

Actualisatie planschade risicoanalyse, 30 april 2015

Inleiding

InterConcept Advies & Uitvoering BV heeft in 2011 in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Wetering, Wetering-Oost 20' een planschade risico analyse opgesteld. Deze risicoanalyse moet geactualiseerd worden, omdat in de tussentijd het planologisch regime is veranderd. Daarnaast heeft de gemeente nog een aantal vragen en opmerkingen ten aanzien van de planschade risicoanalyse.

In deze notitie worden de vragen en opmerkingen van de gemeente beantwoord en wordt de planschade risicoanalyse uit 2011 geactualiseerd.

Geldende bestemmingsplannen (hoofdstuk 3.2 Planschade risico analyse)

In hoofdstuk 3.2 van de planschade risicoanalyse is beschreven dat voor het plangebied het bestemmingsplan 'Wetering' uit 2007 van toepassing is. Dit klopt ten dele. Voor deelgebied 1, het deel van het plangebied dat tussen de weg en het water ligt, geldt het bestemmingsplan 'Wetering'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23 januari 2007. Voor deelgebied 2, het deel van het plangebied dat ten oosten van de weg ligt, geldt de beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland'. De beheersverordening is na de oplevering van de planschade risicoanalyse vastgesteld op 18 juni 2013.

In de beheersverordening heeft deelgebied 2 de bestemming 'Agrarisch'. In de planologische vergelijking dient deze bestemming gehanteerd te worden.

Verleende bouwvergunningen (hoofdstuk 3.4 Planschade risicoanalyse)

In de planschade risicoanalyse staat beschreven dat er in 1987 een bouwvergunning is voor een schuilgelegenheid op het perceel ten oosten van de weg. Deze vergunning is verleend op 2 mei 1996. Verder is op 12 mei 1987 een bouwvergunning verleend voor de bouw van een loods als werkplaats en machineberging. Op 21 maart 1995 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een loods voor de opslag en verwerking van riet en botenberging.

Deze verleende vergunningen zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Omdat vergunningen zijn verleend voor de bouw van deze loodsen, beschouwd de gemeente deze als legaal gebouwd.

De schuilgelegenheid wordt momenteel niet meer in overeenstemming met de toenmalige vergunning gebruikt. Momenteel wordt de schuilgelegenheid gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf.

Legalisering van niet legale situaties (hoofdstuk 3.5 Planschade risicoanalyse)

Op pagina 20 van de planschade risicoanalyse wordt beschreven dat het nieuwe bestemmingsplan de uitbreiding van de als bedrijfsterrein in gebruik zijn grond ongeveer 1/3 deel van het bestaande oppervlakte betreft. De uitbreiding bedraagt 2/3 deel, het oppervlak neemt toe van circa 2.000 m² (oppervlakte van het huidige gebruik) tot circa 7.000 m².

Op pagina 21 van de planschade risicoanalyse wordt beschreven dat de rietloods in deelgebied 1, die ten noorden van de bedrijfswoning staat zonder vergunning is gebouwd. Voor dit gebouw is 21 maart 1995 een bouwvergunning verleend. Deze bouwvergunning is niet opgenomen in het bestemmingsplan Wetering 2007. Met dit bestemmingsplan wordt dat echter hersteld.

Beoogde planologische ontwikkeling (hoofdstuk 3.6 Planschade risicoanalyse)

Op pagina 23 van de planschade risicoanalyse wordt beschreven dat er een bebouwingspercentage wordt opgenomen ter plekke van een groot bouwvlak. In het toenmalige concept voorontwerpbestemmingsplan was inderdaad een bebouwingspercentage opgenomen om het maximaal te bebouwen oppervlak vast te leggen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de nieuwe gebouwen vastgelegd door middel van een bouwvlak, dat de omtrek van het nieuwe gebouw volgt. De oppervlaktes van de loodsen bedragen circa 900 m² (loods 1) en 540 m² (loods 2).

Afbeelding 8 op pagina 23 van de planschade risicoanalyse geeft de toekomstige situatie van het plangebied weer, zoals die ten tijde van het opstellen van planschade risicoanalyse bekend was. Deze situatietekening is niet langer actueel en dient te worden vervangen door onderstaande afbeelding.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Wetering, Wetering-Oost 20'.

Schadefactoren (hoofdstuk 3.7 Planschade risicoanalyse)

Op pagina 24 van de planschade risicoanalyse wordt beschreven dat er sprake is van enige toename van de oppervlakte van het bedrijf. Ter plekke van deelgebied 1 wordt met het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met circa 30 meter in noordelijke richting uitgebreid ten opzichte van bestemmingsplan 'Wetering'. De oppervlakte van deelgebied 2 neemt met circa 2/3 deel van het in gebruik zijnde bestaande oppervlakte (van circa 2.000 m² (oppervlakte van het huidige gebruik) tot circa 7.000 m²). Daarnaast wordt met het ontwerpbestemmingsplan de bouw van twee loodsen toegestaan.

Op pagina 27 van de planschade risicoanalyse wordt beschreven dat er op basis van het bestemmingsplan Wetering 2007 over de volle breedte van het agrarische perceel een schutting van

5 meter hoog gebouwd kan worden, waardoor het vrije uitzicht vanaf het perceel Wetering-Oost 18 volledig wordt weggenomen. Deze schutting kan echter alleen ten dienste van de bestemming 'Landschappelijk waardevol landbouwgebied' worden gerealiseerd.

Nadat de planschade risicoanalyse is opgesteld is door de gemeente de beheersverordening Buitengebied vastgesteld. Conform de beheersverordening is het toegestaan de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde te realiseren:

- omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- voerderruiven, drinkbakken en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
- bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte bedraagt.

De vaststelling van de beheersverordening betekent dat de mogelijkheden voor het realiseren van de 5 meter hoge schutting (ten dienste van de bestemming 'Landschappelijk waardevol landbouwgebied') niet meer bestaan.

Op pagina 29 wordt genoemd dat als gevolg van het bestemmingsplan 'Buitengebied Jong Ontginningslandschap en de Wetering' een schutting gebouwd kan worden met een hoogte van 2 meter, waardoor er in planologische zin geen sprake is van vrij uitzicht voor het perceel Wetering-Oost 16c.

Nadat de planschade risicoanalyse is opgesteld is door de gemeente de beheersverordening Buitengebied vastgesteld. Conform de beheersverordening is het toegestaan de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde te realiseren:

- omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- voerderruiven, drinkbakken en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
- bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte bedraagt.

De vaststelling van de beheersverordening betekent dat de mogelijkheden voor het realiseren van de 2 meter hoge schutting niet meer bestaan.

Onderzochte objecten (hoofdstuk 3.8 Planschade risicoanalyse)

Bij de beoordeling van het perceel Wetering-Oost 18 wordt gesteld dat er op basis van het toen geldende bestemmingsplan er over de volle breedte van het agrarische perceel een schutting van 5 meter hoog gebouwd kan worden, waardoor er als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan geen sprake is van een verslechtering van de planologische situatie. Deze stelling moet worden aangevuld met de opmerking dat de schutting slechts ten dienste van de bestemming 'Landschappelijk waardevol landbouwgebied' gerealiseerd kan worden.

Nadat de planschade risicoanalyse is opgesteld is door de gemeente de beheersverordening Buitengebied vastgesteld. Conform de beheersverordening is het toegestaan de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde te realiseren:

- omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- voerderruiven, drinkbakken en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
- bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte bedraagt.

De vaststelling van de beheersverordening betekent dat de mogelijkheden voor het realiseren van de 5 meter hoge schutting (ten dienste van de bestemming 'Landschappelijk waardevol landbouwgebied') niet meer bestaan.

De realisatie van de loodsen betekent een verslechtering van de planologische situatie. De in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen verplichting voor het realiseren van landschappelijke inpassing van de loodsen maakt dat de loodsen grotendeels aan het zicht worden onttrokken. Hierdoor wordt de verslechtering van de planologische situatie aanzienlijk beperkt.

Bij de beoordeling van het perceel Wetering-Oost 24 is slechts de ontwikkeling van deelgebied 2 betrokken. Ten aanzien van deze ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een planologische verslechtering. De vergroting van de bestemming 'Bedrijf' ter plekke van deelgebied 1 is niet meegenomen in de beoordeling. Door deze vergroting komt de grens van het toegestane bedrijfsmatige gebruik dicht bij de woning te liggen, wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstand 30 meter als gevolg van de milieuhinderzone van het bedrijf. Daar staat tegenover dat de met de bestemming 'Bedrijf' aangemerkte grond volgens het bestemmingsplan landschappelijk ingepast dient te zijn. In de huidige planologische situatie is daarvan geen sprake. Hoewel de bestemmingsgrens dus dicht bij komt is er geen sprake van een planologische verslechtering.

Voorzienbaarheid (hoofdstuk 3.9 Planschade risicoanalyse)

Op pagina 32 van de planschade risicoanalyse wordt beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling niet voorzienbaar was voor redelijk denkende en handelende personen. De voorgenomen ontwikkelingen in deelgebied 2 waren middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Wetering' uit 2007. Aan deze bevoegdheid is door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel goedkeuring onthouden. Door deze ontwikkeling op te nemen in het toenmalige bestemmingsplan was er sprake van de gemeentelijke intentie om planologische medewerking te verlenen aan de uitbreidingsplannen van het aannemersbedrijf. Een redelijk denkend en handelend persoon had dus kunnen weten dat er sprake was van een mogelijke toekomstige ontwikkeling.

Conclusie

Bovenstaande aanpassingen van de planschade risicoanalyse uit 2011 leiden tot de conclusie dat er als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk waardedurende effecten op omliggende percelen optreden. Indien er na vaststelling van het bestemmingsplan Wetering, Wetering-Oost 20 een claim tot planschade wordt ingediend, zal de gemeente een deskundig bureau op basis van de uitgevoerde planschade risicoanalyse en deze actualisatie onderzoek laten doen naar de hoogte van de eventuele planschade.