bok en Van Vliet” (uitspraak van 10 oktober 1988). In deze zaak kwamen schadelclaims aan de orde van twee tegenover elkaar wonende inwoners van Maasdam die allebei te maken kregen met de aanleg van een rondweg langs hun huizen. Een van de inwoners had,

op het moment dat reeds bekend was dat de rondweg er zou komen, zijn bestaande woning vervangen door een nieuw huis.

Volgens het raadsbesluit had hij bij het doen van die investering rekening moeten houden met de aanleg van de weg. De Afdeling was nu echter van mening dat deze omstandigheid niet met zich mee hoeft te brengen dat in het geheel geen schade wordt vergoed. Enerzijds kon van de appellant niet worden verwacht dat hij van de herbouw van zijn woning zou afzien vanwege de voorzienbare rondweg, anderzijds zou, ook als de oorspronkelijke woning zou zijn gehandhaafd, deze een waardevermindering hebben ondergaan, die tot schadevergoeding had dienen te leiden. Volgens de afdeling had belanghebbende het recht op die schadevergoeding niet verloren.

De Afdeling overwoog: “Verweerder is ten onrechte voorbijgegaan aan het feit dat een woning in vergelijkbare omstandigheden als in casu, steeds een waardevermindering zal ondergaan als ten opzichte van de voorheen bestaande planologische toestand een nadeligere situatie ontstaat”.

Passieve risicoaanvaarding

Bij passieve risicoaanvaarding kan gedacht worden aan een situatie van “riskant stilzitten”. Iemand is bijvoorbeeld eigenaar van een stuk grond waarvoor bepaalde bouwmogelijkheden gelden die niet worden benut. Door een bestemmingswijziging kunnen deze bouwmogelijkheden verloren gaan.

Bij het bepalen of een nadeel redelijkerwijs niet of niet geheel voor rekening van benadeelde moet blijven, is dus van belang of een bepaalde ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt. Een planologische maatregel kan onder omstandigheden voorzienbaar zijn als reeds geruime tijd bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit in die richting wijst en/of een structuurvisie als bedoeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Wanneer ten tijde van de verwerving van een onroerende zaak vaststaat dat in de toekomst wijzigingen in de planologische situatie zullen plaatsvinden die schade kunnen veroorzaken, heeft de eigenaar dit risico aanvaard en blijft de schade voor zijn rekening.

Hoe onduidelijker het voor een burger bij de verwerving van zijn onroerende zaak is of en op welke wijze in de toekomst schadeveroorzakende planologische wijzigingen zullen plaatsvinden, hoe groter het gedeelte van de schade is, dat redelijkerwijze niet te zijner laste behoort te blijven.

Met het oog daarop wordt geadviseerd op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is en er daadwerkelijk verzoeken om planschadevergoeding worden ingediend, concreet te onderzoeken of sprake is van actieve risicoaanvaarding.

Gegeven het feit dat hier sprake is van een planschaderisicoanalyse dient ten aanzien van de voorzienbaarheid de jurisprudentie nauwlettend te worden gevolgd omdat het hiervoor bedoelde “kenbaarheidmoment” aan verandering onderhevig kan zijn.

5.6 Maatschappelijk risico

Conform artikel 6.2 Wro dient de binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager te blijven. Voor zowel inkomensderving als vermindering van de waarde van het onroerende goed ligt de grens hiervoor op twee procent. Wanneer een planologische wijziging betrekking heeft op het perceel van de aanvrager geldt de grens niet.

6 Planschaderisicoanalyse

6.1 Algemeen

Artikel 6.1 Wro bepaalt onder meer dat burgemeester en wethouders op verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toekennen, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd.

Bij de beoordeling van dat verzoek dient de nieuwe planologische situatie nauwkeurig te worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. In het kader van tegemoetkoming in de schade op grond van artikel 6.1 Wro is het essentieel dat er sprake dient te zijn van een planologisch nadeliger regime.

6.2 Vergelijking planologische regimes

In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van het vigerende regime, terwijl hoofdstuk 4 een beschrijving geeft van het nieuwe planologische regime op basis van het bouwplan. Beide beschrijvingen geven de meest maximale invulling onder deze planologische regimes weer. Indien beide regimes met elkaar worden vergeleken dan volgt daaruit dat er sprake is van een tweetal mogelijke wijzigingen, te weten:

- een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden en;
- een wijziging van de gebruiksmogelijkheden.

Wijziging bebouwingsmogelijkheden

Met de invulling van het plangebied conform het bouwplan zal het maximaal te bebouwen oppervlak aanzienlijk worden overschreden. Ter plaatse zal daarmee een toename van het bouwvolume worden gerealiseerd. Daarnaast zal de maximale goothoogte met de bouw van de kap-schuur in geringe mate worden overschreden.

Het vorenstaande leidt tot de conclusie dat de realisatie van het bouwplan een planologische verslechtering teweeg brengt als het gaat om een overschrijding van de bebouwingsgrenzen, intensivering van de bebouwingsdichtheid en een overschrijding van de maximale goothoogte.

Wijziging gebruiksmogelijkheden

Met de invulling van het plangebied conform het bouwplan zal een ander gebruik aan de betreffende gronden worden gegeven. Het gebruik gaat daarbij bestaan uit een kantoorfunctie en een materiaalopslag. Voor het plangebied betekent dit een wijziging van een gebruik ten behoeve van het wonen naar een bedrijfsmatig gebruik. Het gebruik van het plangebied zal daarmee wijzigen en deels intensiveren.

Het vorenstaande leidt tot de conclusie dat de realisatie van het bouwplan een planologische verslechtering teweeg brengt als het om de gebruiksmogelijkheden.

6.3 Beoordeling

Nu gebleken is dat het planologisch verankeren van het bouwplan een planologische verslechtering teweegbrengt, komt de vraag aan de orde in hoeverre door deze maatregel schade wordt veroorzaakt ten aanzien van de risicogevoelige objecten. De mogelijke schade ontstaat door een wijziging van het gebruik, een overschrijding van de bebouwingsgrenzen en een overschrijding van de goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

De vraag of er schade ontstaat wordt bekeken aan de hand van een aantal schadefactoren, waarbij er wederom een onderscheid wordt gemaakt naar de verschillende gebouwen. Tevens wordt er aangegeven bij welke risicogevoelige objecten er schade zou kunnen ontstaan.

De mogelijke schadefactoren voor woningen zijn:

- uitzicht;
- privacy;
- geluid;
- verkeer;

Uitzicht

In het plangebied zal met de invulling conform het bouwplan aanzienlijk meer bouwvolume worden gerealiseerd. Met de situering van deze extra bouwvolumes aan de zuid oost zijde van de bestaande woning maar ook de grote afstand tot de woonpercelen is ondergetekende van oordeel dat deze toename van het bouwvolume voor geen van de objecten in de omgeving als een aantasting van het element waardebepalend vrij uitzicht kunnen worden aangemerkt.

Privacy

Met het nieuw te realiseren bestemmingsplan wordt geen inijkbiedende bebouwing mogelijk gemaakt. Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy bij inijkbiedende bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters. Omdat dergelijke bebouwing niet aan de orde is, is ondergetekende van oordeel dat met het nieuw te realiseren bestemmingsplan geen aantasting van het element privacy optreedt.

In het algemeen kan worden gesteld dat het verlies van privacy in een voortuin als minder negatief dient te worden ervaren dan het verlies aan privacy in een achtertuin.

Geluid

Met het realiseren van het bestemmingsplan zal er een wijziging van het gebruik plaats vinden. Het gebruik wijzigt van een woonfunctie naar een bedrijfsmatige functie in de vorm van kantoor. Omdat er geen sprake is van een geluidsgevoelig object binnen de in de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" opgenomen richtafstand van 10 meter voor kantoren is ondergetekende van oordeel dat de omvorming van het plangebied geen noemenswaardige verslechtering op het schade element geluid levert voor de objecten in de omgeving.

Verkeer

Met het in het plangebied realiseren van een kantoorfunctie is er een toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. Met de omvang van het te realiseren kantoor wordt het aantal verkeersbewegingen bij de voorgenomen ontwikkeling begroot op 50 stuks per dag. Ondergetekende is van oordeel dat een ontwikkeling met een dergelijke geringe toename van het aantal verkeersbewegingen geen ingang bied voor planschade.

De mogelijke schadefactoren voor bedrijven zijn:

- Bereikbaarheid;
- Beperking gebruiksmogelijkheden;

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de in de directe omgeving gevestigde kampeerbedrijf zal met de omvorming van perceel Benderse 20 te Ruinen niet worden aangetast.

Beperking gebruiksmogelijkheden

Met het realiseren van een kantoorbestemming op perceel Benderse 20 worden geen gebruiksmogelijkheden van andere objecten en of percelen beperkt of weg bestemd.

Voor het naastgelegen kampeerbedrijf lijkt er dan ook geen schadefactor aanwezig op basis waarvan er zich een reële kans op een tegemoetkoming in planschade kan voordoen.

6.4 Planologisch nadeliger situatie

Essentieel voor tegemoetkoming in de schade is dat sprake moet zijn van een planologisch nadeliger situatie. Onder verwijzing naar voorgaande paragraaf volgt onderstaand een overzicht van de verschillende schadefactoren per risicogevoelig object. Voor de beantwoording van de vraag of er schade ontstaat en zo ja wat de omvang van de schade is, zijn de afstand van het plangebied tot aan de risicogevoelige objecten en de situering van de risicogevoelige objecten ten opzichte van het plangebied van essentieel belang.

Per woning kunnen de volgende factoren worden aangegeven.

Straat	Nr.	Uitzicht	Privacy	Geluid	Verkeer
Benderse	15	Nee	Nee	Nee	Nee
Benderse	17	Nee	Nee	Nee	Nee
Benderse	18	Nee	Nee	Nee	Nee
Benderse	26	Nee	Nee	Nee	Nee

Per bedrijf kunnen de volgende factoren worden aangegeven.

Straat	Nr.	Bereikbaarheid	Beperking gebruiksmogelijkheden
Oude Benderseweg	11	Nee	Nee

7 Conclusie

7.1 Indicatie

Ondergetekende concludeert op basis van de hiervoor uitgevoerde beoordeling dat ten aanzien van het planologisch inpassen van een kantoor met bijbehorende opslag/werkplaats en parkeervoorzieningen ter plaatse sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie, waarbij echter de kans van slagen op het toekennen van een vergoeding bij het indienen van een plan-schadeverzoek als bedoeld in artikel 6.1 Wro uiterst gering danwel nihil is.

In totaal indiceert ondergetekende de tegemoetkoming in de schade op nihil

7.2 Vergoeding van kosten van rechtskundige of deskundige bijstand

In artikel 6.5 Wro is onder a. bepaald dat indien burgemeester en wethouders overgaan tot een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro ook de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand worden vergoed.

Indien in de toekomst verzoekers om een vergoeding in verband met tegemoetkoming in de schade, zich laten bijstaan door deskundigen, dient de gemeente De Wolden, gelet op het hiervoor gestelde, rekening te houden met de vergoeding van kosten van deskundigen.

7.3 Wettelijke rente

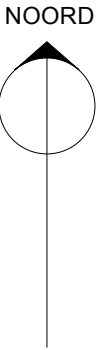
In artikel 6.5 Wro is onder b. bepaald dat indien burgemeester en wethouders overgaan tot een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro ook de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag vergoeden.

Aldus gedaan en getekend te Assen op 5 juli 2011,

J.R. Krijthe
Rentmeester/Register Makelaar/Taxateur

Bijlage 1

Bouwplan



	lengte	breedte	hoogte
Bestaande boerderij	15,50	08,00	7,13
Tussenlid	04,50	05,00	2,38
Uitbreiding kantoor	14,50	07,00	6,50
Werkplaats	15,00	07,00	6,40
Materieelloods	16,00	10,00	6,40

maten in meters !

Benderse 20 te Ruinen

SO4

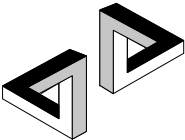
Opdrachtgever: Vereniging Natuurmonumenten

Situatie Nieuwe Toestand

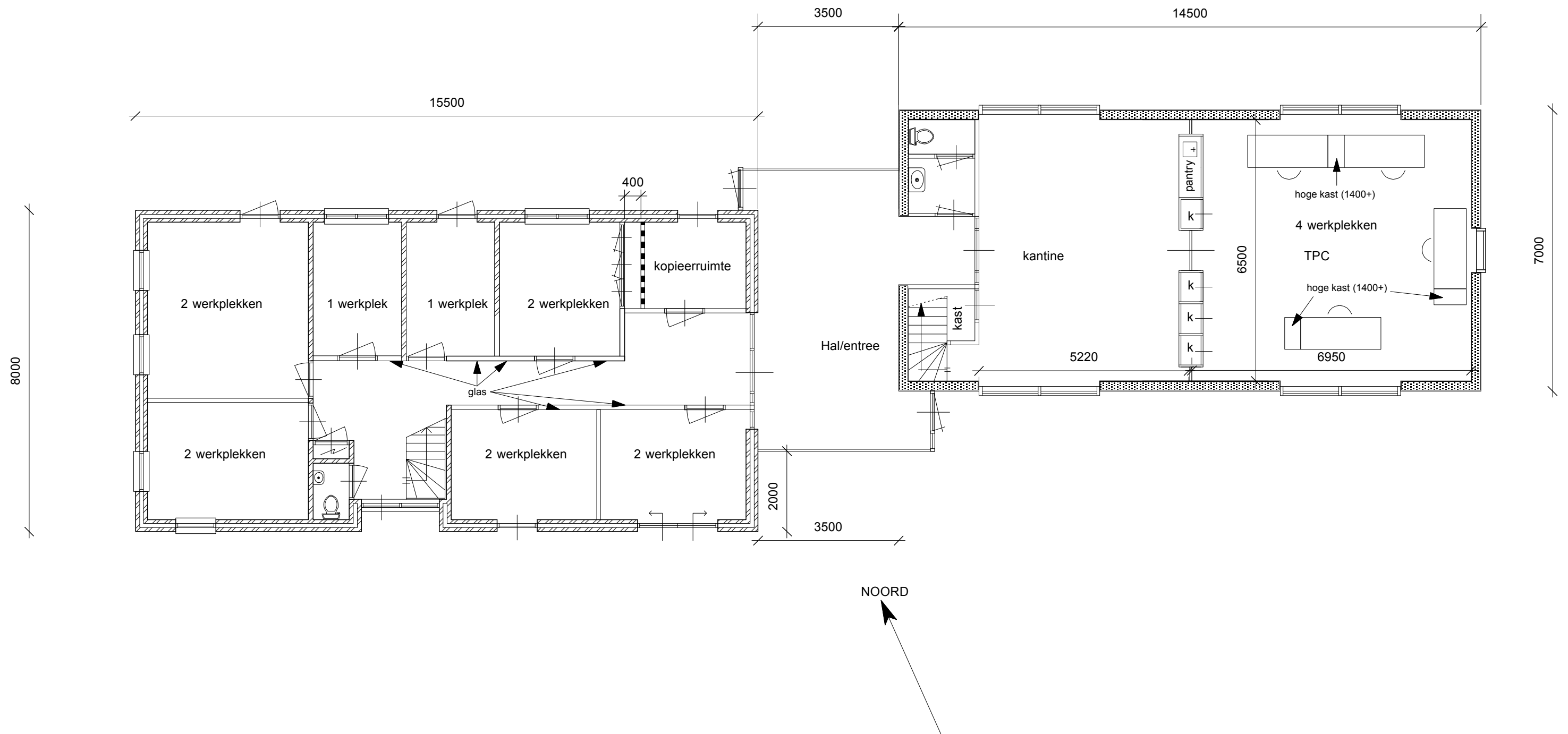
Schaalloos
Get d.d.: 29-08-2011

Tekeningnummer 091103-00
Maten in het werk controleren
Formaat A-3

Bouwkundig Adviesburo Buis



Bas Buis
Looijdijk 80
3732 VG De Bilt
(t) 030-2211690
(m) 06-54393220
(e) bas.buis@wxs.nl
(w) basbuis.nl



Benderse 20 te Ruinen

SO 4

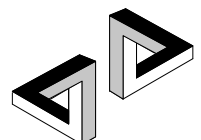
Opdrachtgever: Vereniging Natuurmonumenten

Nieuwe Begane Grond

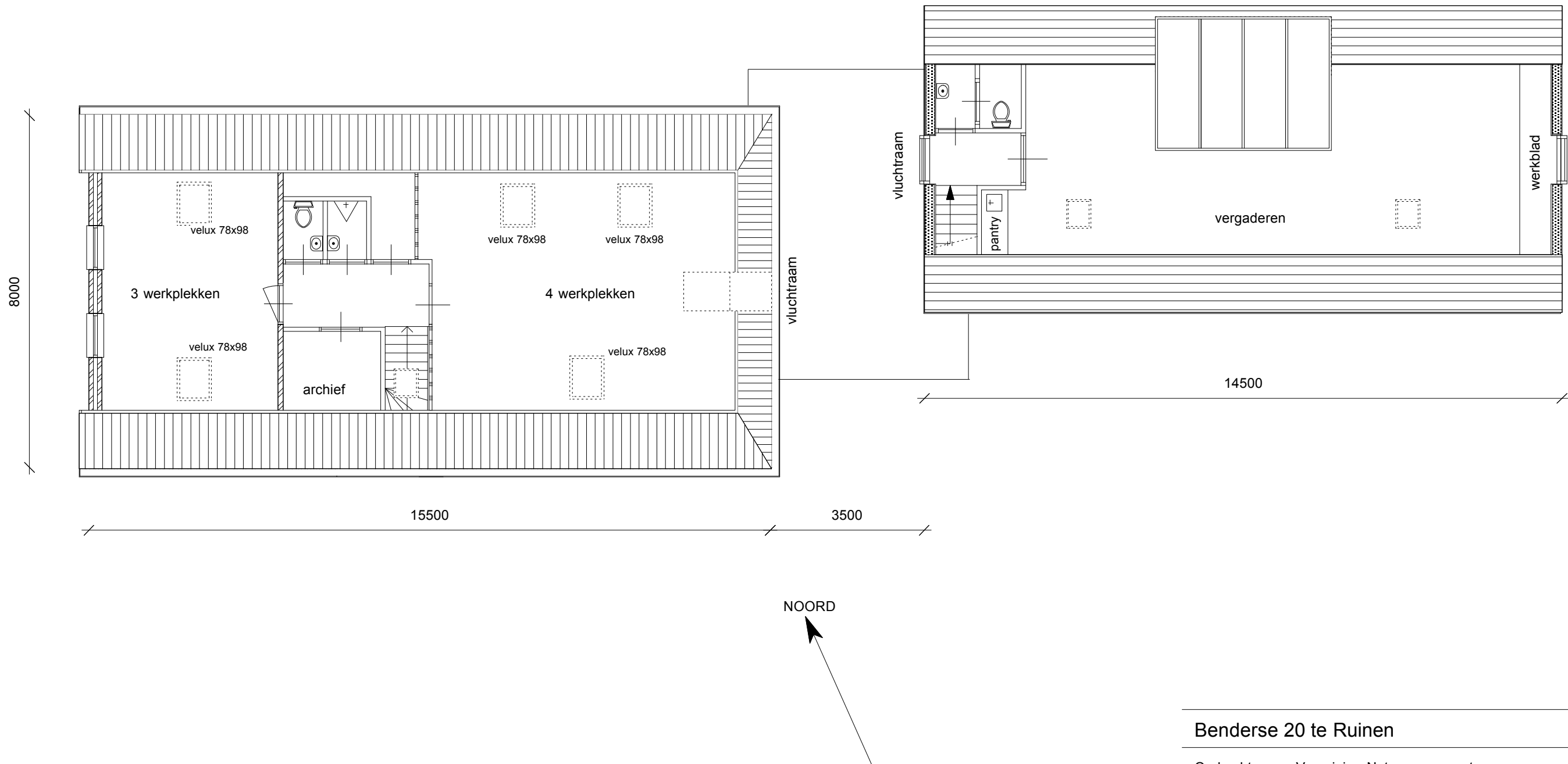
Bouwkundig Adviesburo Buis

Schaal 1:100
Get d.d.: 28-07-2011

Tekeningnummer 091103-20
Maten in het werk controleren
Formaat A-3



Bas Buis
Looijdijk 80
3732 VG De Bilt
(t) 030-2211690
(m) 06-54393220
(e) bas.buis@wxs.nl
(w) basbuis.nl



Benderse 20 te Ruinen

SO 4

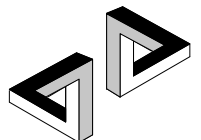
Opdrachtgever: Vereniging Natuurmonumenten

Nieuwe Verdieping

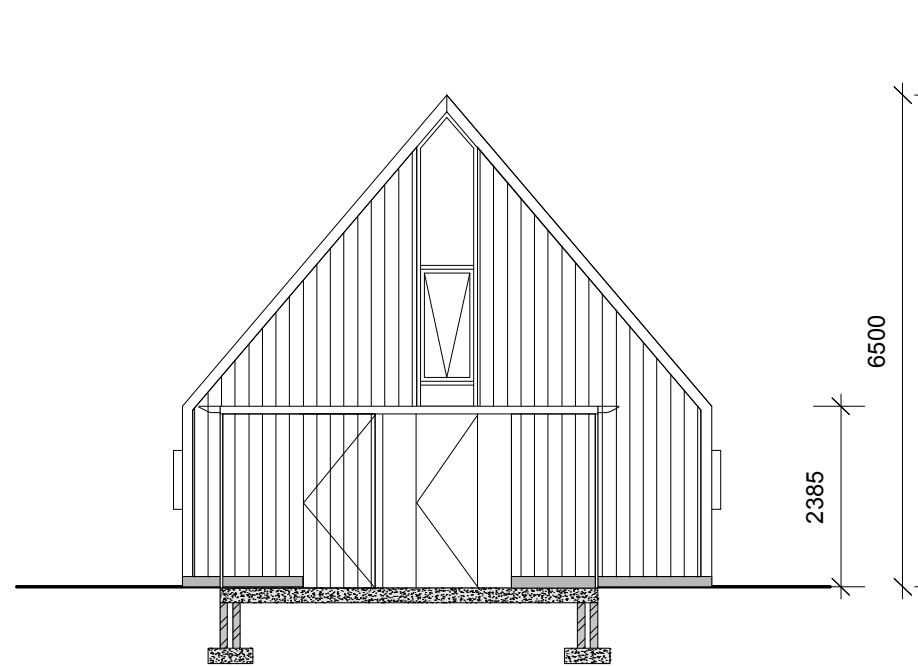
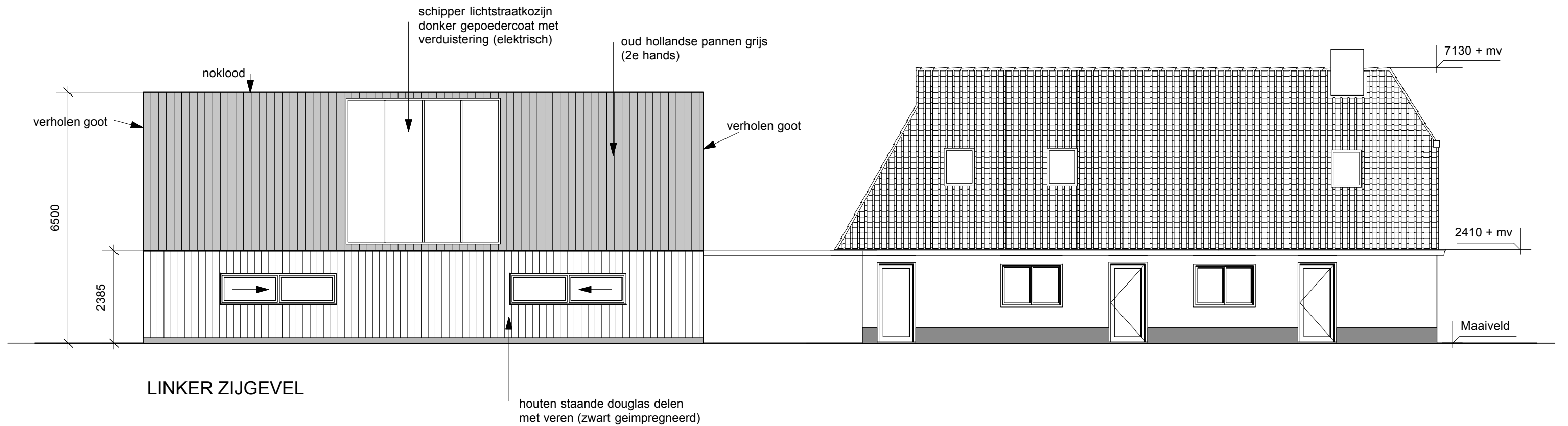
Schaal 1:100
Get d.d.: 28-07-2011

Tekeningnummer 091103-21
Maten in het werk controleren
Formaat A-3

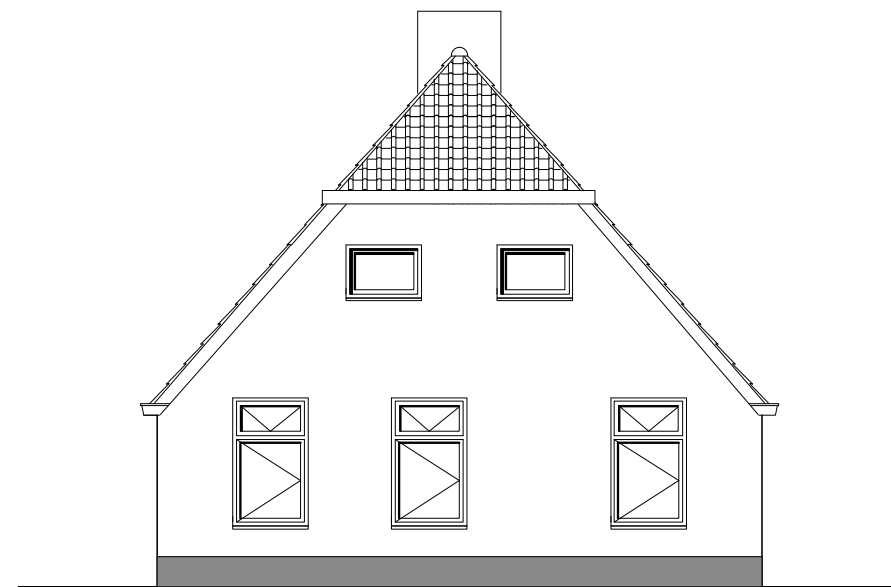
Bouwkundig Adviesburo Buis



Bas Buis
Looijdijk 80
3732 VG De Bilt
(t) 030-2211690
(m) 06-54393220
(e) bas.buis@wxs.nl
(w) basbuis.nl



DOORSNEDE OVER ENTREE



VOORGEVEL

Benderse 20 te Ruinen

SO 4

Opdrachtgever: Vereniging Natuurmonumenten

Nieuwe Linker Zijgevel en Voorgevel

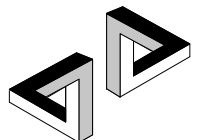
Schaal 1:100
Get d.d.: 27-07-2011

Tekeningnummer 091103-22

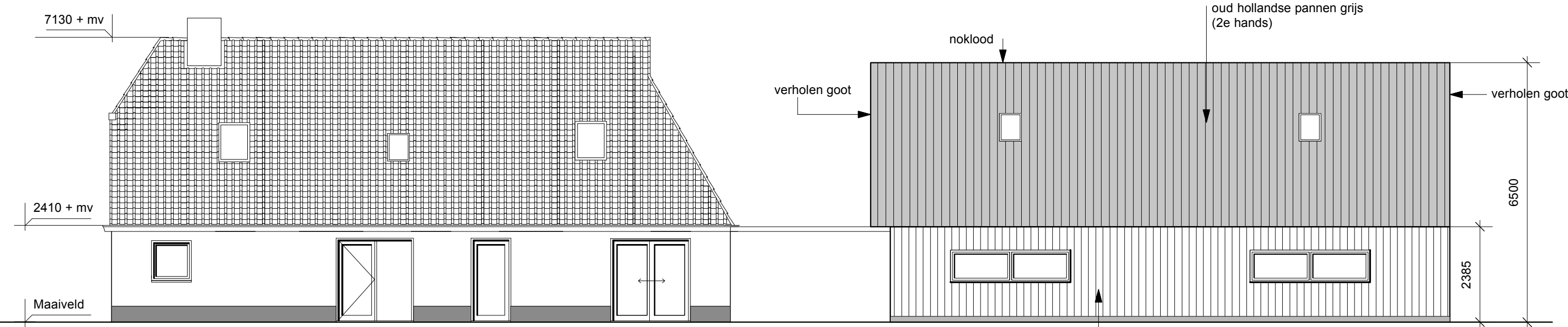
Maten in het werk controleren

Formaat A-3

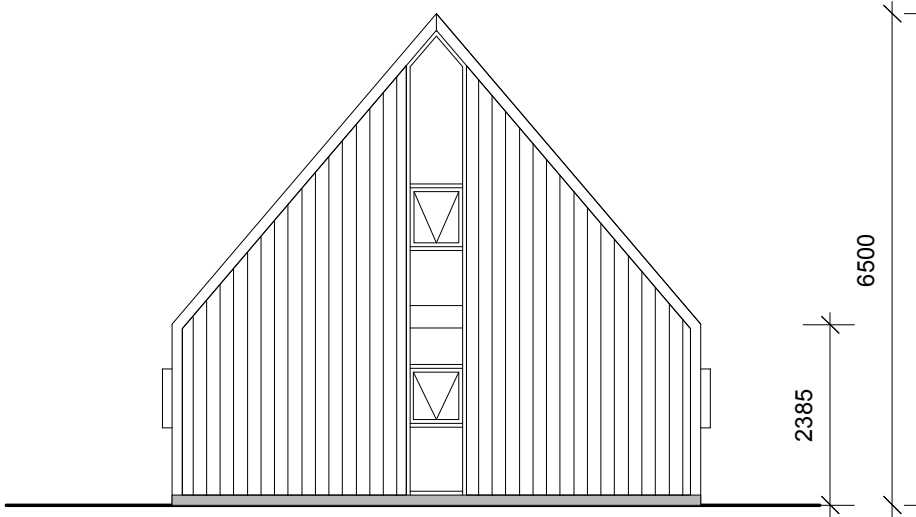
Bouwkundig Adviesburo Buis



Bas Buis
Looijdijk 80
3732 VG De Bilt
(t) 030-2211690
(m) 06-54393220
(e) bas.buis@wxs.nl
(w) basbuis.nl



RECHTER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL

Benderse 20 te Ruinen

SO4

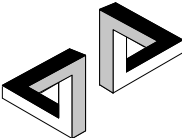
Opdrachtgever: Vereniging Natuurmonumenten

Nieuwe Rechter Zijgevel en Achtergevel

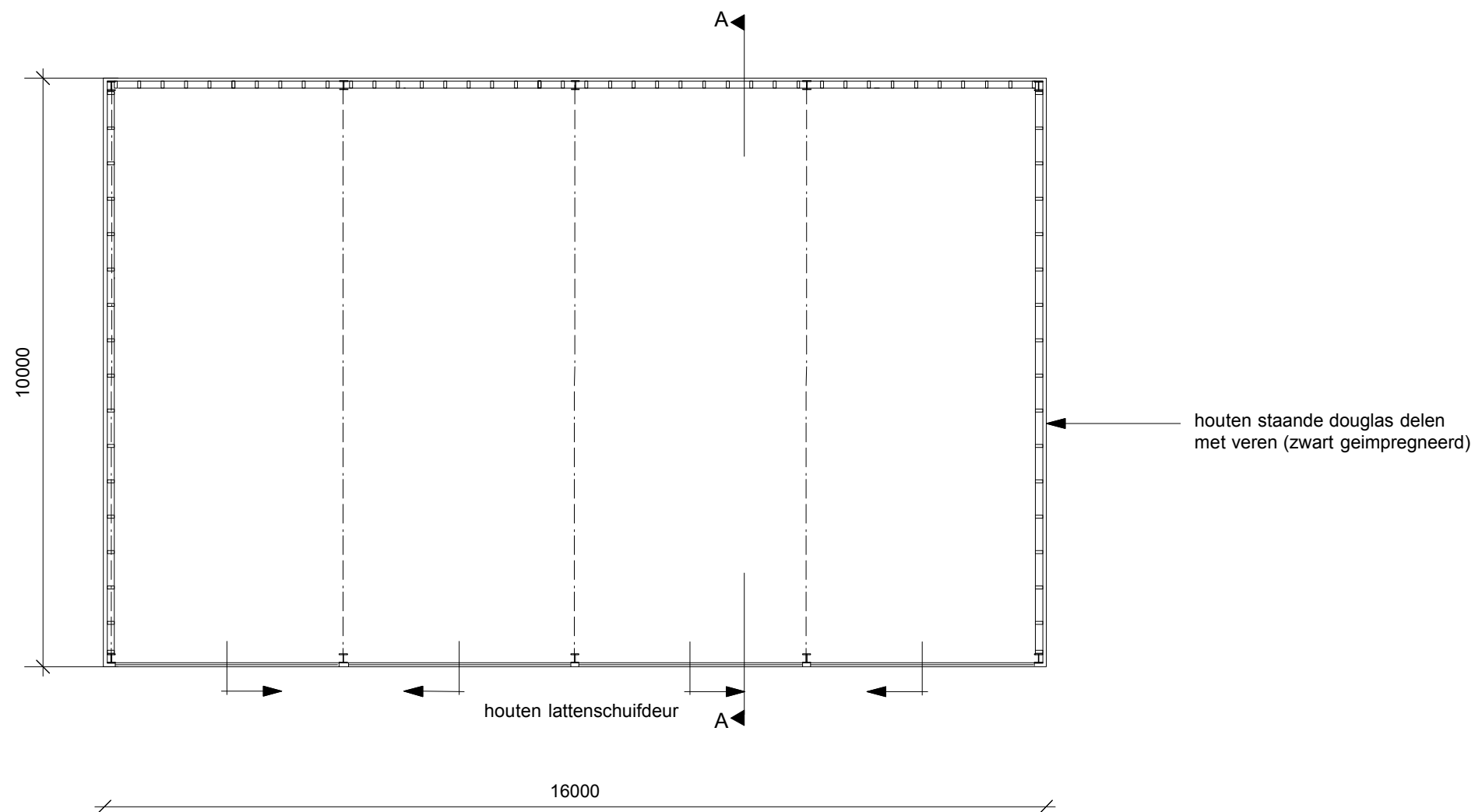
Bouwkundig Adviesburo Buis

Schaal 1:100
Get d.d.: 27-07-2011

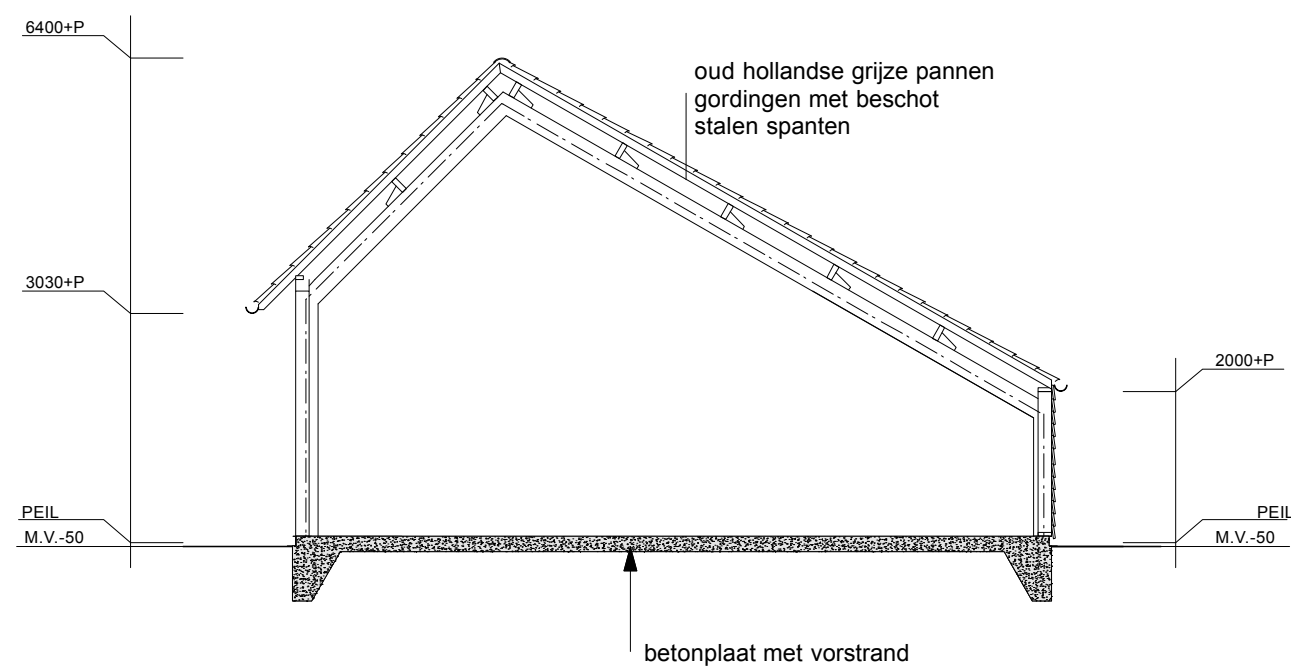
Tekeningnummer 091103-23
Maten in het werk controleren
Formaat A-3



Bas Buis
Looijdijk 80
3732 VG De Bilt
(t) 030-2211690
(m) 06-54393220
(e) bas.buis@wxs.nl
(w) basbuis.nl



PLATTEGROND



DOORSNEDE A-A

Benderse 20 te Ruinen

SO 4

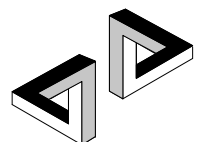
Opdrachtgever: Vereniging Natuurmonumenten

Kapschuur Beg grond en Doorsnede

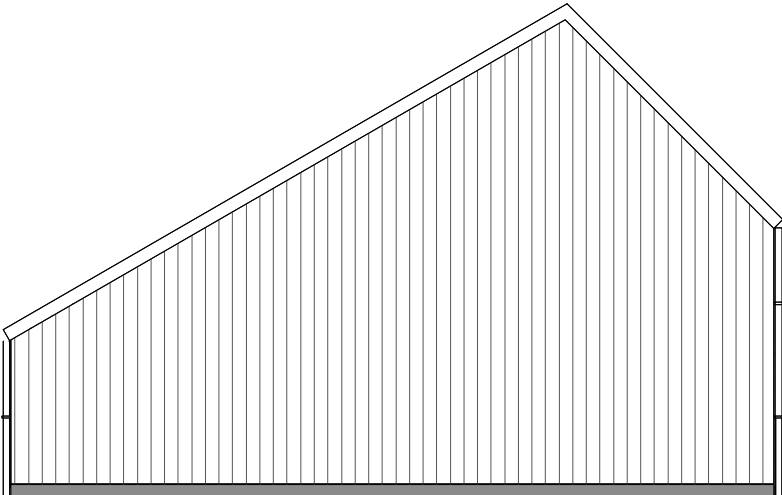
Bouwkundig Adviesburo Buis

Schaal 1:100
Get d.d.: 27-07-2011

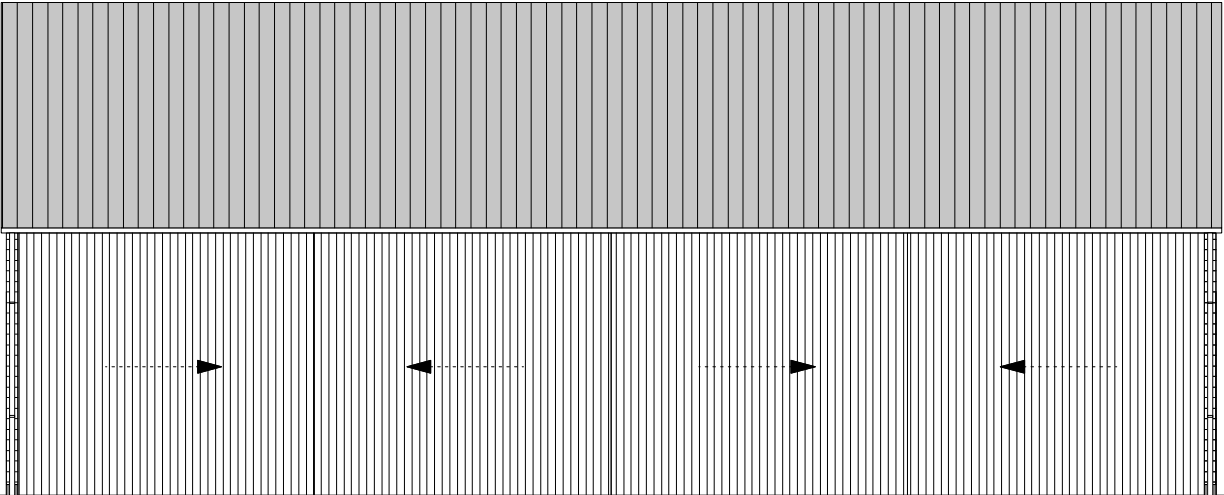
Tekeningnummer 091103-24
Maten in het werk controleren
Formaat A-3



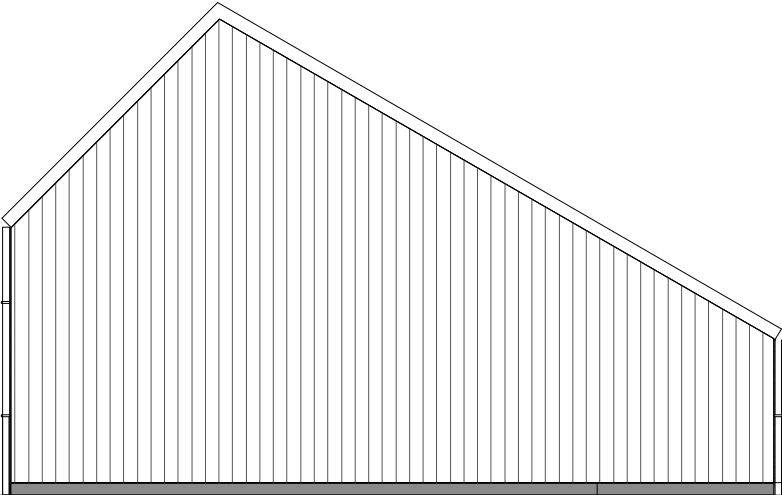
Bas Buis
Looijdijk 80
3732 VG De Bilt
(t) 030-2211690
(m) 06-54393220
(e) bas.buis@wxs.nl
(w) basbuis.nl



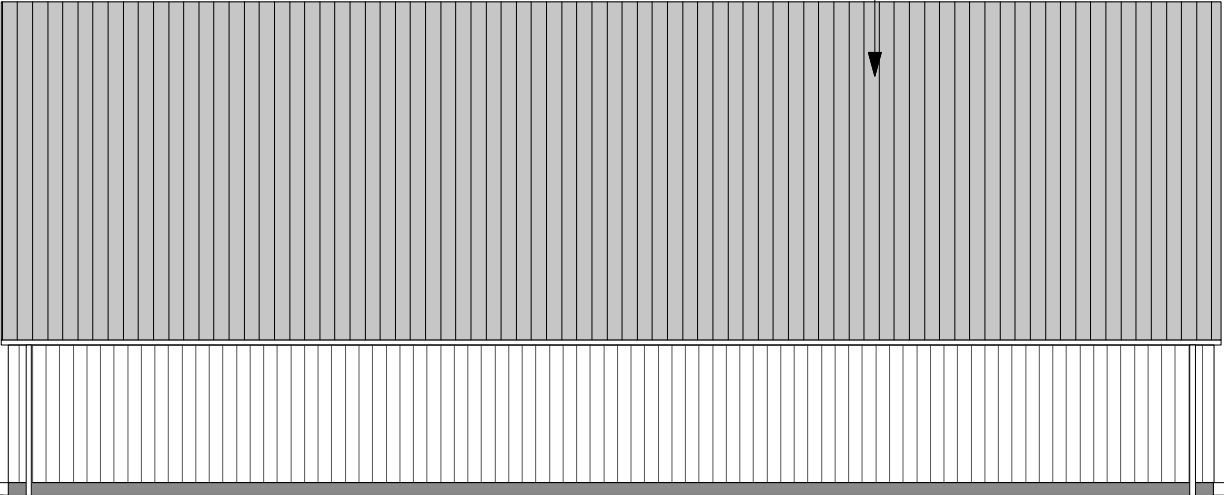
LINKER ZIJGEVEL



VOORGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL

houten staande douglas delen
met veren (zwart geïmpregneerd)

oud hollandse pannen grijs
(2e hands)

Benderse 20 te Ruinen

SO 4

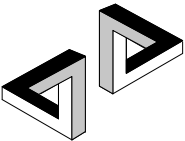
Opdrachtgever: Vereniging Natuurmonumenten

Kapschuur Gevels

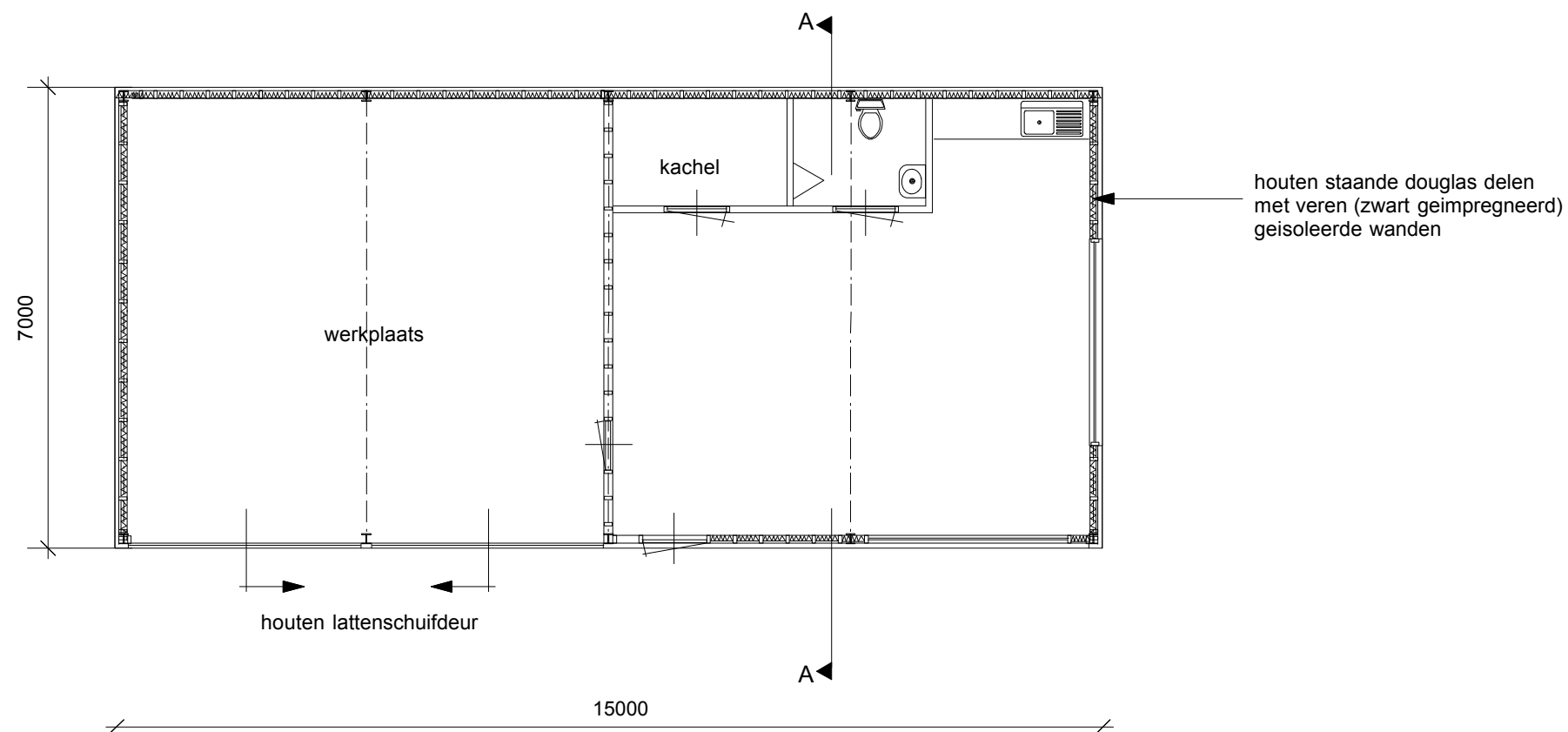
Bouwkundig Adviesburo Buis

Schaal 1:100
Get d.d.: 27-07-2011

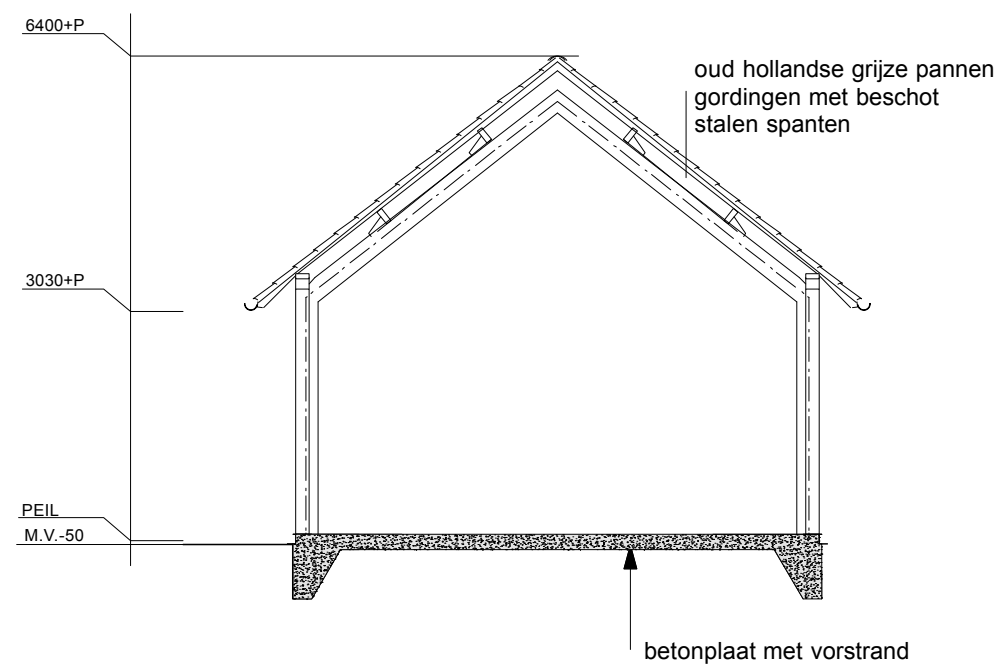
Tekeningnummer 091103-25
Maten in het werk controleren
Formaat A-3



Bas Buis
Looijdijk 80
3732 VG De Bilt
(t) 030-2211690
(m) 06-54393220
(e) bas.buis@wxs.nl
(w) basbuis.nl



PLATTEGROND



DOORSNEDE A-A

Benderse 20 te Ruinen

SO 4

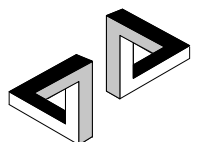
Opdrachtgever: Vereniging Natuurmonumenten

Kapschuur Beg grond en Doorsnede

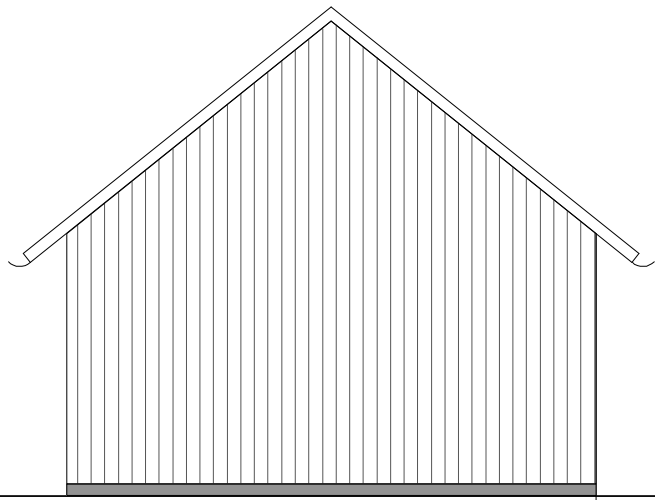
Bouwkundig Adviesburo Buis

Schaal 1:100
Get d.d.: 27-07-2011

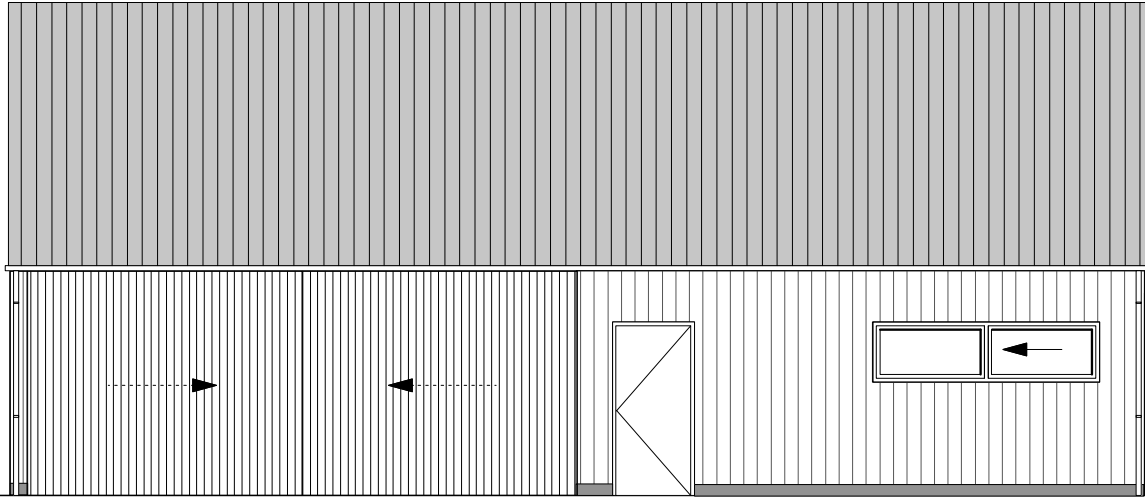
Tekeningnummer 091103-26
Maten in het werk controleren
Formaat A-3



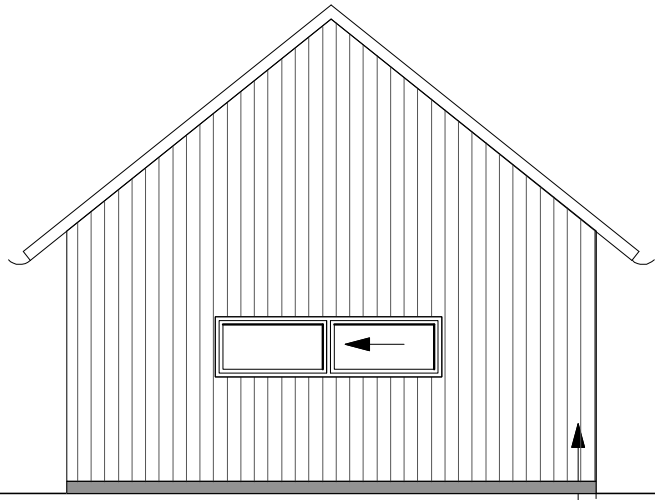
Bas Buis
Looijdijk 80
3732 VG De Bilt
(t) 030-2211690
(m) 06-54393220
(e) bas.buis@wxs.nl
(w) basbuis.nl



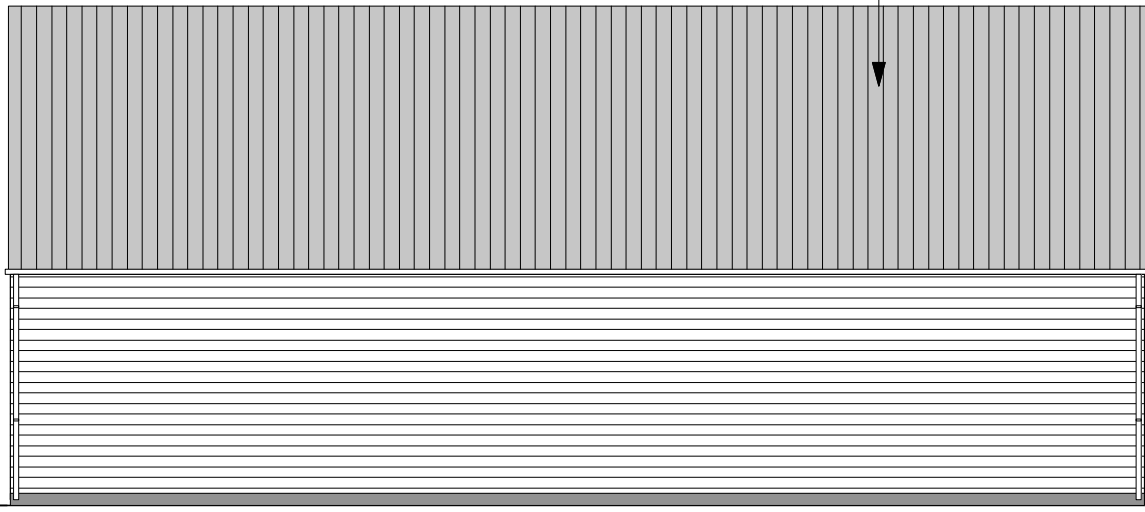
LINKER ZIJGEVEL



VOORGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL

oud hollandse pannen grijs
(2e hands)

houten staande douglas delen
met veren (zwart geïmpregneerd)

Benderse 20 te Ruinen

SO 4

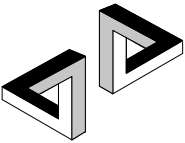
Opdrachtgever: Vereniging Natuurmonumenten

Kapschuur Gevels

Bouwkundig Adviesburo Buis

Schaal 1:100
Get d.d.: 27-07-2011

Tekeningnummer 091103-27
Maten in het werk controleren
Formaat A-3



Bas Buis
Looijdijk 80
3732 VG De Bilt
(t) 030-2211690
(m) 06-54393220
(e) bas.buis@wxs.nl
(w) basbuis.nl

Bijlage 2

Relevante delen vigerend planologisch regime

3. OVERIGE BESTEMMINGEN

Artikel 8: Woondoeleinden

Bestemmingsomschrijving

A. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - a. een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in bijlage 1, met uitzondering van de woonhuizen gelegen binnen de zones A en B van de aanvullende bestemming "Veiligheidszones munitieopslagplaatsen";
 - b. detailhandel, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "winkel toegestaan";
 - c. groepsaccommodatie al of niet in combinatie met educatieve, sociaal-culturele en recreatieve doeleinden, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "groepsaccommodatie toegestaan";

waarbij, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;

2. aan- en uitbouwen;
3. bijgebouwen;
4. recreatieverblijven, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "recreatieverblijven toegestaan";

alsmede in beperkte mate voor:

5. wegen en paden;
6. water;

met de daarbijbehorende:

7. tuinen, erven en terreinen;
8. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Beschrijving in Hoofdlijnen

B. De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven. Indien van toepassing dient rekening te worden gehouden met de bepalingen in artikel 30.

1. Toetsingscriteria activiteiten binnen de bestemming

1. Bebouwing

Hoofdgebouwen

Bij *verbouw en uitbreiding van (bestaande) hoofdgebouwen* wordt gelet op de landschaps- en bebouwingsstructuur van de omgeving en een aansluiting op de aanwezige hoofdvorm van het pand zelf.

Volledige herbouw van hoofdgebouwen moet op de plek van het bestaande woonhuis plaatsvinden, tenzij de huidige situering belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd.

Er kunnen in dat geval nadere eisen gesteld worden aan de situering van een hoofdgebouw op het perceel. Daarbij wordt rekening gehouden met aanwezige geluidzones, nabije (agrarische) bedrijvigheid, de landschappelijke inpassing en aansluiting bij de bebouwingsstructuur van de omgeving.

De vrijstelling voor *meerdere woningen in één hoofdgebouw* zal ~~met name kunnen~~ worden gehanteerd, indien er sprake is van een ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke en/of volkshuisvestingstechnische verbetering van het perceel en/of het hoofdgebouw. Die verbetering dient, in geval van volledige nieuwbouw van een hoofdgebouw of wanneer geen sprake is van een karakteristiek hoofdgebouw, in samenhang te gebeuren met een aanpassing van het erf, zodanig dat er qua bouw en inrichting van het bijbehorende erf een in het landschap passende situatie ontstaat. In zijn algemeenheid zal er op worden gelet dat de verkeersdruk in het buitengebied als gevolg hiervan niet wezenlijk toeneemt. Ook mag er binnen geluidzones geen akoestisch ongunstiger situatie ontstaan (zie ook de betreffende aanvullende bestemmingen). Voorts mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

De bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (garage, berging, e.d.) moet, behalve aan de kwantitatieve bebouwingsregelingen, in ieder geval aan de hierna genoemde eisen voldoen.

In het algemeen wordt gestreefd naar een herkenbaar onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Dit onderscheid zal zich naast de afmetingen, onder meer kunnen manifesteren door een terugrooiing van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

Bij een vrijstelling voor vergroting van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gelet op de volgende aspecten:

- a. er moet voor de vergroting van aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen sprake zijn van: een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies, bijvoorbeeld vanwege, een gezinssituatie, stalling van materieel dan wel ruimtebehoevende hobbymatige activiteiten; of

- een situatie waarin de vergroting van het hoofdgebouw afgewezen moet worden, gelet op de hoofdvorm van het hoofdgebouw en de ruimtelijke waarde daarvan voor het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie moet aantoonbaar zijn dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- c. er moet sprake zijn van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf.

De extra vergroting van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op percelen met een minimale grootte van 2.000 m², direct aansluitend op de woning (erf), moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Daarbij zal met name worden gelet op de relatie met de grootte van het hoofdgebouw en de bebouwingsstructuur van de omgeving.

Functies bij het wonen

De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfsfunctie zal, naast de kwantitatieve bepalingen, tevens moeten voldoen aan de volgende kwalitatieve criteria:

- er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclame-aanduidingen (max. 0,5 m²) en dergelijke zijn toegestaan;
- er mag geen onevenredige belemmering plaatsvinden voor de ontwikkeling en bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving en de landschappelijke waarden daarvan;
- er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieksaantrekkende functie;
- er mag geen buitenopslag van materieel plaatsvinden.

Bij de vrijstelling voor productiegebonden detailhandel bij eenmaal toegestane bedrijvigheid zal worden getoetst op de invloed ervan op het winkelapparaat in de kernen. Daaraan mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Vestiging zal primair in bestaande bebouwing moeten plaatsvinden, terwijl er verder van vormen van detailhandel wordt uitgegaan met een lokaal verzorgingsgebied.

1. 2. Regeling karakteristieke en/of beeldbepalende panden

- a. Karakteristieke, beeldbepalende en landschappelijk waardevolle, voormalige boerderijpanden, moeten na afbraak overeenkomstig de bestaande maatvoering en in de bestaande verschijningsvorm worden herbouwd.

- b. In uitzonderingsgevallen mag daarvan worden afgeweken indien er nadrukkelijk sprake is van een kwaliteitsversterking van het bebouwingsbeeld met name ook met betrekking tot de waarden van de omgeving. Bij de herbouw zal daarom een goede beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing worden nagestreefd middels het welstandstoezicht. Ten behoeve hiervan zal een specifiek welstandstoezicht plaatsvinden aan de hand van de hiervoor op te stellen gemeentelijke Welstandsnota.
- c. Bij de beoordeling van bouwplannen zal er op worden gelet dat de karakteristieke, de landschappelijk waardevolle en/of beeldbepalende hoofdvorm zoveel mogelijk intact blijft. Dit geldt in zijn algemeenheid voor verbouw en/of uitbreiding van het hoofdgebouw en in het bijzonder voor de vrijstelling voor de vergroting van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. De vrijstellingsmogelijkheden voor de herbouw van bijgebouwen boven de 200 m² worden alleen toegepast als deze tot gevolg hebben dat er een afname van de bestaande hoeveelheid bebouwing bij woningen plaatsvindt.

1. 3. Agrarische activiteiten

- a. Agrarische activiteiten kunnen als passend binnen deze woonbestemming worden beschouwd, mits deze een hobbymatig karakter dragen. Het kan daarbij gaan om het houden van enkele stuks vee, waaronder paarden, runderen, schapen, kippen, e.d. Ook het hobbymatig telen van gewassen, bijvoorbeeld in de vorm van een moestuin, kan onder deze woonbestemming begrepen worden geacht. Bij het bepalen van het omslagpunt van hobbymatig naar een bedrijfsmatige agrarische nevenactiviteit zal de "Handleiding agrarische bouwaanvragen en aanlegvergunningen van de Directie Landbouw, Natuurbeheer en Openluchtrecreatie Drenthe" alsmede paragraaf 5.7. van de toelichting leidraad zijn.
- b. Bedrijfsmatige agrarische (neven)activiteiten vallen niet binnen de woonbestemming. Deze dienen plaats te vinden binnen de bestemming "Agrarisch gebied" en "Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden".
- c. Wijziging naar "Agrarisch gebied" of "Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden" zal kunnen geschieden als zich (weer) een agrarisch (neven)bedrijf op het perceel vestigt. Alsdan zal tevens een aanduiding "bouwperceel" worden aangebracht.
Hierbij zullen dezelfde criteria gelden als voor nieuwe bouwpercelen binnen de agrarische bestemming (zie artikel 4 lid B sub 1.4). Daarbij mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de woonomgeving.
Voorts kan deze wijzigingsbevoegdheid worden toegepast als de woning wordt afgebroken en de gronden een agrarische functie krijgen. Een en ander al dan niet in combinatie met nieuwbouw van een woning elders (zie artikel 3 lid 3 sub 3.5).

Bebouwingsbepalingen

- C. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - b. per bestemmingsvlak zal één vrijstaand woonhuis worden gebouwd, ~~tenzij op de kaart bij de gronden een maximum aantal hoofdgebouwen is aangegeven, in welk geval het aantal hoofdgebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan het aangegeven maximum aantal, waarbij de hoofdgebouwen tevens aan één mogen worden gebouwd;~~
 - c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 150 m², in welk geval de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
 - d. de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;
 - e. de goothoogte zal ten hoogste 4,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
 - f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
 - g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.
2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen ten minste 4 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b. vrijstaande bijgebouwen zullen binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 50 m² maar minder dan 200 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tot een maximum van 100 m²;
 - e. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - f. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw zal ten minste 30° bedragen;
 - g. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

3. Voor het bouwen van recreatieverblijven gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal recreatieverblijven zal ten hoogste het bestaande aantal bedragen;
 - b. de oppervlakte van een recreatieverblijf zal ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen, welke oppervlakte deel uitmaakt van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hetzelfde bijbehorende hoofdgebouw;
 - c. de goothoogte van een recreatieverblijf zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - d. de dakhelling van een recreatieverblijf zal ten hoogste 60° bedragen.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,50 m bedragen.
5. Voor het bouwen van groepsaccommodaties al of niet in combinatie met educatieve, sociaal-culturele en recreatieve doeleinden geldt de volgende bepaling:
 - het bouwen ten behoeve van de groepsaccommodatie al of niet in combinatie met educatieve, sociaal-culturele en recreatieve doeleinden mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bestaande hoofdgebouw met dien verstande dat het woongedeelte niet kleiner mag worden dan 450 m³.

Nadere eisen

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de het gestelde in lid B. sub 1.1, alsmede de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 4.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- E. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdpijnen, vrijstelling verlenen van:
 1. het bepaalde in lid C sub 1 onder c en toestaan dat de oppervlakte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw, aan-, uit- en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 250 m²;
 - b. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 1.1. en artikel 3 lid 4 sub B en I;
 2. het bepaalde in lid C sub 1 onder d en toestaan dat de afstand van een gebouw tot de perceelgrens wordt verkleind, mits:

- met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 4 sub B en I;
- 3. het bepaalde in lid C sub 1 onder e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 5,50 m, mits:
 - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 4 sub B en I;
- 4. het bepaalde in lid C sub 1 onder f en sub 2 onder f en toestaan dat ~~maximaal 50% van de dakhelling van een hoofdgebouw en/of maximaal 50% van de dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen~~ wordt verlaagd tot 0°, mits:
 - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 4 sub B en I;
- 5. het bepaalde in lid C sub 1 onder g en sub 2 onder g en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouw en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt verhoogd tot 80°, mits:
 - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 4 sub B en I;
- 6. het bepaalde in lid C sub 2 onder b en toestaan dat de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw wordt vergroot, mits:
 - a. de afstand van 25 m niet realiseerbaar is als gevolg van een specifieke erfsituatie in relatie tot bestaande (karakteristieke) bijgebouwen en/of aanwezige erfbeplanting, dan wel indien de vergroting leidt tot een landschappelijk aanvaardbaardere situatie;
 - b. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 4 sub B en I;
- 7. het bepaalde in lid C sub 2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw, aan-, uit- en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 250 m², met dien verstande dat deze beperking niet van toepassing is indien het hoofdgebouw ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan een oppervlakte had van meer dan 150 m²;
 - b. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 1.1. en artikel 3 lid 4 sub B en I;
- ~~8. het bepaalde in lid C sub 2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits;~~
 - ~~a. de vergroting plaatsvindt op een bouwperceel waarvan de oppervlakte tenminste 2000 m² bedraagt;~~
 - ~~b. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 4 sub B en I;~~

9. het bepaalde in lid C sub 2 onder c en d en toestaan dat, indien reeds 200 m² of meer aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig is maar minder dan 500 m², een per bouwperceel eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen boven de 200 m², met dien verstande dat over de oppervlakte van de als karakteristiek aangewezen aan- en uitbouwen en bijgebouwen geen reductie van toepassing is, mits:
 - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 1.2 a en artikel 3 lid 4 sub B en I;
10. het bepaalde in lid C sub 2 onder c en d en toestaan dat, indien reeds meer dan 500 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig is, een per bouwperceel eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen boven de 500 m², met dien verstande dat over de oppervlakte van de als karakteristiek aangewezen aan- en uitbouwen en bijgebouwen geen reductie van toepassing is, mits:
 - a. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 1.2 a en artikel 3 lid 4 sub B en I; en
 - b. deze vrijstelling tevens in samenhang met de vrijstelling opgenomen in lid 8 mag worden toegepast.

Aanlegvergunningen

- F. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het verwijderen van erfbeplanting, tenzij een kapvergunning is vereist, in welke geval het behoud van waardevolle erfbeplanting middels de Bomenverordening zal worden geregeld;
 - b. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
 - c. het slopen van gebouwen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek".
2. Het bepaalde in lid F sub 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
3. De in lid F sub 1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, met name het gestelde in artikel 3 lid 2 sub 2.4.

Strijdig gebruik

- G. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 50 lid A wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien het woongedeelte kleiner is dan 70% van de beganevloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen op het bouwperceel;
 2. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maximum aantal woningen", in welk geval het maximum aantal woningen ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal zal bedragen;
 3. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van het gebruik als atelier dan wel een, voor de bedrijvigheid ondersteunende functie;
 4. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, met uitzondering van vrijstaande bijgebouwen die in gebruik zijn bij een in het hoofdgebouw toegelaten logiesverstrekking;
 5. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "winkel toegestaan";
 6. het gebruik van recreatieverblijven ten behoeve van permanente bewoning;
 7. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
 8. het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de woonhuizen;
 9. indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "molenbeschermingszone" het aanplanten van bomen en/of houtgewas.

Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

- H. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
1. het bepaalde in lid A sub 1 juncto artikel 50 lid A en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking, mits:
 - a. deze vrijstelling niet wordt toegepast binnen de zones A en B van de veiligheidszone munitie-opslagplaatsen (zie artikel 40)
 - b. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 2.3.3 en artikel 40;
 2. het bepaalde in lid G sub 2 juncto artikel 50 lid A en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 - a. de inhoud per woning na splitsing minimaal 450 m³ zal bedragen;

- b. er ten hoogste twee woningen in een woonhuis gevestigd zullen worden;
 - c. deze vrijstelling niet wordt toegepast binnen de zones A en B van de veiligheidszone munitie-opslagplaatsen (zie artikel 40)
 - d. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 1.1 en artikel 40;
3. het bepaalde in lid G sub 5 juncto artikel 50 lid A en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van produktiegebonden detailhandel, mits:
- met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 2.11 en artikel 40.
4. het bepaalde in lid G sub 9 juncto artikel 50 lid A en toestaan dat bomen en/of houtgewas worden aangeplant, mits:
- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molenbeschermingszone;
 - b. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 4.

Wijzigingsbevoegdheid

- I. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat:
- 1. de aanduiding "karakteristiek" op de kaart wordt aangebracht, mits:
 - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 2 sub 2.5 onder b en lid B sub 1.2;
 - 2. de aanduiding "karakteristiek" van de kaart wordt verwijderd, mits:
 - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 2 sub 2.5 onder c en lid B sub 1.2;
 - 3. de bestemming "Woondoeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied" of "Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden", mits:
 - a. met name rekening zal worden gehouden met het bepaalde in lid B sub 1.3 onder c en artikel 40;
 - b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 4 c.q. 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
 - 4. binnen een bestemmingsvlak extra woonhuizen worden gebouwd, mits:
 - rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 3 sub 3.4. en lid 4.

www.grontmij.nl