

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T6018
Datum : 17 september 2010

Opdrachtgever:
Dantuma Advies
Van Sytzamawei 2
9114 RW Driezum

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 2**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 2**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 2**
- 4. Overwegingen van de adviseur**
 - 4.1. Ontvankelijkheid..... 2
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 2
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding.....6
- 5. Planschademanagement.....6**
- 6. Conclusie..... 6**

1. Aanleiding tot het advies.

Door Dantuma Advies te Driezum is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de vestiging van een bedrijf op het perceel Van Sytzamawei 37 te Driezum.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd registertaxateur RT, partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.

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

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

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos aan u toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In het nieuwe recht is een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is mondeling toegelicht door de heer J. Dantuma van Dantuma Advies.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE BEPALINGEN
AFDELING 6.1 TEGEMOETKOMING IN SCHADE
Artikel 6.1

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 ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29 of 3.40;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede of vierde lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b; 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, d, 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 e, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
 - a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
 - b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3

- Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:
- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
 - b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van zijn mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.
3. Het recht bedraagt € 300,--, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.

4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.
5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6.5

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Artikel 6.6

1. Indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, een inpassingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit daaronder begrepen, vaststellen, kan bij dat besluit worden bepaald in hoeverre gedeputeerde staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gegeven regels in de plaats treden van burgemeester en wethouders.

2. Indien Onze Minister, dan wel Onze aangewezen Minister in overeenstemming met Onze Minister, met toepassing van artikel 3.28, eerste lid, een inpassingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit daaronder begrepen, vaststelt, kan bij dat besluit worden bepaald in hoeverre Onze Minister onderscheidenlijk Onze aangewezen Minister in overeenstemming met Onze Minister voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gegeven regels in de plaats treedt van burgemeester en wethouders.

Artikel 6.7

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad en provinciale staten inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

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

Het vigerende planologisch regime.

In het kader van de planologische risicoanalyse dient als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan "Driesum". Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2007. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming "Woondoeleinden (W)".

De op de kaart voor "**woondoeleinden (W)**" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, zoals genoemd in bijlage 2; ondergeschikte bebouwing; met de daarbij behorende openbare nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is uitsluitend toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit betekent ondermeer dat geen buitenopslag van goederen plaats mag vinden. Voor de met "karakteristieke bebouwing" aangeduide gronden wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm). In casu zijn de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding "karakteristieke bebouwing".

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant het volgende bepaald. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal dat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezig is, dan wel ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal. De goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 3.50 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 8.50 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt. De gezamenlijke oppervlakte aan ondergeschikte bebouwing per hoofdgebouw bedraagt in casu maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot een maximum van 200 m². De goothoogte van de ondergeschikte bebouwing mag maximaal 3 meter bedragen. De bouwhoogte van de ondergeschikte bebouwing mag maximaal 6 meter bedragen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd welke zijn genoemd in artikel 43 van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het toekomstige planologische regime.

Het toekomstige planologische regime betreft een partiële herziening bestemmingsplan die de vestiging van een bedrijf op het perceel Van Sytzamawei 25 planologisch mogelijk moet maken. Ingevolge dit nieuwe plan gaat ter plaatse de bestemming "Woondoeleinden (W)" met de nadere aanduiding "bedrijf" vigeren.

Ingevolge de aanduiding "bedrijf" zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijven onder de milieucategorieën 1 en 2 (bijlage 1).

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Vergelijking.

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

Op de betreffende gronden vigeert in het huidige planologische regime de bestemming "woondoeleinden". De schuur en het bijgebouw zijn ter plaatse aanwezig en worden al enige jaren als respectievelijk opslagplaats en werkplaats gebruikt.

Met de toekomstige planologische maatregel wordt beoogd de bebouwing en/of het gebruik van de schuur en het bijgebouw te legaliseren. Uit vaste jurisprudentie volgt dat schade als gevolg van illegale bouw en illegaal gebruik, alsmede de legalisering achteraf van deze illegale activiteiten niet geacht wordt voort te vloeien uit de legaliserende planologisch maatregel. De Afdeling wijkt van deze regel af in onder meer de uitspraak AbRS 8 september 1998, Tiel, waarin de gelaedeerde van meet af aan tegen de illegale situatie heeft geprotesteerd en ver-

volgens legalisatie volgt. Uit navraag bij de gemachtigde van opdrachtgever alsmede de gemeente is mij gebleken dat van uitzondering op de hoofdregel geen sprake is.

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

Uit vorenstaande volgt dat vanwege het ontbreken van het causale verband er als gevolg van de planologische wijziging geen planschade zal optreden. Om die reden komt de vergoedbaarheid van de schade niet meer aan de orde.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. Aangezien in casu geen schade optreedt geeft een en ander geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal er geen schade optreden.

Oranjewoud, 17 september 2010