

PLANSCHADERISICOANALYSE

WETERING-OOST 20 / WETERING



Thuis in uw omgeving

COLOFON

TITEL: Planschaderisicoanalyse "Wetering-Oost 20 te Wetering",
gemeente Steenwijkerland

STATUS: Definitief
PROJECTNUMMER: P23321457

DATUM: 12 augustus 2011

AUTEUR: [REDACTED]

OPDRACHTGEVER: Aannemersbedrijf Muis B.V.
CONTACTPERSOON: [REDACTED]



InterConcept ADVIES & UITVOERING BV
Postbus 5090
2900 EB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

T: +31 (0) 10 243 04 89
F: +31 (0) 10 243 04 97
I: www.interconcept.nl
E: info@interconcept.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	OPDRACHTGEVER EN OPDRACHTBESCHRIJVING	5
1.2	PROCEDURE VOOR AFHANDELING PLANSCHADEVERZOEKEN	5
1.3	BRONNEN	5
1.4	TE BEOORDELEN OBJECTEN	6
1.5	BEZOEK TER PLAATSE	6
1.6	VOORBEHOUD	7
2	UITGANGSPUNTEN PLANSCHADE	8
2.1	WETTEKST ARTIKEL 6.1 WRO	8
2.2	FORMELE CRITERIA	9
2.3	MATERIELE CRITERIA	9
2.4	AANSPRAKELIJKHEID	9
2.5	SCHADE	9
2.6	WAT WORDT PLANOLOGISCH VERGELEKEN?	9
2.7	CAUSALITEIT	9
2.8	TOEREKENBAARHEID	10
2.9	REDELIJKHEIDSCRITERIUM	10
2.10	NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	10
2.11	ACTIEVE RISICOAANVAARDING / VOORZIENBAARHEID	10
2.12	PASSIEVE RISICOAANVAARDING	10
3	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	11
3.1	LOCATIE WETERING-OOST 20 EN WETERING-OOST 20 T.O.	11
3.2	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	12
3.3	GEEN VERLEENDE VRIJSTELLINGEN	16
3.4	VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN	16
3.5	LEGALISERING VAN NIET LEGALE SITUATIES	20
3.6	BEOOGDE PLANOLOGISCHE ONTWIKKELING	22
3.7	SCHADEFACTOREN	24
3.8	ONDERZOCHE OBJECTEN	30
3.9	VOORZIENBAARHEID	32
4	EINDCONCLUSIE	33

1 INLEIDING

1.1 OPDRACHTGEVER EN OPDRACHTBESCHRIJVING

Aannemersbedrijf Muis B.V. heeft InterConcept opdracht gegeven voor het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse. De analyse hangt samen met de beoogde planologische uitbreiding van het aannemersbedrijf Muis B.V.. De bedrijfsuitbreiding dient plaats te vinden op het perceel tegenover Wetering-Oost 20 te Wetering (verder te noemen: Wetering-Oost 20 t.o.). Daarnaast vindt er een wijziging plaats op het perceel Wetering-Oost 20 in de vorm van een, beperkte, verschuiving van de perceelsgrens in noordelijke richting.

1.2 PROCEDURE VOOR AFHANDELING PLANSCHADEVERZOEKEN

Mogelijke planschadeverzoeken kunnen pas in behandeling worden genomen na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging. Planschadeverzoeken dienen bij de gemeente te worden ingediend. De gemeente kan eventuele planschade afwentelen op de aanvrager van de planologische afwijking. Hiervoor geldt als voorwaarde dat de gemeente met de aanvrager een overeenkomst heeft gesloten op grond waarvan planschade op de aanvrager kan worden verhaald. De gemeente stelt de aanvrager in kennis van eventuele planschadeverzoeken en betreft de aanvrager bij de behandelingsprocedure. De wijze waarop de gemeente hiermee omgaat, wordt geregeld in een gemeentelijke procedureverordening.

1.3 BRONNEN

Aan de beoordeling of sprake is van planschade liggen de volgende stukken ten grondslag:

- 2008-11-21 brief en bouwaanvraag;
- 2010-09-16 Investering in ruimtelijke kwaliteit [REDACTED];
- 2011-04-06 Gemeente besluit B&W in principe medewerking;
- 2011-05-12 Overleg gemeente;
- 2011-05-17 Verslag overleg [REDACTED] gemeente;
- bestemmingsplan Wetering voorschriften (afkomstig van www.pnweteringgeo.nl);
- bestemmingsplan Wetering plankaart (idem, 4x A3 zwart-wit);
- bestemmingsplan Wetering plankaart, in kleur;
- bestemmingsplan Wetering, reactie provincie Overijssel, een aantal pagina's;
- foto met kadastrale kaart, van de gemeente Steenwijkerland;
- grenzen van het nieuwe bestemmingsplan volgens de gemeente Steenwijkerland, gebaseerd op BP Wetering. Deze kaart heeft de foute noordgrens, dient nog ca. 30m naar het noorden verschoven te worden;
- verbeelding i_NL.IMRO.1708.WTRWeteroost20BP01-VO01_v20110621;
- GBKN geleverd door gemeente Steenwijkerland;
- 2 afbeeldingen van de nieuwbouw (in kleur op 1 blad A4);
- tekening architect van de nieuwbouw (A1);
- tekening van architect van de situatie (A2);
- luchtfoto;
- conceptverbeelding met loodsen;
- conceptverbeelding met onderliggende luchtfoto;
- plankaart bestemmingsplan Wetering;
- afbeelding Google Streetview;
- bestemmingsplan "Buitengebied Jong Ontginningslandschap en de Wetering", gemeente IJsselham.

1.4 TE BEOORDELEN OBJECTEN

In het kader van deze planschaderisicoanalyse zijn de mogelijke gevolgen van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan voor de volgende onroerende zaken onderzocht:

- ❑ Wetering-Oost 16C, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 291;
- ❑ Wetering-Oost 18, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 2694;
- ❑ Wetering-Oost 20 en Wetering-Oost 20 t.o., kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummers 2693, 1796, 1795, 2838, 1865, 1866 en 2647;
- ❑ Wetering-Oost 24, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 2837;
- ❑ Wetering-West 45, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 2122;
- ❑ Wetering-West 47, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 2941;
- ❑ Wetering-West 49, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummers 2119 en 2120;
- ❑ Wetering-West 53, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 2510.

De risico's voor andere onroerende zaken zijn vanwege de ligging en/of afstand tot de bedrijfslocatie niet onderzocht. Ook is niet beoordeeld in hoeverre op grotere afstand gelegen bedrijven eventueel kunnen worden beperkt in hun exploitatiemogelijkheden. De risico's op dergelijke gevolgen zijn op voorhand niet in te schatten. Gezien de omvang van de beoogde bedrijfsuitbreiding liggen ingrijpende consequenties overigens niet voor de hand. Daarbij moet in het oog worden gehouden dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel geen rekening wordt gehouden met concurrentieverhoudingen. Slechts wanneer het risico zou bestaan dat deze bedrijfsuitbreiding het bestaansrecht van (nagenoeg) alle aannemersbedrijven in de regio in gevaar zou brengen, ligt dit anders. Daarvan is in het geheel niet gebleken.

1.5 BEZOEK TER PLAATSE

Door de opsteller van deze planschaderisicoanalyse is de situatie op maandag 25 juli 2011 ter plaatse beoordeeld. Daarbij is gesproken met de opdrachtgever en is de opsteller rondgeleid over het bedrijfsterrein. De bevindingen ter plaatse zijn meegewogen bij de beoordeling van het risico op planschade.

1.6 VOORBEHOUD

Aan de hand van de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens is een analyse uitgevoerd. Daarbij is geanalyseerd of met betrekking tot omliggende onroerende zaken risico op planschade bestaat als gevolg van de nieuwe planologische ontwikkelingen.

Er is uitgegaan van de meest recente wetgeving en meest actuele jurisprudentie ten tijde van de planschaderisicoanalyse. Wij benadrukken dat op grond van een formeel planschadeverzoek een schadebeoordelingscommissie of andere planschadeadviseur tot een ander oordeel kan komen. Voorts kan bij de besluitvorming of naar aanleiding van bezwaar en/of beroep nog tot een ander oordeel worden gekomen. De planschaderisicoanalyse dient dan ook als een indicatie voor mogelijke planschade te worden beschouwd.

2 UITGANGSPUNTEN PLANSCHADE

2.1 WETTEKST ARTIKEL 6.1 WRO

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een belanghebbende de mogelijkheid om van de gemeente een vergoeding te krijgen voor (een deel van) de schade welke hij ondervindt als gevolg van een bestemmingsplan of een daarmee gelijk te stellen planologische maatregel, bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik, die redelijkerwijs niet voor zijn rekening dient te komen.

Hieronder volgt de letterlijke tekst van artikel 6.1 van de Wro:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;
 - c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

2.2 FORMELE CRITERIA

Tot de formele criteria voor de toetsing van het verzoek om planschadevergoeding behoren de toets van de ontvankelijkheid en de aanwezigheid van een grondslag voor schade in artikel 6.1 van de Wro.

Bij de beoordeling van de ontvankelijkheid, die voorafgaat aan de beoordeling van de schadevraag en toerekeningsvraag, is het uitgangspunt dat het schadeveroorzakende bestemmingsplan, dan wel de schadeveroorzakende maatregel formele rechtskracht moet hebben verkregen (onherroepelijkheid).

2.3 MATERIELE CRITERIA

Tot de materiële criteria worden gerekend het antwoord op de vraag of er sprake is van een planologische verslechtering, evenals of als gevolg van die verslechtering schade is geleden. Daarnaast moet worden geoordeeld over de omvang van de schade en de toerekening ervan hetzij aan de verzoeker van de planologische maatregel, hetzij aan de gemeente. Bij de bepaling van de toerekening spelen zowel de redelijkheidscriteria als de voorzienbaarheid en de risicoaanvaarding (actief en passief) een rol. Dit zal hieronder kort worden toegelicht.

2.4 AANSPRAKELIJKHEID

Het nieuwe, nog vast te stellen, bestemmingsplan vormt een grondslag voor het recht op planschadevergoeding.

2.5 SCHADE

Onder schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro vallen inkomensschade, vermogensschade en onder omstandigheden ook immateriële schade. Van vermogensschade is sprake, als de waarde van een object is verminderd. Inkomensschade doet zich voor, als de mogelijkheden om met een object inkomen te verwerven, zijn vermindert. Tot inkomensschade behoort ook het bedrag van de wettelijke rente waarop iemand aanspraak kan maken. Immateriële schade komt onder omstandigheden ook voor vergoeding in aanmerking, zoals kan worden afgeleid uit *ABRS 20 augustus 1992, AB 1992/653 (Capelle aan den IJssel)*.

2.6 WAT WORDT PLANOLOGISCH VERGELEKEN?

Om de vraag te kunnen beantwoorden of sprake is van schade in de zin van artikel 6.1, eerste lid Wro moeten met elkaar worden vergeleken:

- de geldende (nieuwe) planologische situatie en
- de planologische situatie zoals deze geweest zou zijn als de nieuwe planologische regeling niet tot stand zou zijn gebracht (de oude situatie).

Daarbij moet niet worden uitgegaan van de feitelijk gerealiseerde toestand, maar van de maximale mogelijkheden die het oude regime bood, tenzij de realisering van die mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten. Planologisch nadeel kan bijvoorbeeld ontstaan bij intensivering van het gebruik, een verslechterd woonmilieu door beperking van uitzicht, vergroting van parkeerdruk of toename van verkeersbewegingen.

2.7 CAUSALITEIT

De schade moet rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel (causaliteitseis). Het gaat er om of de schade die men lijdt of zal lijden toerekenbaar is aan de schadeveroorzakende maatregel.

2.8 TOEREKENBAARHEID

Artikel 6.1, eerste lid van de Wro bepaalt dat vergoeding alleen voorgeschreven is van schade:

- die redelijkerwijs niet voor rekening van verzoeker behoort te blijven en
- voor zover deze schade niet anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een civielrechtelijke overeenkomst).

2.9 REDELIJKHEIDSCRITERIUM

Schadetoerekening aan belanghebbende vindt plaats, indien schade voorzienbaar was ten tijde van de verwerving van de door de planologische maatregel onevenredig benadeelde onroerende zaak in geval van actieve of passieve risicoaanvaarding.

2.10 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 geldt op grond van artikel 6.2 Wro een eigen risico van (tenminste) 2% van de waarde van de onroerende zaak of van het inkomen direct voorafgaande aan de planologische wijziging. Planschade die dit percentage niet overstijgt, wordt niet uitgekeerd. Deze wettelijke regeling is van toepassing op planologische wijzigingen die op of na 1 juli 2008 hebben plaatsgevonden.

2.11 ACTIEVE RISICOAANVAARDING / VOORZIENBAARHEID

Om actieve risicoaanvaarding te mogen aannemen moet worden gezien in hoeverre vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar rekening moet worden gehouden met de kans dat het planologisch regime verandert. De voorzienbaarheid moet kunnen worden vastgesteld ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak. Van belang is welke voortekenen er zijn voor een nadelige planmaatregel. De ouderdom van het bestemmingsplan kan daarbij een relevante omstandigheid zijn. Verder dient rekening gehouden te worden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

2.12 PASSIEVE RISICOAANVAARDING

Van passieve risicoaanvaarding is sprake wanneer iemand gedurende langere tijd verzuimd heeft gebruik te maken van een planologische mogelijkheid en deze mogelijkheid door een planologische wijziging verdwijnt.

3 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

3.1 LOCATIE WETERING-OOST 20 EN WETERING-OOST 20 T.O.

Aan de Wetering-Oost is op nummer 20 het aannemersbedrijf Muis B.V. gevestigd. De directe omgeving kenmerkt zich door enerzijds lintbebouwing, langs de Wetering, en anderzijds weilanden gecombineerd met agrarische cultuurgronden. Binnen de lintbebouwing is vooral sprake van woonbestemmingen. Ook zijn er enkele bedrijven gevestigd.

Het perceel Wetering-Oost 20 t.o. is gelegen aan de overzijde van de weg. Dit perceel maakt onderdeel uit van het landbouwgebied met landschappelijke waarden.

Ter illustratie zijn op de volgende luchtfoto beide percelen en de direct omliggende gronden weergegeven.



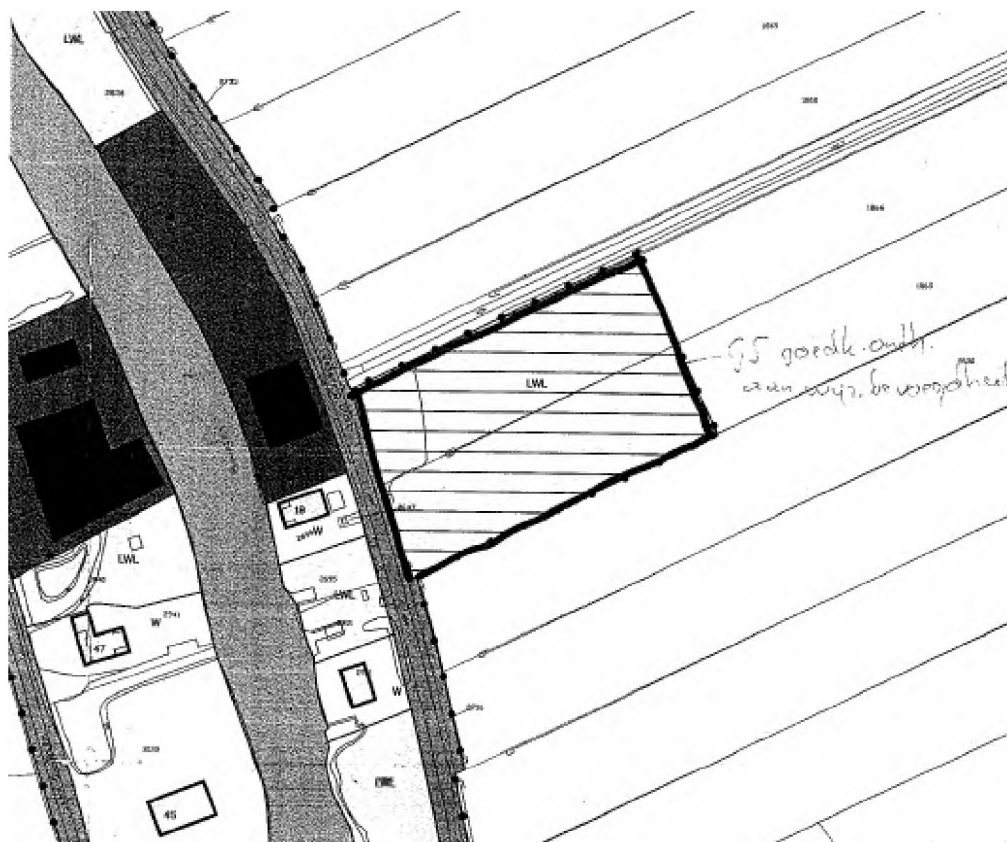
Abbeelding 1: luchtfoto Wetering-Oost 20 en 20 t.o., kaders zijn indicatief en niet exact gelijk aan bedrijfspercelen (bron: Google Maps)

3.2 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

3.2.1 Inleiding

Het perceel Wetering-Oost 20 is gelegen in Wetering. Het perceel valt binnen in het bestemmingsplan "Wetering" uit 2007. Dit bestemmingsplan is grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 11 september 2007. De gronden hebben in het bestemmingsplan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden".

Het perceel Wetering-Oost 20 t.o. maakt onderdeel uit van de bestemmingsplannen "Wetering" en "Buitengebied Jong Ontginningslandschap en de Wetering". In het bestemmingsplan "Wetering" is de bestemming "Landschappelijk Waardevol Landbouwgebied". Op grond van het plan "Buitengebied Jong Ontginningslandschap en de Wetering" geldt de bestemming "Landbouwgebied". Het laatstgenoemde bestemmingsplan komt aan de orde na de behandeling van het bestemmingsplan "Wetering".



Abbeelding 2: links van de stippellijn het plangebied van "Wetering", rechts de gronden in "Buitengebied Jong Ontginningslandschap en de Wetering".

3.2.2 Bestemmingsplan "Wetering"

Aan enkele onderdelen van het bestemmingsplan "Wetering" is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Daarbij is onder andere geen goedkeuring verleend voor de opname van een wijzigingsbevoegdheid voor Wetering-Oost 20 t.o.. Daarmee is het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid ontnomen

om de bestemming "Landschappelijk Waardevol Landbouwgebied" te wijzigen in "Bedrijfsdoeleinden".

Enkele begripsbepalingen (artikel 1)

Aan- of uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw.

Bestemmingsvlak:

een op de bestemmingsplankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

Bijgebouw:

een gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw.

Bouwvlak:

een op de bestemmingsplankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan.

Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 5)

De voor "Bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bedrijven zoals genoemd in bijlage 2 van het bestemmingsplan;
- b. bedrijfswoningen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- met de daarbij behorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Van de hiervoor opgesomde gebruiksdoeleinden kan op grond van artikel 5.7 vrijstelling worden verleend. Deze vrijstellingsbevoegdheid houdt in dat met uitzondering van geluidzoneringsplichtige bedrijven:

- ook bedrijven mogen worden gevestigd die niet voorkomen in bijlage 1 bij het bestemmingsplan, mits naar aard en invloed vergelijkbaar met de bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;

- ook bedrijven mogen worden gevestigd die naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met het bedrijf genoemd in bijlage 2 bij het bestemmingsplan bij het volgnummer dat in het bestemmingsvlak is aangegeven¹, mits dit bedrijf is genoemd bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 of dit bedrijf naar aard en invloed vergelijkbaar is.

Op het bouwen van gebouwen zijn onder andere de volgende regels van toepassing:

- gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak opgericht;
- per bestemmingsvlak worden uitsluitend gebouwen ten behoeve van één bedrijf opgericht;
- de goothoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
- de dakhelling van een bedrijfsgebouw bedraagt minimaal 30 graden en maximaal 60 graden;
- het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per bedrijf;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m²;
- de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- de dakhelling van aan- of uitbouw of bijgebouw bedraagt maximaal 60 graden.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal vijf meter.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften behoort op grond van artikel 5.5. tot de mogelijkheden.

Ten eerste mag buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer is dan de oppervlakte van het bouwvlak. Ook mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan archeologische waarden. Ten tweede mag de goothoogte van een bedrijfsgebouw tot 5,5 meter worden verhoogd.

Verder mag de dakhelling van een bedrijfsgebouw en/of bedrijfsgebouw worden verlaagd tot 0 graden of worden vergroot tot 80 graden. De vergroting tot 80 graden geldt ook voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Landschappelijk Waardevol Landbouwgebied (artikel 10)

Gronden met de bestemming "Landschappelijk Waardevol Landbouwgebied" zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond, waarbij de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de archeologische en landschappelijke waarden wordt nagestreefd;
 - b. een standplaats voor een caravan, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "caravan toegestaan" (in dit geval niet aan de orde);
 - c. (dag)recreatieve voorzieningen voor eigen gebruik;
 - d. water;
- met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

¹ In bijlage 2 bij het bestemmingsplan is vermeld welk type bedrijf op een specifieke locatie is toegestaan.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming *niet* toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Voor onder meer het aanleggen, verharderen en/of verbreden van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen is een aanlegvergunning nodig. Sinds de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt een aanlegvergunning aangemerkt als een "omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden". Deze vergunning kan worden verleend door het bevoegd gezag. Dit is in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 16)

In artikel 16 zijn enkele algemene vrijstellingsmogelijkheden opgenomen. De meest relevante bepalingen uit artikel 16 zijn:

- de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages mogen met ten hoogste 10% worden overschreden;
- bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag worden verhoogd tot 10 meter;
- de (bouw)hoogte van gebouwen mag plaatselijk worden verhoogd ten behoeve van bijvoorbeeld schoorstenen en luchtkokers, mits de vergroting niet meer bedraagt dan 20 m² en de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het gebouw bedraagt.

3.2.3 Bestemmingsplan "Buitengebied Jong Ontginningslandschap en de Wetering"

Algemeen

Het perceel Wetering-Oost 20 t.o. ligt voor een deel op gronden en wordt omsloten door gronden welke deel uitmaken van een ander bestemmingsplan dan het bestemmingsplan "Wetering". Dit betreft het bestemmingsplan "Buitengebied Jong Ontginningslandschap en de Wetering". Dit plan is vastgesteld op 4 juli 1983 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente IJsselham. Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben het bestemmingsplan goedgekeurd op 15 januari 1985.

De gemeente IJsselham is op 1 januari 2001 met de gemeenten Brederwiede en Steenwijk samengevoegd tot de huidige gemeente Steenwijkerland. Omdat voor de betreffende gronden geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, is het bestemmingsplan "Buitengebied Jong Ontginningslandschap en de Wetering" nog altijd het geldende plan.

Als bestemming kennen de gronden "Landbouwgebied". Deze gronden mogen worden gebruikt als cultuurgrond. Gebouwen zijn hier in beginsel niet toegestaan.

Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 2 meter.

Vrijstellingsmogelijkheden

Ook kan vrijstelling worden verleend. Ten eerste voor maximaal twee zomermelkstallen per agrarisch bedrijf. De oppervlakte van een stal bedraagt maximaal 75 m² en de maximale goothoogte is 2,50 meter. Ten tweede is per agrarisch bedrijf voor twee schuilgelegenheden een vrijstelling mogelijk. De

oppervlakte van een stal bedraagt maximaal 20 m² en de maximale goothoogte is 2,50 meter. In de derde plaats kunnen met vrijstelling bemalings- en openbare nutsgebouwtjes van ten hoogste 20 m², met een hoogte van maximaal 3,50 meter worden opgericht. Daarnaast zijn er vrijstellingsmogelijkheden ten behoeve van gebouwen ter plaatse van de aanduidingen "schuren toegestaan" en "bedrijfsgebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf toegestaan".

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn onder voorwaarden wel toegestaan. Deze bouwwerken zijn geoorloofd ten behoeve van een agrarisch bedrijf (met uitzondering van opslag), waterbeheer, openbaar nut, exploratieboringen, verkeer en perceelsscheidingen. De toegestane maximale hoogte is 2 meter.

3.3 GEEN VERLEENDE VRIJSTELLINGEN

Van de gemeente hebben wij begrepen dat op grond van de geldende bestemmingsplannen geen relevante vrijstellingen zijn verleend. De hiervoor omschreven vrijstellingsmogelijkheden kunnen dan ook niet worden meegerekend bij de maximale mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 worden deze vrijstellingsmogelijkheden als aparte planschadegrondslagen gezien. Pas na gebruikmaking van dergelijke afwijkingsmogelijkheden kan planschade optreden².

3.4 VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

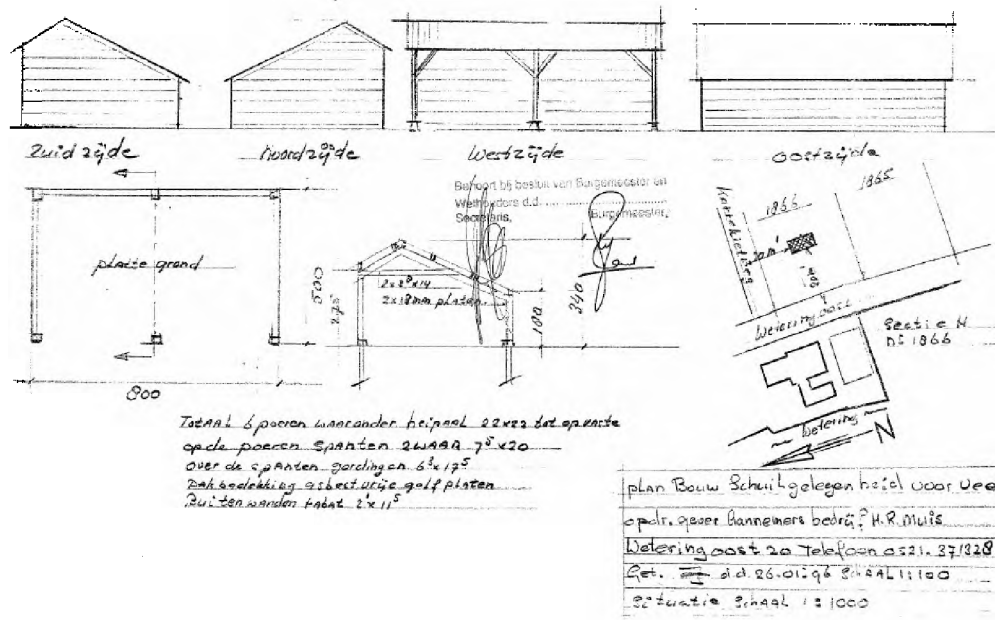
Beoordeling van diverse verleende bouwvergunningen heeft uitgewezen, dat niet alle voor 2007 verleende bouwvergunningen zijn overgenomen in het geldende bestemmingsplan "Wetering".

Het gaat om de hierna omschreven bouwvergunningen.

Bouwvergunning van 12 mei 1987, nummer 87/33

Voor de bouw van een schuilgelegenheid voor vee op Wetering-Oost 20 t.o. is een bouwvergunning verleend in 1987. De vergunning ziet op een gebouw met een oppervlakte van 40 m². De bouwhoogte bedraagt 3.40 meter. De tekening behorende bij de bouwvergunning wordt hierna weergegeven.

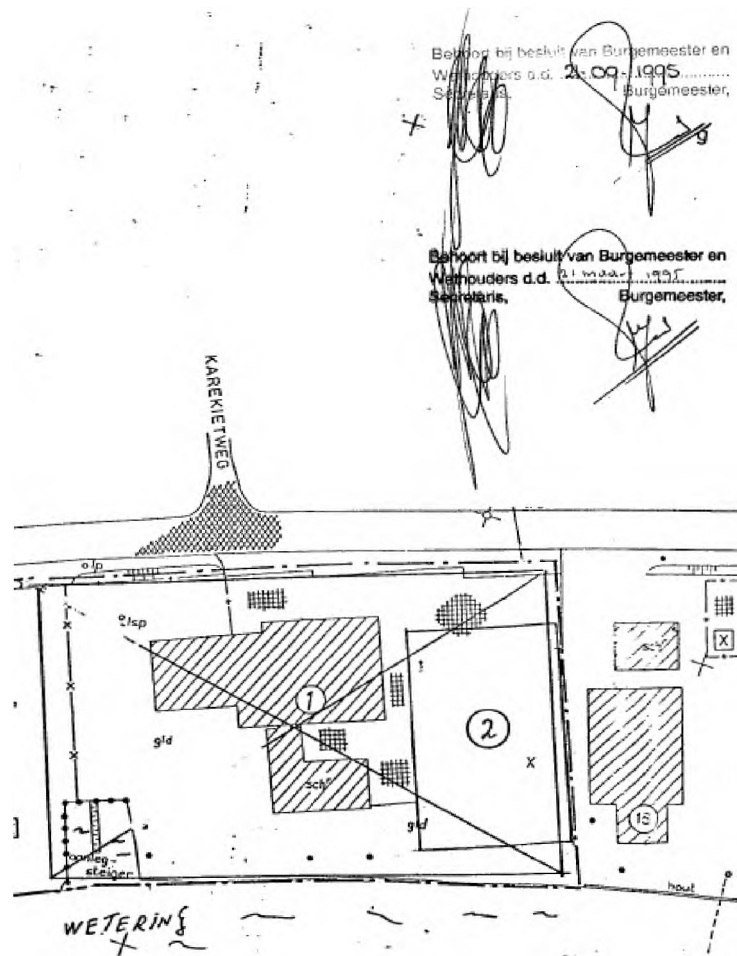
² Zie Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 3 september 2008, nummer 200707018/1.



Afbeelding 3: bouwtekening schuilgelegenheid 1987

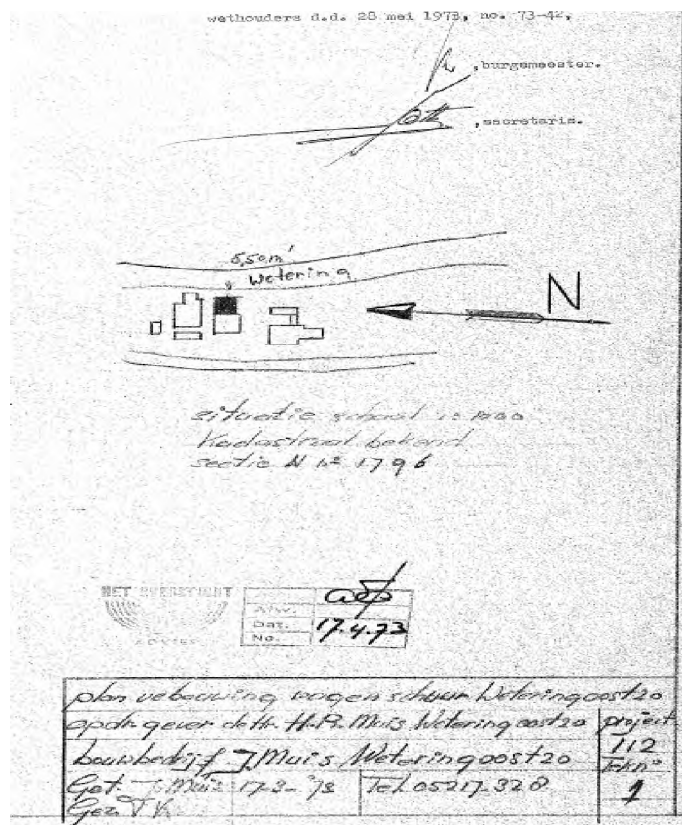
Bouwvergunning van 21 maart 1995, nummer 950001

Deze vergunning is verleend ten behoeve van de bouw van een loods voor de opslag en verwerking van riet op Wetering-Oost 20. Hierna volgt de situatietekening behorende bij de bouwvergunning.



Abbeiding 4: tekening bouwvergunning loods 1995 (nummer 2)

Op de locatie van deze nieuwe loods stond in het verleden een wagenloods. Op 28 mei 1973 was voor de verbouwing van deze wagenloods een vergunning verleend. De volgende afbeelding geeft de locatie van de uitbreiding van de wagenloods weer.



Atbeelding 5: tekening uitbreiding wagenloods 1973

De op basis van deze vergunningen gebouwde bouwwerken vallen, voor zover nog aanwezig, onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Wetering". Zowel de opslagloods (1995) als de schuilgelegenheid (1987) zijn nog aanwezig.

Via artikel 18.1 van bestemmingsplan "Wetering" is namelijk geregeld dat al bestaande bouwwerken mogen worden gehandhaafd. Daarbij gelden wel de voorwaarden dat de bouwwerken voldoen aan de verleende bouwvergunning en pasten binnen het indertijd geldende bestemmingsplan. Mede aangezien de bouwvergunningen zijn verleend zonder vrijstelling van het bestemmingsplan, mag redelijkerwijs worden verondersteld dat de bouwvergunningen voldeden aan het toen geldende bestemmingsplan. Ook bestaat er geen aanleiding voor de veronderstelling dat van de vergunningen is afgeweken.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat verleende en gebruikte vergunningen deel kunnen uitmaken van het geldende planologisch regime³. In de betreffende rechtspraak betrof het echter een bouwvergunning die was verleend in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor die situatie vond de Afdeling het toch noodzakelijk de bouwvergunning aan te merken als onderdeel van de maximale mogelijkheden van het geldende plan.

Nu ligt de situatie beduidend anders. De bouwvergunningen zijn al voor de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan "Wetering" verleend. Daardoor

³ Zie de uitspraak van 9 februari 2011, nummer 201006127/1/H2.

vallen ze onder het overgangsrecht van "Wetering". En de regels van het overgangsrecht mogen niet worden meegerekend bij de maximale bebouwingsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, wanneer dezelfde bouwwerken via het nieuwe bestemmingsplan worden gelegaliseerd⁴.

In dat geval mogen de bouwwerken op grond van het nieuwe bestemmingsplan namelijk blijven bestaan. Terwijl de bouwwerken op grond van het geldende plan "Wetering" onder het overgangsrecht vallen. Wanneer een bouwwerk onder het overgangsrecht valt, past het niet binnen de bestemmingsplanregels voor het betreffende perceel. En is het feitelijk de bedoeling dat het pand binnen 10 jaar verdwijnt. Dat is een ander perspectief voor potentiële kopers van omliggende percelen dan de wetenschap dat een bestemmingsplan een pand voor onbepaalde tijd toelaat.

3.5 LEGALISERING VAN NIET LEGALE SITUATIES

Legalisering en causaal verband

Het nieuwe bestemmingsplan ziet deels op de legalisering van bestaande situaties. Door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is al vaker geoordeeld dat bij de legalisering van een bestaande situatie in de regel geen (causaal) verband bestaat tussen eventuele schade en het nieuwe bestemmingsplan⁵. De schade wordt geacht te zijn ontstaan door het (langdurig) bestaan van die niet legale situatie. Dit is pas anders wanneer door belanghebbenden tegen de illegale situatie is geageerd (handhavingsverzoek). Is dat het geval geweest, dan is niet de illegale situatie maar het nieuwe bestemmingsplan wel de oorzaak voor de eventuele planschade.

Bij de beoordeling van het (causaal) verband is relevant dat de gelegaliseerde situatie overeenstemt met de voorheen illegale situatie. Was in de illegale situatie alleen sprake van onrechtmatig gebruik en worden in het nieuwe bestemmingsplan ook bouwmogelijkheden gecreëerd, dan komen deze bouwregels niet voort uit de illegale situatie. Maar zijn zij een gevolg van het nieuwe bestemmingsplan⁶.

Onrechtmatig gebruik

Uit opmetingen ter plaatse is gebleken dat de noordzijde van het perceel Wetering-Oost 20 onderdeel is van "Landschappelijk Waardevol Landbouwgebied". Het gaat om gronden over een lengte van 30 meter. De aanwezige opslag ten behoeve het aannemersbedrijf is op grond van het bestemmingsplan "Wetering" niet geoorloofd. Aan de noordzijde wordt tevens een ligplaats voor een woonboot gelegaliseerd. Deze woonboot is al gedurende langere periode aanwezig.

Het perceel Wetering-Oost 20 t.o. is ook in gebruik bij het aannemersbedrijf. Ook dit is landschappelijk waardevol landbouwgebied, waardoor dit huidige gebruik niet is toegestaan. Overigens zal in de beoogde situatie het perceel met ongeveer een derde deel toenemen in verhouding tot de huidige oppervlakte. Ter verduidelijking volgt hierna een foto van de huidige situatie.

⁴ Zie Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 11 oktober 2006, nummer 200601854/1.

⁵ Zie o.a. Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 28 mei 2001, gepubliceerd in AB 2002, 43.

⁶ Zie Rechtbank Alkmaar, 06/2160, d.d. 2 juli 2007, betreffende de legalisering van een kampeerterrein



Atbeelding 6: huidige situatie perceel tegenover Wetering-Oost 20

Onrechtmatige bebouwing

Ter hoogte van de insteekhaven op Wetering-Oost 20 bevindt zich een bedrijfsgebouw. Dit is het meest noordelijk gelegen pand. De gemeente heeft geen bouwvergunning voor de plaatsing van dit gebouw kunnen overleggen. Volgens opdrachtgever is wel een bouwvergunning verleend. In het kader van deze risicoanalyse hanteren wij derhalve twee scenario's: het scenario waarin wel sprake is van een bouwvergunning en het scenario waarin geen sprake is van een bouwvergunning. Voor de inzichtelijkheid is hierna een foto van het gebouw opgenomen.



Atbeelding 7: bedrijfsgebouw met inpandige insteekhaven

3.6 BEOOGDE PLANOLOGISCHE ONTWIKKELING

De planologische ontwikkeling bestaat uit een beperkte vergroting van het bedrijfsperceel Wetering-Oost 20 aan de noordzijde en uit een uitbreiding, inclusief verplaatsing van werkzaamheden, aan de overzijde van de Wetering op het perceel Wetering-Oost 20 t.o.. Verder worden twee bestaande bedrijfspanden op nummer 20 in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen en wordt een ligplaats voor een woonboot op nummer 20 gelegaliseerd.

Wetering-Oost 20

Het perceel Wetering-Oost 20 is een langgerekt perceel langs de Wetering. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummers 2693, 1796, 1795 en 2838.

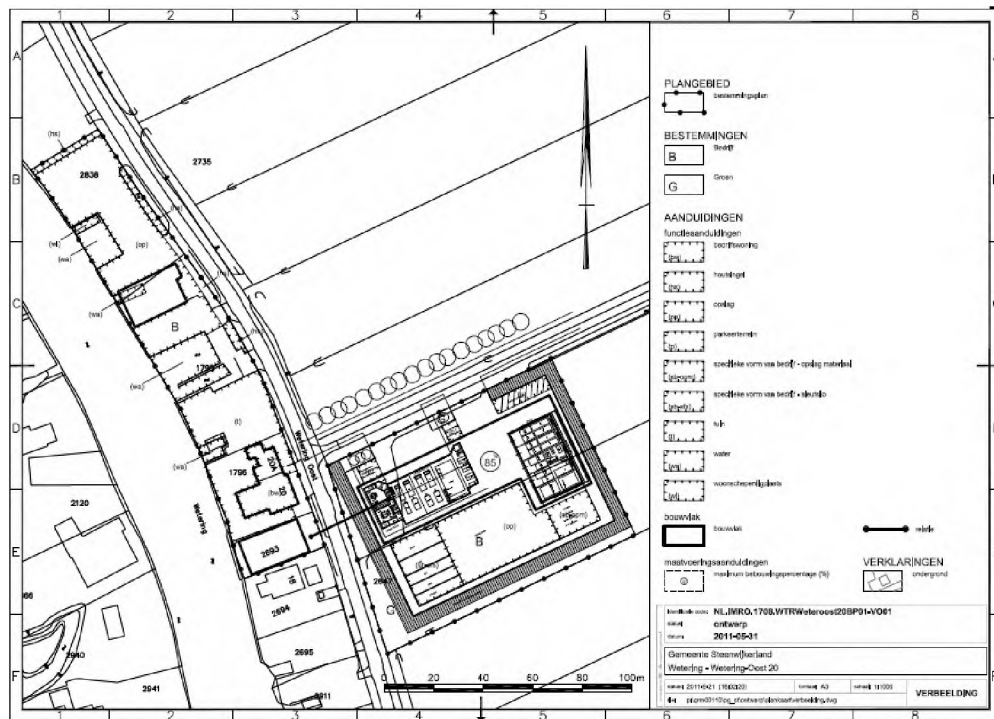
Het bestemmingsvlak wordt met ongeveer 30 meter verlengd in noordelijke richting. Dit deel van het perceel krijgt ook een bedrijfsbestemming. Hiermee worden vooral de opslagmogelijkheden van het bedrijf vergroot. Deze gronden worden al als zodanig gebruikt. Het valt niet binnen een bouwvlak, waardoor het oprichten van gebouwen hier niet is geoorloofd. De verlenging van het bedrijfspand is niet in overeenstemming met de geldende bestemming "Landschappelijk Waardevol Landbouwgebied" van het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing wordt aan de meest noordelijke strook van het bedrijfspand de aanduiding "houtsingel" toegekend.

De aanwezige woonboot wordt in het nieuwe bestemmingsplan gelegaliseerd door middel van een ligplaats. Twee bestaande bedrijfsgebouwen, het meest noordelijke en meest zuidelijke pand, worden positief bestemd via de opname van twee extra bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan.

Wetering-Oost 20 t.o.

Dit perceel tegenover Wetering-Oost 20 is onderdeel van landschappelijk waardevol landbouwgebied. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummers 1865 en 1866.

Hierna volgt een zwart-wit schets van de verbeelding bij het nieuwe bestemmingsplan. De oppervlakte van het oostelijke bedrijfsperceel is ongeveer 6.000 m². Rondom het perceel wordt ter afscherming groen aangebracht. Op de volgende afbeelding is de inrichting van het perceel ingetekend.



Abbeelding 8: verbeelding nieuwe situatie Wetering-Oost 20 en 20 t.o.

De beoogde bedrijfsuitbreiding ziet onder meer op de bouw van twee loodsen (werkplaats/magazijn/kantoor). De westelijke loods kent op de bouwtekening een oppervlakte van 590 m². De bouwhoogte bedraagt 7.32 meter. De oppervlakte van de oostelijke loods is 570 m². Deze loods is 7.58 meter hoog. Naar wij hebben begrepen wordt in het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen met een bebouwingspercentage van 85%. Dit komt neer op een bebouwbare oppervlakte van ongeveer 2.100 m². De maximale goot- en bouwhoogte worden respectievelijk 4,5 meter en 8 meter.

De loodsen worden benut voor het stallen/parkeren van tractoren, kiepers, een shovel, mobiele kranen, rupskranen, midikranen, een minikraan, wagens, een verreiker, een maaimachine, een zaaimachine, een ploeg, een frees, bussen, bestelauto's, aanhangers en diepladers.

Aan de noordkant van het perceel worden ongeveer 13 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van het personeel (10) en bezoek (3). Verder wordt ruimte gecreëerd voor de opslag van:

- grond;
- zand;
- split;
- grind;
- schelpen;
- heipalen;
- stelconplaten;
- stalen rijplaten;
- PVC buiswerk.

Via de aanleg van planten (groenbestemming) aan de oost-, zuid- en westzijde en een bomenrij aan de noordkant wordt de bedrijfsuitbreiding op een goede landschappelijke wijze ingepast.

Wetering-Oost 20 en het tegenovergelegen perceel worden in het nieuwe bestemmingsplan via een lijn aan elkaar verbonden. Door het leggen van deze relatie worden beide percelen gezamenlijk aangemerkt als één bedrijfsperceel. Daardoor is naar wij begrepen hebben slechts één bedrijfswoning toegestaan en kan dus niet op beide percelen een bedrijfswoning worden opgericht.

De betreffende gronden kennen nu nog de bestemming 'Landschappelijk Waardevol Landbouwgebied'. Wel zijn deze gronden al feitelijk in gebruik bij het bedrijf. Dit is in strijd met de genoemde landbouwbestemming. Herziening van de geldende bestemming in een bedrijfsbestemming is noodzakelijk om de uitbreiding, inclusief verplaatsing van werkzaamheden, van het bedrijf mogelijk te maken.

Legalisering bestaand gebruik en bestaande bebouwing

In paragraaf 2.2.5 is al inzicht verschaft in het huidige onrechtmatige gebruik en de onrechtmatige bebouwing. Zowel dit gebruik als de bebouwing worden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen en daarmee gelegaliseerd.

3.7 SCHADEFACTOREN

Toename bedrijfsomvang

In vergelijking met de huidige situatie zal de oppervlakte van het bedrijf in enige mate toenemen. De huidige situatie ziet daarbij zowel op het huidige bedrijfsperceel Wetering-Oost 20 als op het onrechtmatig in gebruik genomen perceel Wetering-Oost 20 t.o.. In de toekomstige situatie blijft de oppervlakte van Wetering-Oost 20 nagenoeg gelijk. Het bedrijfsperceel tegenover Wetering-Oost 20 groeit met ongeveer 1/3 deel ten opzichte van de huidige, met het bestemmingsplan strijdige, omvang.

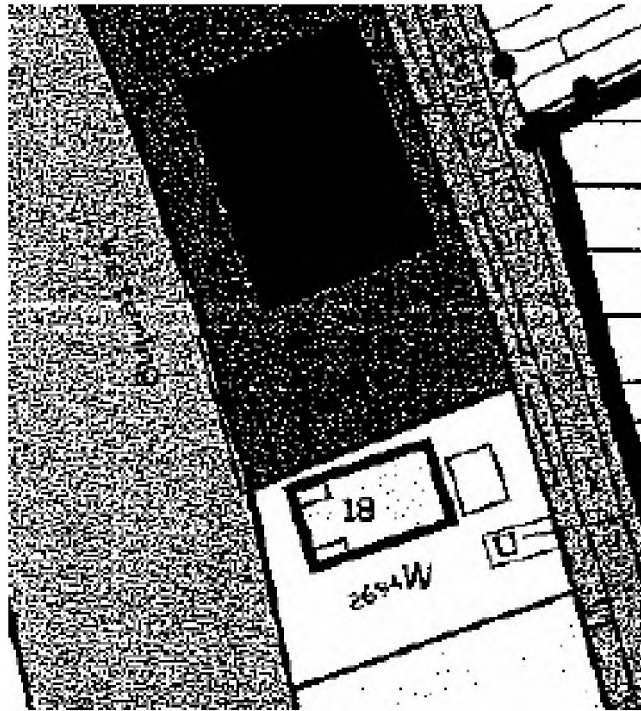
De beoogde groei is niet ingrijpend van aard. Daarvoor is de toename van het bedrijf te beperkt. Daarbij zal een deel van de werkzaamheden worden verplaatst van nummer 20 naar de overzijde. Door deze verplaatsing wordt de afstand van de werkplaats(en) tot de omliggende woningen vergroot. Dit is voordelig voor de omliggende woningen. Vanwege deze beperkte groeimogelijkheden en de gedeeltelijke verplaatsing van de werkplaatsen is redelijkerwijs geen sprake van een planologische verslechtering.

Het bestaande bedrijfspand aan de zuidkant van Wetering-Oost 20 is niet in het geldende bestemmingsplan 'Wetering' opgenomen. De betreffende bouwvergunning voor dit pand is verleend in 1995 ten tijde van het voorheen geldende bestemmingsplan. Door dit pand niet op te nemen, valt het op dit moment onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Wetering'. Overgangsrechtelijke bepalingen mogen niet worden meegewogen bij de vergelijking tussen het plan "Wetering" en het nieuwe bestemmingsplan (zie ook paragraaf 2.2.4). In het nieuwe bestemmingsplan wordt het bedrijfspand (alsnog) opgenomen. Hierna volgt een foto van het bedrijfspand.



Abbeelding 9: zuidel.jk, naast Wetering-Oost 18 gelegen bedr.jfsgebouw

De opname van het pand in het nieuwe bestemmingsplan leidt tot een planologisch gewijzigde situatie. Het pand is onder meer bestemd om te worden gebruikt als werkplaats. Dit resulteert op de specifieke plaats naar verwachting in een intensiever gebruik dan in de openlucht het geval zou zijn. Daar staat tegenover dat een potentiële koper ook zonder deze bouwmogelijkheid geconfronteerd wordt met een bestaand, legaal aannemersbedrijf direct naast het te kopen perceel. Ook in de openlucht vinden werkzaamheden plaats, welke het nodige geluid kunnen voortbrengen. Bovendien kan in het wel bestaande bouwvlak, met daarin onder meer de bedrijfswoning, ook een werkplaats van beduidend grotere omvang worden ingericht. De volgende afbeelding geeft de huidige planologische situatie weer. Aan de hand van deze afbeelding wordt duidelijk dat nummer 18 direct grenst aan het aannemersbedrijf en dat de afstand tot het bestaande bouwvlak niet meer dan 20 meter bedraagt.



Abbeelding 10: huidige bestemmingsplankaart met bouwvlak (zeer donkere vlak)

Ook moet worden bedacht dat een potentiële koper in de huidige situatie zal meewegen dat de bedrijfsloods feitelijk aanwezig is en ooit is gebouwd met bouwvergunning. Een potentiële koper zal zich er bij de prijsbepaling van bewust zijn dat het pand op grond van het overgangsrecht nog een aantal jaren aanwezig mag zijn.

Conclusie

De beperkte toename van de bedrijfsomvang leidt niet tot een planologische verslechtering.

Toename verkeersbewegingen

Gezien de beperkte groeimogelijkheden van het bedrijf kan het aantal verkeersbewegingen ter plaatse weliswaar enigszins maar niet ingrijpend toenemen. Enkele extra verkeersbewegingen per week leiden niet tot een verslechtering van de planologische situatie ter plaatse. Daarbij merken wij op dat eventuele logistieke consequenties voor verder weg gelegen wegen en locaties niet zijn onderzocht. In het kader van deze risicoanalyse hebben wij ons geconcentreerd op de verkeersbewegingen rondom de bedrijfslocatie.

Conclusie

Op dit onderdeel valt geen planologische verslechtering te verwachten.

Toename bouwmassa en uitzicht

Bouwmassa op Wetering-Oost 20

In vergelijking met het bestemmingsplan 'Wetering' worden twee bouwvlakken toegevoegd. Daardoor nemen de bouw mogelijkheden toe.

Echter, het meest noordelijke bouwvlak ziet op een bestaande bedrijfsloods, met inpandige insteekhaven. De gemeente heeft van deze loods geen bouwvergunning kunnen overleggen. Volgens de opdrachtgever is ooit wel een bouwvergunning verleend.

Gaan we uit van het scenario zonder bouwvergunning, dan moet dit pand als onrechtmatig worden betiteld. In dat geval kan geen planvergelijking worden uitgevoerd, aangezien de legalisering van een illegale situatie niet in een planvergelijking betrokken kan worden. Van een planologisch nadeel, of voordeel, is daardoor geen sprake.

Nemen we als uitgangspunt dat deze loods wel conform een bouwvergunning is gebouwd, dan is in onze optiek nog geen sprake van een planologische verslechtering. Het pand is namelijk op grote afstand van de omliggende woningen gebouwd en het vrije uitzicht van andere woningen, voor zover daarvan al sprake is, is niet in het geding.

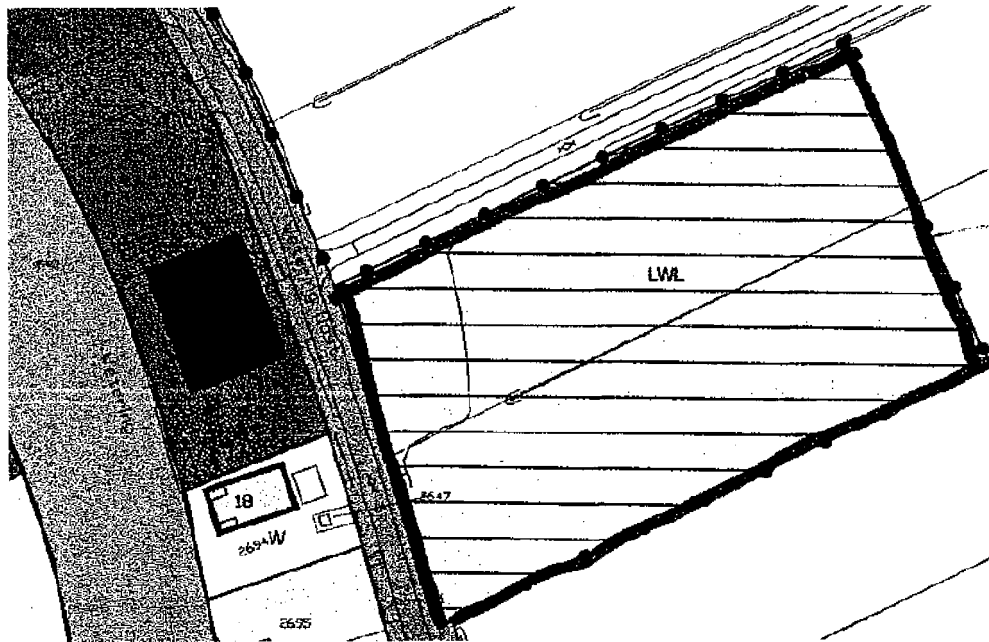
De meeste zuidelijk gelegen loods is al eerder besproken onder het kopje 'Toename bedrijfsomvang'. De opname van dit pand leidt tot extra bouw mogelijkheden direct naast de woning Wetering-Oost 18. Het betreft een pand langs de onderlinge perceelgrens met nummer 18 met een goothoogte van maximaal 4,5 meter en bouwhoogte van ten hoogste 9 meter. Daarentegen kan ingevolge het geldende bestemmingsplan een erfafscheiding van 5 meter hoog worden geplaatst. Daardoor kan het naastgelegen perceel met nummer 18 al met een behoorlijke bouwmassa worden geconfronteerd. Daarin verandert dit bouwvlak niets. Weliswaar kan aanmerkelijk hoger worden gebouwd, 9 in plaats van 5 meter, maar de maximale goothoogte van 4,5 meter voorkomt een opgetrokken muur van 9 meter.

Het zuidelijke bouwvlak naast Wetering-Oost 18 leidt niet tot een planologische verslechtering met betrekking tot de bouwmassa.

Bouwmassa op Wetering-Oost 20 t.o.

Het huidige bestemmingsplan 'Wetering' laat hier geen gebouwen toe. De bestaande en met bouwvergunning geplaatste schuilgelegenheid voor vee is niet in het geldende bestemmingsplan opgenomen en valt daardoor onder het overgangsrecht van bestemmingsplan 'Wetering'. Los daarvan betreft het een gebouw dat qua omvang niet kan worden vergeleken met de beoogde nieuwbouw.

Wel kunnen op grond van het bestemmingsplan "Wetering" bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van 5 meter worden gebouwd. De oppervlakte van een dergelijk bouwwerk is niet beperkt. Over de volle breedte van het huidige perceel kan derhalve een schutting van 5 meter hoog worden opgericht. Daarmee zou het vrije uitzicht vanaf Wetering-Oost 18 op het landbouwgebied volledig worden weggenomen. Bovendien kan deze 5 meter hoge schutting op grond van het geldende bestemmingsplan direct langs de weg worden gebouwd en rondom het volledige perceel Wetering-Oost 20 t.o. worden opgetrokken. Op de volgende bestemmingsplankaart is goed waarneembaar op welke wijze tegenover Wetering-Oost 18 een schutting van 5 meter hoog gebouwd kan worden.



Abbeelding 11: Wetering-Oost 18 en 20 t.o. (gearceerd vlak, zwarte rand zou schutting kunnen z.jn)

In de nieuwe planologische situatie kunnen een of meer gebouwen met een goothoogte van 4,5 meter en bouwhoogte van 8 meter worden geplaatst. Door de situering van het bouwvlak kunnen deze gebouwen echter niet over de volledige breedte worden opgericht. Dit is voordelig in vergelijking met een schutting die over een veel grotere breedte uitstrekt. Daarbij is de afstand tussen Wetering-Oost 18 en het beoogde bouwvlak groter dan tussen Wetering-Oost 18 en de nu mogelijk zijnde schutting. De volgende afbeelding maakt dit, in vergelijking met de vorige afbeelding, duidelijk.



Abbeelding 12: situering bouwvlak Wetering-Oost 20 t.o.

Verder wijzen wij op de feitelijke situatie op het perceel Wetering-Oost 18⁷. Ten eerste is de woning, net als andere woningen langs de Wetering, met de tuinzijde georiënteerd op het water en niet op het oostelijk gelegen agrarische gebied. Ten tweede kent het perceel zelf aan de zijde van het landbouwgebied hoog opgaande begroeiing. Het valt op dat dit voor veel woningen langs zowel Wetering-Oost als Wetering-West geldt. Blijkbaar wordt bescherming van de privacy (verminderde inkijk vanaf de openbare weg door het groen) vaak belangrijker gevonden dan vrij uitzicht op landbouwgebied.

De afstand tot het meer zuidelijk gelegen perceel Wetering-Oost 16c is groter dan tot nummer 18. Bovendien ligt het nieuwe bouwvlak niet in het verlengde van nummer 16c. Het eventuele vrije uitzicht vanaf dit perceel wordt daardoor niet beperkt. Daarbij kan in de huidige situatie een schutting met een hoogte van 2 meter worden geplaatst op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Jong Ontginningslandschap en de Wetering". In planologische zin bestaat er dus al geen vrij uitzicht. Bovendien geldt ook voor nummer 16c dat de woning met de tuinzijde georiënteerd is op het water van de Wetering en niet op het landbouwgebied langs Wetering-Oost. Een ook deze woning kent aan de voorzijde (Wetering-Oost) veel hoog opgaande begroeiing, welke het zicht op het landbouwgebied grotendeels wegneemt.

Conclusie

De toekenning van een bouwvlak leidt redelijkerwijs niet een verslechtering van de planologische situatie. Ter plaatse van Wetering-Oost 20 t.o. kan nu reeds een schutting met een hoogte van 5 meter worden geplaatst. Daarmee kan het vrije uitzicht al volledig worden weggenomen. Weliswaar wordt de hoogtemaat aanmerkelijk verruimd, maar dit wordt gecompenseerd door de ruimere afstand tot de aan de overzijde liggende woningen en de situering van het bouwvlak. Bovendien moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid rondom Wetering-Oost 20 t.o. een schutting te realiseren. Dit is qua aanzicht vergelijkbaar met een gebouw met een plat dak.

Opname archeologische dubbelbestemming

Wij hebben begrepen dat het geldende archeologische beleid aanleiding geeft tot de opname van een archeologische dubbelbestemming in het nieuwe bestemmingsplan op het perceel van aannemersbedrijf Muis.

Ten aanzien van de verplichte opname van archeologische bestemmingen heeft de gemeente Steenwijkerland een brief, d.d. 13 maart 2009, gezonden aan de minister van VROM. Daarin wijst de gemeente op de financiële risico's van een dergelijke verplichte dubbelbestemming in het bestemmingsplan "Buitengebied". De minister stelt in haar reactie van 30 juni 2009 de vraag of het risico inderdaad zo groot is. In de ramingen van de gemeente wordt in haar ogen weinig of geen rekening gehouden met aspecten als:

- voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
- het normaal maatschappelijk risico, en
- het aspect van (passieve) risicoaanvaarding.

⁷ Zie ter vergelijking Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 9 februari 2011, nummer 201006127/1/H2.

Dit planschadeaspect speelt niet ten aanzien van omliggende objecten, maar is juist relevant met betrekking tot het bedrijfsperceel van aannemersbedrijf Muis.

Ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan achten wij het risico op planschade voor aannemersbedrijf Muis op dit onderdeel reëel. De archeologische dubbelbestemming kan leiden tot extra kosten bij nieuwe aanleg- en/of bouwactiviteiten op het bestaande bedrijfsperceel Wetering-Oost 20. Dit waardedurende effect wordt niet gecompenseerd door het financiële voordeel van de bestemmingswijziging van het perceel Wetering-Oost 20 t.o.. De verwachte waardevermindering wordt door het bedrijf namelijk geïnvesteerd in een aantal landschappelijke en natuurcompenserende maatregelen. Ten eerste wordt rondom het nieuwe bedrijfsterrein op Wetering-Oost 20 t.o. een "groene buffer" gecreëerd. Ten tweede wordt het materiaalgebruik van de nieuwe bedrijfspanden afgestemd op de landelijke omgeving. Daartoe worden duurdere materialen gebruikt dan in de regel het geval is bij bedrijfsloodsen. En ten derde investeert het aannemersbedrijf een flink bedrag in de renovatie van de "Kooi van Pen".

Overigens is het planschadebedrag als gevolg van de nieuwe archeologiebestemming in het kader van deze risicoanalyse niet getaxeerd. Een dergelijke taxatie maakt geen deel uit van de door aannemersbedrijf Muis verstrekte opdracht.

3.8 ONDERZOCHE OBJECTEN

Hiervoor zijn al enkele percelen aan bod geweest. Voor de volledigheid worden hierna alle omliggende, mogelijk geschade percelen behandeld. De hierna genoemde onroerende zaken vallen allen binnen het bestemmingsplan "Wetering".

- Wetering-Oost 16C, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 2912

Het nieuwe bouwvlak ligt niet in het verlengde van deze woning op nummer 16c. Het eventuele vrije uitzicht vanaf dit perceel wordt daardoor niet beperkt. Daarbij kan in de huidige situatie een schutting met een hoogte van 2 meter worden geplaatst tegenover deze woning, waardoor het huidige vrije uitzicht al kan worden weggenomen. De uitbreiding van het aannemersbedrijf is bovendien te beperkt om van een noemenswaardige gebruiksintensivering te kunnen spreken. Verder kan door middel van een schutting rondom Wetering-Oost 20 t.o. in de huidige situatie al een met een gebouw vergelijkbare bouwmassa worden gerealiseerd.

Voor Wetering-Oost 16C leidt het nieuwe bestemmingsplan niet tot een verslechtering.

- Wetering-Oost 18, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 2694

Over de volle breedte van het huidige perceel Wetering-Oost 20 t.o. kan een schutting van 5 meter hoog worden opgericht. Daarmee zou het vrije uitzicht vanaf het woonperceel Wetering-Oost 18 op het landbouwgebied volledig worden weggenomen. Bovendien kan deze 5 meter hoge schutting op grond van het geldende bestemmingsplan direct langs de weg worden gebouwd. In de nieuwe planologische situatie kunnen een of meer gebouwen met een

bouwhoogte van 8 meter worden geplaatst. Door de situering van het bouwvlak kunnen deze gebouwen echter niet over de volledige breedte worden geplaatst. Dit is voordelig in vergelijking met een schutting die over een veel grotere breedte uitstrekt en volledig rondom Wetering-Oost 20 t.o. kan worden gerealiseerd.

Voor Wetering-Oost 18 leidt het nieuwe bestemmingsplan niet tot een verslechtering.

- Wetering-Oost 24, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 2837

Dit woonperceel ligt ten noorden van Wetering-Oost 20. Het zicht op het perceel Wetering-Oost 20 t.o. is zeer beperkt. Bovendien is de afstand meer dan 100 meter. De nieuwe bouw mogelijkheden op Wetering-Oost 20 zijn door de begroeiing op nummer 24 nauwelijks zichtbaar. Daarbij bedraagt de afstand tot het meest noordelijk gelegen bouwvlak ongeveer 100 meter en is ook nummer 24 met de tuin georiënteerd op de Wetering en niet op andere percelen aan dezelfde zijde van de Wetering. Voor Wetering-Oost 24 leidt het nieuwe bestemmingsplan niet tot een verslechtering.

- Wetering-West 45, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 2122,
- Wetering-West 47, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 2941,
- Wetering-West 49, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummers 2119 en 2120
- Wetering-West 53, kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummer 2510

De genoemde percelen liggen allen aan de overzijde van de Wetering. Daardoor bestaat niet tot nauwelijks zicht op de beoogde nieuwbouw op Wetering-Oost 20 t.o.. De aanvullende bouw mogelijkheden op het perceel Wetering-Oost 20 zijn bovendien beperkt in relatie tot de al bestaande bouw mogelijkheden langs de Wetering. Van een planologische verslechtering is voor deze percelen geen sprake.

- Wetering-Oost 20 en Wetering-Oost 20 t.o., kadastraal: Steenwijkerland, voormalige gemeente IJsselham, nummers 2693, 1796, 1795, 2838, 1865, 1866 en 2647

Deze percelen zijn van opdrachtgever zelf. De percelen vormen geheel of deels het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. De opname van een archeologische dubbelbestemming heeft in objectieve zin een waardedaling effect op het perceel Wetering-Oost 20. Vanwege de beoogde landschappelijke en natuurcompenserende maatregelen wordt deze waardedaling niet gecompenseerd door de bestemmingswijziging van het perceel Wetering-Oost 20 t.o.. Daarmee is er sprake van een planologische verslechtering.

Conclusie

Het nieuwe planologische regime leidt niet tot een planologische verslechtering ten aanzien van de omliggende onroerende zaken. Redelijkerwijs bestaat er daarom geen risico op planschade.

Ten aanzien van het plangebied zelf, meer specifiek Wetering-Oost 20, is wel sprake van een risico op planschade. Dit bedrag is niet getaxeerd, aangezien dit geen onderdeel vormt van de opdracht.

3.9 VOORZIENBAARHEID

Bij de bepaling van mogelijke planschade dient eveneens te worden nagegaan of sprake is van feiten en omstandigheden die rechtvaardigen dat de schade, die een belanghebbende lijdt of zal lijden, redelijkerwijs voor rekening van deze belanghebbende dient te worden gelaten. Indien de schadeveroorzakende wijziging van het planologische regime voor een belanghebbende was te voorzien leidt dit in beginsel tot het oordeel dat het risico van deze schade als zodanig is aanvaard en dat de schade in een dergelijk geval redelijkerwijs voor rekening van de belanghebbende komt.

Hoewel voorzienbaarheid alleen relevant is bij een geconstateerde planologische verslechtering, gaan wij hier voor de volledigheid toch op de voorzienbaarheid in.

De vraag of sprake is van voorzienbaarheid van een planologische wijziging wordt in de meeste gevallen beantwoord aan de hand van de vraag of ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor de eigenaar van de onroerende zaak in nadelig opzicht zou veranderen.

Door de gemeente en/of de opdrachtgever zijn geen gegevens, zoals een structuurvisie, overgelegd waaruit de voorzienbaarheid van de beoogde bedrijfsuitbreiding kan worden geconcludeerd.

Ook is niet gebleken van voorzienbaarheid van de opname van een archeologische dubbelbestemming. Daarbij moet worden meegewogen dat het perceel Wetering-Oost 20 al tientallen jaren eigendom is van de huidige eigena(a)r(en). De nadrukkelijke aandacht voor ons cultureel erfgoed is pas de laatste tien jaar tot ontwikkeling gekomen.

Conclusie

Van voorzienbaarheid is geen sprake.

4 EINDCONCLUSIE

InterConcept is van oordeel dat de beoogde nieuwe planologische ontwikkelingen op de percelen Wetering-Oost 20 en Wetering-Oost 20 t.o. niet leiden tot een verslechtering van de planologische situatie met betrekking tot omliggende percelen. Wel is sprake van een planologische verslechtering ten aanzien van Wetering-Oost 20.

Om uiteenlopende redenen is in vergelijking met de geldende bestemmingsplannen geen sprake van een nadelige beïnvloeding van de waarde van de omliggende onroerende zaken. Daarbij is onder meer meegewogen dat een deel van het nieuwe, nog vast te stellen, bestemmingsplan ziet op de legalisering van bestaand niet legaal gebruik. Vanwege het illegale karakter kan dit huidige gebruik niet in de planologische vergelijking worden meegenomen. Daardoor heeft deze planologische vergelijking vooral betrekking op de nieuwe bouwmogelijkheden.

Het waardedalende effect voor Wetering-Oost 20 is gelegen in de archeologische dubbelbestemming. Gezien alle beoogde landschappelijke en natuurcompenserende maatregelen door aannemersbedrijf Muis, leidt de verwachte waardevermeerdering van het perceel Wetering-Oost 20 t.o. niet tot compensatie van de verwachte waardedaling van het perceel Wetering-Oost 20.