

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het provinciaal
inpassingsplan “Logistiek Park Moerdijk”.
(herijking april 2016)

Opdracht:
Datum:
Adviseur:

3431141
april 2016
mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen	3
2	PLANGEBIED.....	4
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	6
3.1	Wet ruimtelijke ordening	6
3.2	Rechtspraak	7
4	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	11
6	VERGOEDBAARHEID PLANSCHADE.....	14
6.1	Onderdelen vergoedbaarheid planschade	14
6.2	Beoordeling op hoofdlijnen	16
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	17
7.1	Inleiding.....	17
7.2	Beoordeling risico “directe planschade”	18
7.3	Beoordeling risico “indirecte planschade”	18
7.4	Recapitulatie planologische vergelijking	20
7.5	Invloedssfeer “indirecte planschade”	20
8	OVERWEGINGEN TAXATIES	21
8.1	Definitie waardebegrip.....	21
8.2	Peildatum	21
8.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	21
8.4	Geldigheid en geldigheidsduur	21
8.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	22
9	TAXATIE PLANSCHADERISICO	23
9.1	Taxatie “directe planschade”	23
9.2	Taxatie “indirecte planschade”	25
10	BEOORDELING EXPLOITATIEPLAN	36
11	CONCLUSIES	37

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 20 april 2016 heeft de provincie Noord-Brabant, nader aan te duiden als: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse uit te brengen met betrekking tot het provinciaal inpassingsplan “Logistiek Park Moerdijk”. Het betreft een herijking van de door ons in mei 2014 uitgebrachte risicoanalyse met kenmerk 3431140; in deze herijking zijn zowel de ontwikkelingen in het prijspeil als de ontwikkelingen in de planschadejurisprudentie sinds mei 2014 verwerkt. Tevens is nagegaan of er in de afgelopen periode transacties hebben plaatsgevonden ten aanzien van de in het onderzoek betrokken objecten, hetgeen van invloed kan zijn op de vergoedbaarheid van planschade. Dit bleek niet het geval te zijn.

Het onderzoek richt zich op het mogelijk ontstaan van planschade als gevolg van het inpassingsplan, waarbij zowel mogelijke “directe planschade” (waardevermindering van de in het plangebied opgenomen gronden) als “indirecte planschade” (waardevermindering van buiten het plangebied gelegen gronden) wordt onderzocht.

1.2 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen

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

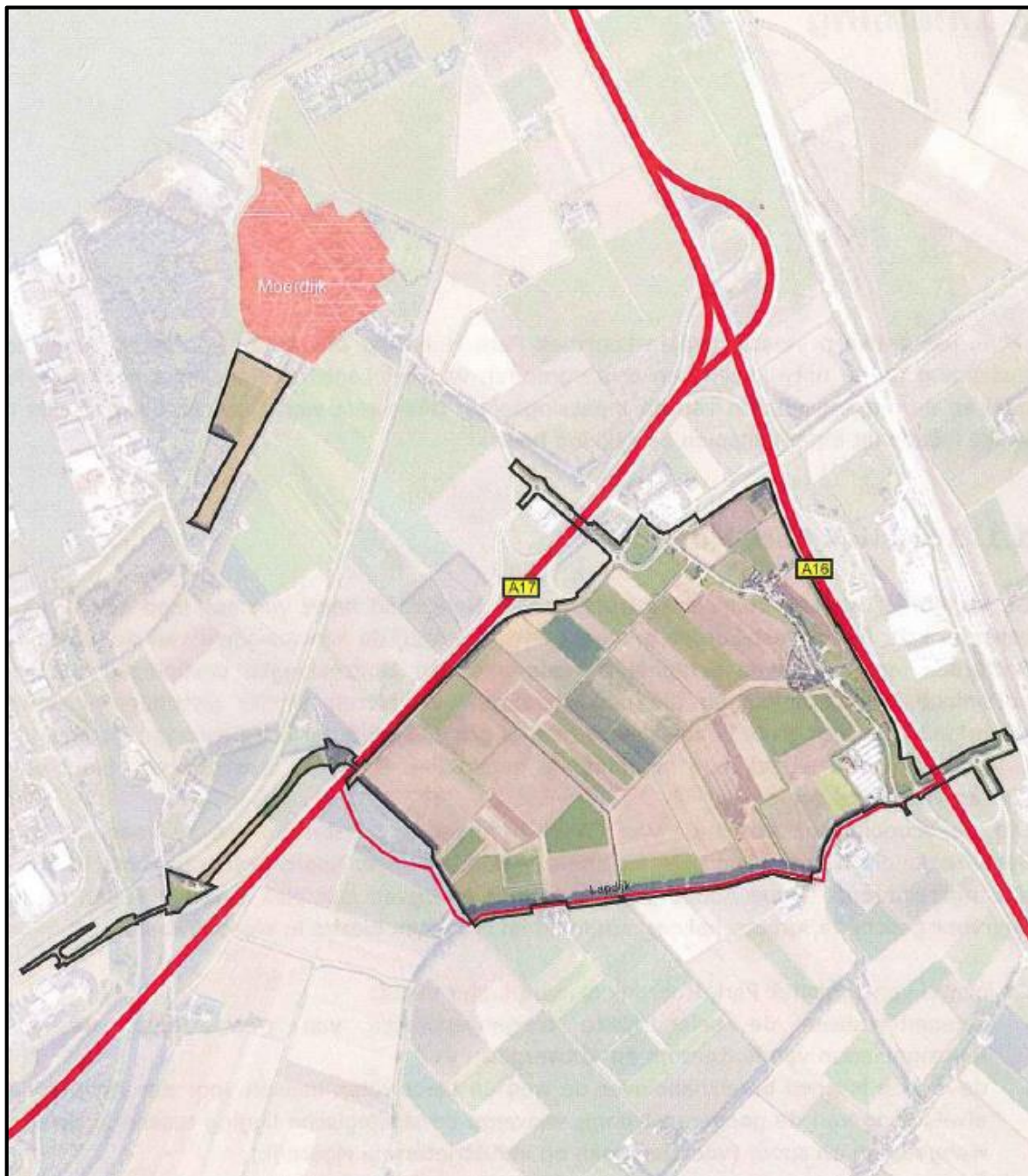
- Relevante delen van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”;
- Provinciaal Inpassingsplan “Logistiek Park Moerdijk”;
- LPM Exploitatieplan versie 7 mei 2014;
- Stukken met betrekking tot de voorgeschiedenis van het project.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

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

2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Moerdijk, meer in het bijzonder in de “oksel” van de autosnelwegen A16 en A17. Tot het plangebied behoort tevens een ten zuiden van de kern Moerdijk gelegen gebied.



Figuur 1: ligging plangebied (zwart omlijnd)

In het oostelijk deel van het plangebied liggen de Moerdijkseweg en de Steenweg. Aan deze wegen bevinden zich woningen en enkele bedrijfsvestigingen. Bij realisering van het plan zijn deze beoogd te verdwijnen. In het plangebied liggen met name onbebouwde landbouwgronden. In het zuidoosten van het plangebied is de bestaande horecagelegenheid “De Gouden Leeuw” met bijbehorende parkeerplaats en overige voorzieningen gesitueerd.

Het bruto oppervlak van het plangebied bedraagt circa 190 ha en het netto uitgeefbaar bedrijventerrein bedraagt 142,5 ha. Binnen het plangebied zijn ook de gronden ten behoeve van de interne baan tussen Logistiek Plan Moerdijk en het Haven- en Industrierrein Moerdijk opgenomen en de natuurcompensatie bij de Appelzak.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

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

De verwerving van de voor het werk benodigde gronden kan geschieden op minnelijke basis, dan wel op basis van onteigening. Uitgangspunt bij onteigening is, anders dan bij planschade, een volledige schadeloosstelling van de onteigende.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

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

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

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico. In ieder geval twee procent van de waarde van de onroerende zaak blijft bij planschade als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving voor rekening van aanvrager (6.2). Ten aanzien van inkomensderving is relevant dat een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade eveneens tot het normaal maatschappelijk risico behoort.
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);

- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

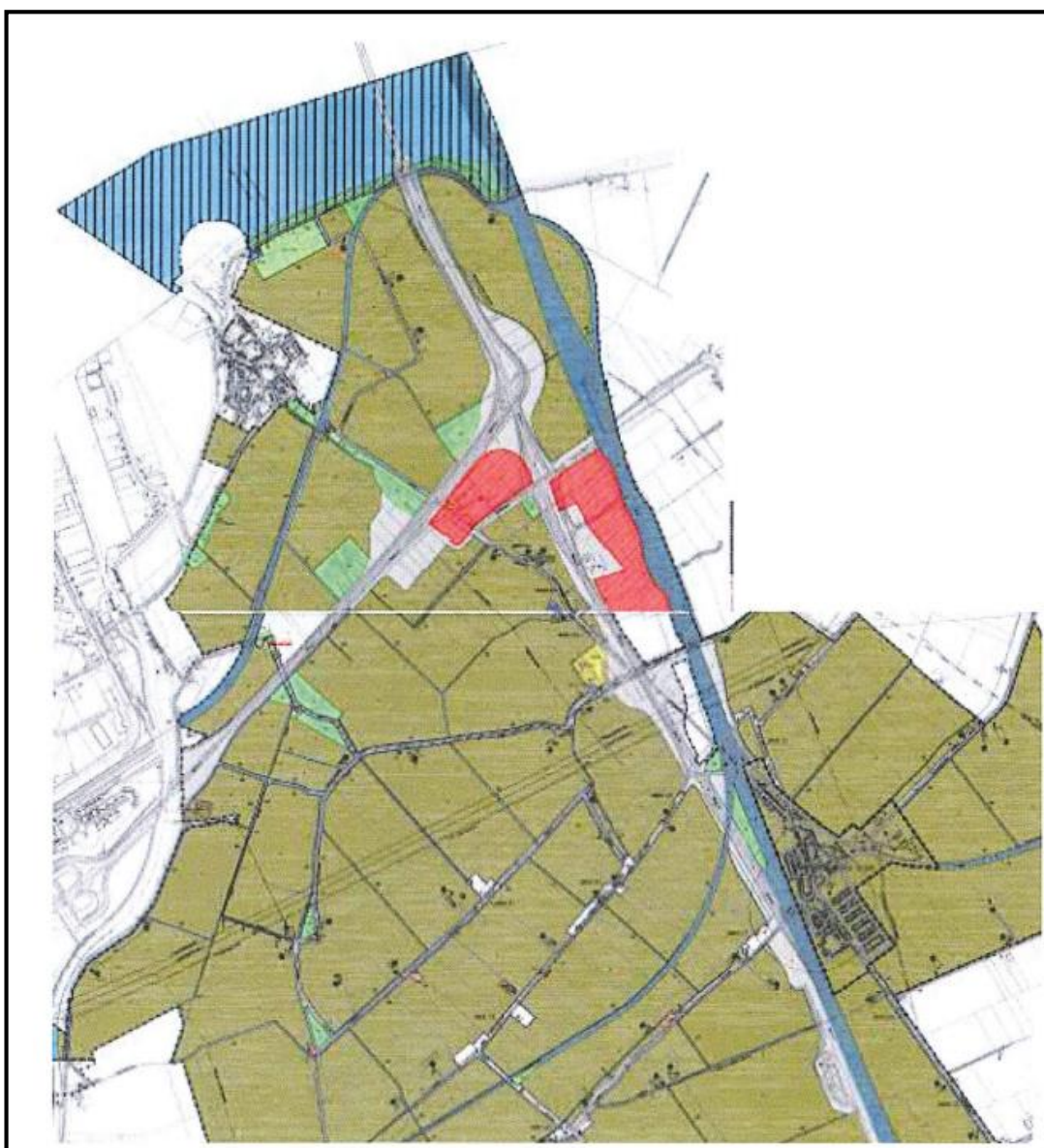
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

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

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Moerdijk. Bij de beoordeling worden de “1^e en 2^e herziening” van dit bestemmingsplan betrokken aangezien deze relevant zijn voor de beoordeling van de situatie op de locatie van “De Gouden Leeuw”.



Figuur 2: fragment plankaart vigerend bestemmingsplan

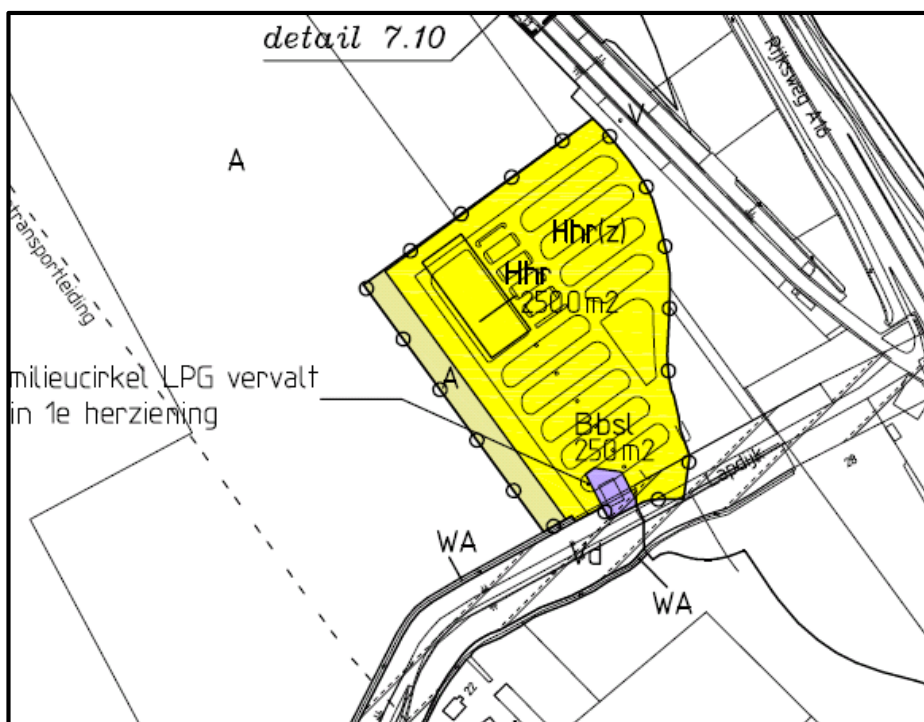
Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming “Agrarische doeleinden A”. deze gronden zijn daarmee bestemd voor volwaardige of reële agrarische bedrijven en agrarische bedrijven bij wijze van deeltijd, bestaande uit één of meerdere van de volgende hoofdtaken:

- grondgebonden veehouderij;
- paardenfokkerij;
- akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf;
- fruit- of sierteeltbedrijf;
- boomkwekerij.

Voorts zijn op de gronden met de bestemming “Agrarische doeleinden A” agrarische activiteiten op niet-bedrijfsmatige wijze toegestaan, alsmede geluidswerende voorzieningen ter afscherming van op de desbetreffende bouwstede gebouwde bedrijfswoningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Het oprichten van gebouwen is onder bepaalde voorwaarden mogelijk binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken.

Andere in en rond het plangebied voorkomende bestemmingen zijn onder meer “Verkeersdoeleinden” en “Woondoeleinden”. Voor een volledig overzicht van de bestemmingsregeling verwijzen wij naar de voorschriften van het bestemmingsplan.

Relevant is voorts de huidige bestemmingsregeling van “De Gouden Leeuw”, die zich als volgt laat omschrijven.



Figuur 3: bestemmingsregeling "De Gouden Leeuw"

Een smalle strook aan de zuidwestzijde van het terrein heeft de eerder omschreven bestemming “Agrarische doeleinden A” (zonder bouwvlak). Het overgrote deel van het terrein heeft de bestemming “Horecadoeleinden”, met subbestemming “Hotel-restaurant” en de aanduiding “2500 m²”, hetgeen betekent dat er binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak een bebouwing mogelijk is met een maximale goot- en nokhoogte van 10 meter respectievelijk 12 meter ten dienste van de bestemming, tot maximaal 2500 m². Buiten het bouwvlak geldt de aanduiding “z”, hetgeen “zonder gebouwen” betekent.

Een klein deel van het terrein, gelegen aan de zuidzijde, heeft de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” met subbestemming “Benzineservicestation met LPG zonder milieucirkel LPG” en de aanduiding 250 m², implicerende dat er een maximaal bebouwingsoppervlak ligt van 250 m² voor bedrijfsgebouwen ten dienste van deze bestemming.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een provinciaal inpassingsplan “Logistiek Park Moerdijk”, dat momenteel in procedure is. Het betreft inhoudelijk hetzelfde inpassingsplan als het op 17 februari 2016 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wegens een vormfout vernietigde gelijknamige inpassingsplan.



Figuur 4: verbeelding vastgesteld inpassingsplan

Op basis van het inpassingsplan zullen de in het plangebied gelegen gronden voor het overgrote deel de bestemming “Bedrijventerrein” gaan krijgen, verdeeld over vier vlakken met daartussen gronden met een verkeersbestemming. Aan de buitenranden van het Logistiek Park krijgt een strook grond een groenbestemming.

De bestemming “Bedrijventerrein” en gebruiken van de gronden mogelijk voor “Value Added Logistics bedrijven” uit categorie 3.1 en 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat per bedrijf het bouwperceel ten minste 5 ha bedraagt. Voorts zijn toegelaten de daarbij behorende groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, water en waterstaatkundige voorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, wegen en paden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en een truckcourt.

Niet worden toegelaten: bedrijfswoningen, geluidhinderlijke inrichtingen en risicovolle inrichtingen.

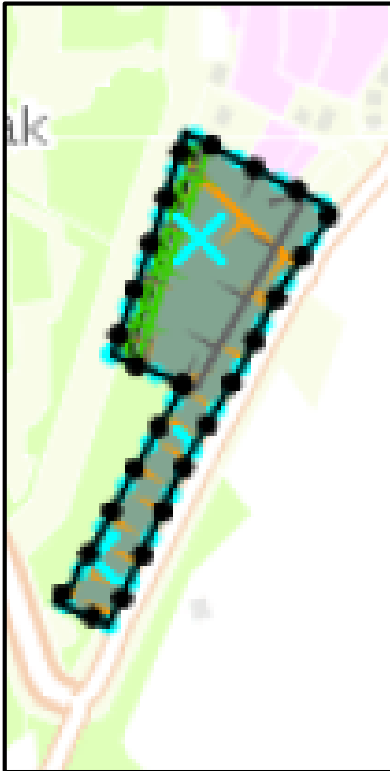
De locatie van “De Gouden Leeuw” en het direct aangrenzende gebied krijgt de bestemmingen “Gemengd 1” en “Gemengd 2”.

De bestemming “**Gemengd 1**” maakt mogelijk: horeca uit ten hoogste categorie 'horeca 1', daar waar dit op de verbeelding is aangegeven, een verkooppunt motorbrandstoffen met LPG en een vrachtwagenparkeerterrein, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Blijkens de aanduidingen op de verbeelding mag binnen het vlak “Horeca” bebouwing worden opgericht met een bouwhoogte van 12 meter, een en ander tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m². Buiten het vlak “Horeca” mag bebouwing worden opgericht met een bouwhoogte van 8 meter. Het betreft gebouwen en overkappingen ten behoeve van het verkooppunt motorbrandstoffen met LPG, waarvan de oppervlakte maximaal 250 m² zal mogen bedragen.

De planregels bevatten enkele specifieke gebruiksregels met betrekking tot de LPG, welke betrekking hebben op enerzijds aan te houden afstanden tot het vlak “horeca” en de bouwvlakgrens van de bestemming “Bedrijventerrein”, en anderzijds met betrekking tot de maximaal toegestane doorzet (1.000 m³ per jaar).

De bestemming “**Gemengd 2**” zullen zijn bestemd voor bedrijven van verzorgende, ondersteunende en/of facilitaire aard ten dienste van de binnen het plangebied gevestigde bedrijven, uit ten hoogste categorie 3.2 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, alsmede horeca uit ten hoogste categorie “horeca 1”, een verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG uit ten hoogste categorie 3 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, een vrachtwagenparkeerterrein en de aanleg en instandhouding van een ringsloot ter plaatse van de aanduiding “water”, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen. Blijkens de aanduidingen op de verbeelding mogen gebouwen binnen het bouwvlak een bouwhoogte hebben van 8 meter.



Van belang is tenslotte, dat aan gronden ten zuiden van de kern Moerdijk de bestemming “Natuur” is toebedacht.

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosbouwdoeleinden;
- b. ontwikkeling, behoud en herstel van ecologische- en landschapswaarden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. waterstaatkundige voorzieningen;
- e. extensieve dagrecreatie.

De bestemming “Natuur” biedt slechts marginale bouw mogelijkheden, blijkens de doeleindenomschrijving zal agrarische bodemexploitatie niet tot de mogelijkheden behoren.

6 VERGOEDBAARHEID PLANSCHADE

6.1 Onderdelen vergoedbaarheid planschade

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

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

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een bestuursorgaan of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft verworven (al dan niet op basis van onteigening), waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een compensatie voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

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

Normaal maatschappelijk risico

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro dient onderzocht te worden of en zo ja, in hoeverre de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven. Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, zaak 201113115, Heiloo, ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, zaken

201207038/1/A2 en 201208907/1/A2, ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, zaak 201113115/1/A2 en ABRS 1 juli 2015, Mook en Middelaar, zaak 201407170/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle relevante omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een groter deel van de schade (nar de huidige stand van de jurisprudentie tot 5%) voor rekening van betrokkenen dient te blijven.

Het is derhalve niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de onderhavige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade. Aangezien de jurisprudentie op dit punt in beweging is en het toepassen van een grotere korting/drempel de nodige procesrisico's kent, beperken wij ons in het onderhavige onderzoek derhalve tot de minimale forfaitaire aftrek van 2%.

Passieve risicoaanvaarding

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

Actieve risicoaanvaarding

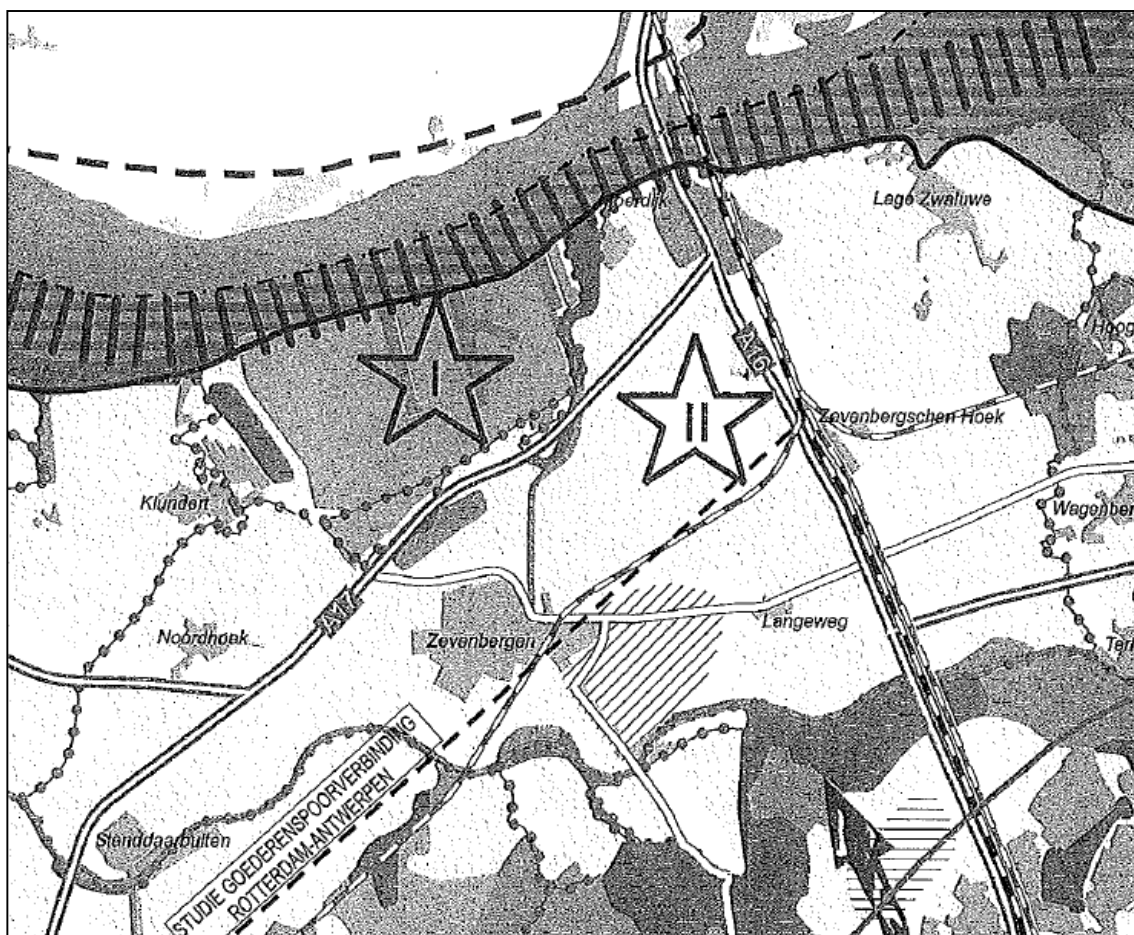
Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden planschade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

6.2 Beoordeling op hoofdlijnen

Uit de ons ter beschikking staande stukken leiden wij af, dat de ontwikkeling wordt genoemd in Streekplan 2002 van de Provincie Noord-Brabant, zoals dat is vastgesteld op 22 februari 2002.

Uit het Streekplan 2002 blijkt dat voor het bovenregionaal bedrijventerrein Moerdijk/ Moerdijkse Hoek een ruimtebudget (bruto in hectaren) is aangegeven van 750 ha.

Uit het hieronder ingevoegd kaartmateriaal uit het Streekplan 2002 blijkt dat in de oksel van de Rijkswegen A16 en A17 een bovenregionaal bedrijventerrein/vestigingsgebied glastuinbouw is geprojecteerd.



Figuur 5 Kaartmateriaal, onderdeel uitmakende van Streekplan 2002, ster met Romeinse II, markeert gronden die zijn aangeduid als bovenregionaal bedrijventerrein/vestigingsgebied glastuinbouw

De van opdrachtgever ontvangen gegevens zijn helder en eenduidig. Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

22 februari 2002.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

7.1 Inleiding

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object, als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden.

Ten dezen wordt een onderscheid gemaakt in “directe” planschade en “indirecte” planschade. Van “directe” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouwmogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object).

Van “indirecte” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendend of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend object (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Naast een onderscheid tussen directe en indirecte planschade kan tevens een onderscheid worden gemaakt in “vermogensschade” en “inkomensschade”. Eerstgenoemde schade houdt verband met waardevermindering van onroerende zaken, laatstgenoemde schade betreft inkomensderving die het rechtstreeks gevolg is van een planologische wijziging. Planschade in de zin van “inkomensschade” kan voor een eigenaar/exploitant slechts dan aan de orde zijn, indien de bestaande exploitatie van betrokkene door een planologische maatregel wordt belemmerd. In de planschadejurisprudentie zijn deze gevallen buitengewoon schaars en gelet op de aard van de voorgestane ontwikkeling achten wij het ontstaan van aan het PiP toerekenbare inkomensderving ook op voorhand zeer onwaarschijnlijk.

Schade in de zin van inkomensschade als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten als gevolg van het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen valt niet onder de reikwijdte van het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht: zie o.a. ABRS 16 maart 2005 inzake “Wyckerveste” en ABRS 17 september 2008 inzake Amersfoort.

Wij concentreren ons hierna op vermogensschade in de zin van “directe” en “indirecte” planschade.

7.2 Beoordeling risico “directe planschade”

Voor wat betreft de gronden binnen het nieuwe Logistieke Park Moerdijk die de bestemming **“Bedrijventerrein”** c.a. krijgen, heeft te gelden dat de aldaar thans geldende agrarische (grotendeels onbebouwde) bestemming wijzigt in een bestemming, die het bouwen en gebruik van bedrijfsopstallen mogelijk maakt. Hiermee nemen ter plaatse de aanwendingsmogelijkheden, en daarmee het waardepeil, van de betrokken gronden sterk toe. Van enig risico op “directe planschade” is hier geen sprake, integendeel.

De gronden waarop het huidige horecabedrijf “De Gouden Leeuw” gelegen is, krijgen in essentie een bestemming die sterk vergelijkbaar is met de huidige bestemmingsregeling. Zowel op grond van het huidige als het gedachte planologische regime mag op de betrokken gronden een horecabedrijf en een motorbrandstofverkooppunt gerealiseerd worden, waarbij de bebouwings- en gebruiksvoorwaarden sterk op elkaar lijken. Het nieuwe inpassingsplan biedt zelfs meer flexibiliteit door, anders dan thans het geval is, de locatie van het op te richten motorbrandstofverkooppunt niet meer te fixeren. Gelet op deze omstandigheden is met betrekking tot de locatie van “De Gouden Leeuw” géén risico op “directe planschade” aanwezig.

Anders is dit echter wat betreft de gronden ten zuiden van de kern Moerdijk, die ingevolge het gedachte inpassingsplan de bestemming “Natuur” gaan krijgen. Momenteel hebben deze gronden een bestemming, die agrarisch bodemgebruik mogelijk maakt. Dit gebruik is, afgezien van bosbouw, op basis van het nieuwe inpassingsplan niet meer mogelijk hetgeen betekent, dat de aanwendingsmogelijkheden worden ingeperkt. Hier is dus wèl een risico op “directe planschade” aanwezig.

7.3 Beoordeling risico “indirecte planschade”

Het risico op het ontstaan van “indirecte planschade” concentreert zich op gronden, alwaar sprake is van een toename van bouw- en gebruiksmogelijkheden. Blijkens de planologische vergelijking zoals deze in de vorige paragraaf is gemaakt, betreft het de gronden met de gedachte bestemming “Bedrijventerrein”. Aldaar wordt de oprichting en het gebruik mogelijk van volumineuze bedrijfsbebouwing, hetgeen voor omwonenden kan leiden tot de daaraan inherente gevolgen op het gebied van bijvoorbeeld het uitzicht, de ligging c.q. “situeringswaarde”, hinder van bedrijfsprocessen, geluidhinder, een verkeersaantrekkende werking en mogelijk – afhankelijk van afstand en oriëntatie – een inbreuk op de privacy.

Specifiek voor de eigenaar/exploitant van “De Gouden Leeuw” zou nog gedacht kunnen worden aan de gevolgen die de nieuwe bestemming “Gemengd 2” zal gaan hebben; op de belendende gronden worden immers een additioneel horecabedrijf en een motorbrandstofverkooppunt (zonder LPG) mogelijk gemaakt, hetgeen de concurrentiepositie zou kunnen beïnvloeden. Met betrekking tot dit aspect merken wij echter op dat artikel 6.1 Wro alleen ziet op planologische mutaties en niet op feitelijke veranderingen. Planologische maatregelen hebben niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren ofwel de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven te beschermen (vgl. ABRS 19 februari 1998, Bouwmarkt Zutphen, BR 1998, p. 663). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft voorts bij herhaling overwogen dat toegenomen concurrentie weliswaar kan worden aangemerkt als een gevolg van de planologische mutatie, maar dat dit geen ruimtelijk gevolg daarvan is en dat de gestelde schade die hieruit voortvloeit niet voor vergoeding op de voet van artikel 6.1 Wro in aanmerking komt (zie ABRS 4 juli 2007, gemeente Roermond en ABRS 8 augustus 2007, gemeente Koggenland, gepubliceerd op <http://www.raadvanstate.nl/>. Vgl. in dit kader ook de eerdere uitspraken ABRS 5 maart 1996, gemeente Lemsterland, AB 1996, 251, ABRS 23 april 2003, gemeente Den Haag en ABRS 14 september 2005, gemeente Venlo). Samengevat komt het bovenstaande er op neer dat de planologische mutatie een feitelijk effect kan hebben op onderlinge marktposities maar komen dergelijke nadelige effecten echter niet op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking.

Ter plaatse van de locatie van “De Gouden Leeuw” en de gronden ten zuiden van de kern Moerdijk (nieuwe natuurbestemming) is géén sprake van een relevante verruiming van aanwendingsmogelijkheden. Anders gesteld leiden de gedachte bestemmingen voor derden (ergo niet zijnde de huidige eigenaren) niet tot nadeel.

Opdrachtgever heeft aandacht gevraagd voor mogelijke indirecte planschade voor bestaande bedrijven vanwege het tracé interne baan naar de Haven. De plannen overziende kunnen wij, bij een vergelijking met de huidige planologische situatie, ons niet goed voorstellen op welke wijze bestaande bedrijven door dit tracé getroffen zouden kunnen worden.

7.4 Recapitulatie planologische vergelijking

Resumerend komen wij tot de navolgende conclusies:

1. een risico op “directe planschade” doet zich alleen voor ter zake van de ten zuiden van de kern Moerdijk gelegen gronden, die op basis van het nieuwe inpassingsplan een natuurbestemming gaan krijgen;
2. een risico op “indirecte planschade” doet zich alleen voor ten aanzien van objecten, die in de invloedssfeer liggen van gronden die de bestemming “bedrijventerrein” gaan krijgen.

7.5 Invloedssfeer “indirecte planschade”

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

Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Lapdijk 15, 16, 18, 20, 21, 22 en Arenbergse Singeldijk 1 en 2
2	Steenweg 2, 2a, 4 en 6 en Sebastiaansweg 1
3	Blokdijk 1 en Gorsdijk 1

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat.

De objecten gelegen aan de Lapdijk 14 en Lapdijk 17 laten wij buiten de planschade risicoanalysebeoordeling aangezien deze objecten in eigendom zijn bij opdrachtgever. Ook de bedrijfswoning gelegen in de nabijheid van de aansluiting van de verbindingsweg van het plangebied op het bestaande Haven- en Industrierrein Moerdijk laten wij buiten beschouwing, aangezien deze in eigendom is bij het Havenschap Moerdijk.

8 OVERWEGINGEN TAXATIES

8.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

8.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de datum van het uitbrengen van dit advies (22 april 2016) als peildatum voor de waardering.

8.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang.

8.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- tussentijdse wijzigingen van het plan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

Bij gelijk blijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
Lapdijk 14 Moerdijk	6 oktober 2008	300.000
Lapdijk 17 Moerdijk	2 februari 2009	342.600
Gorsdijk 3a Moerdijk	3 juli 2009	328.500

Het betreft transacties die daadwerkelijk hebben plaatsgevonden. Wij weten niet in hoeverre de publiciteit rondom het LPM de transacties hebben beïnvloed. Mede om deze reden gaan wij altijd “voorzichtig” met dergelijke gegevens om, doch de transacties geven wel een beeld van het waardepeil.

Ten opzichte van de peildatum van ons eerdere advies (mei 2014) zijn de ontwikkelingen op de onroerend goed-markt niet dusdanig, dat deze een correctie noodzakelijk maken met betrekking tot de door ons uitgevoerde planschadetaxatie.

De bij het plangebied gelegen bijzondere, commerciële en niet courante objecten worden gewaardeerd met behulp van de binnen SAOZ aanwezige expertise op het gebied van taxaties.

9 TAXATIE PLANSCHADERISICO

9.1 Taxatie “directe planschade”

Het betreft met name de twee navolgende percelen (waarvan hierna kadastraal kaartmateriaal is ingevoegd), kadastraal bekend:

- gemeente Klundert, sectie I, nummer 87, groot 2 ha en 33a;
- gemeente Klundert, sectie I, nummer 349, groot 6 ha, 4a en 60ca.



Figuur 6 en 8a: kadastrale situatie

Uitgaande van een m² prijs van agrarische grond van circa € 6,-- m² en uitgaande van een m² prijs van natuurgrond van circa € 0,75,-- m² brengt de voorziene bestemmingswijziging een te verwachten waardedaling van deze percelen van circa € 439.740,--, hetgeen afgerond neerkomt op een bedrag van:

€ 440.000,--

Voor wat betreft de mogelijke voorzienbaarheid stellen we vast dat de gemeente Moerdijk ter zake van beide percelen de eigendom heeft verkregen bij akte van 13 juli 2011.

Dit is ruimschoots gelegen voor het tijdstip van 24 mei 2012, zijnde de datum waarop voor de onderhavige gronden voor het eerst sprake was van “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen”.

Weliswaar is de datum namelijk gelegen na 22 februari 2002, zijnde het tijdstip van vaststelling van het Streekplan 2002 van de Provincie Noord-Brabant, doch anders dan de daarin beoogde bedrijfsbestemming voor de gronden in de oksel van de Rijksweg A16 en A17, blijkt uit het Streekplan vooralsnog niet de mutatie van de onderhavige gronden van een agrarische in een natuurbestemming.

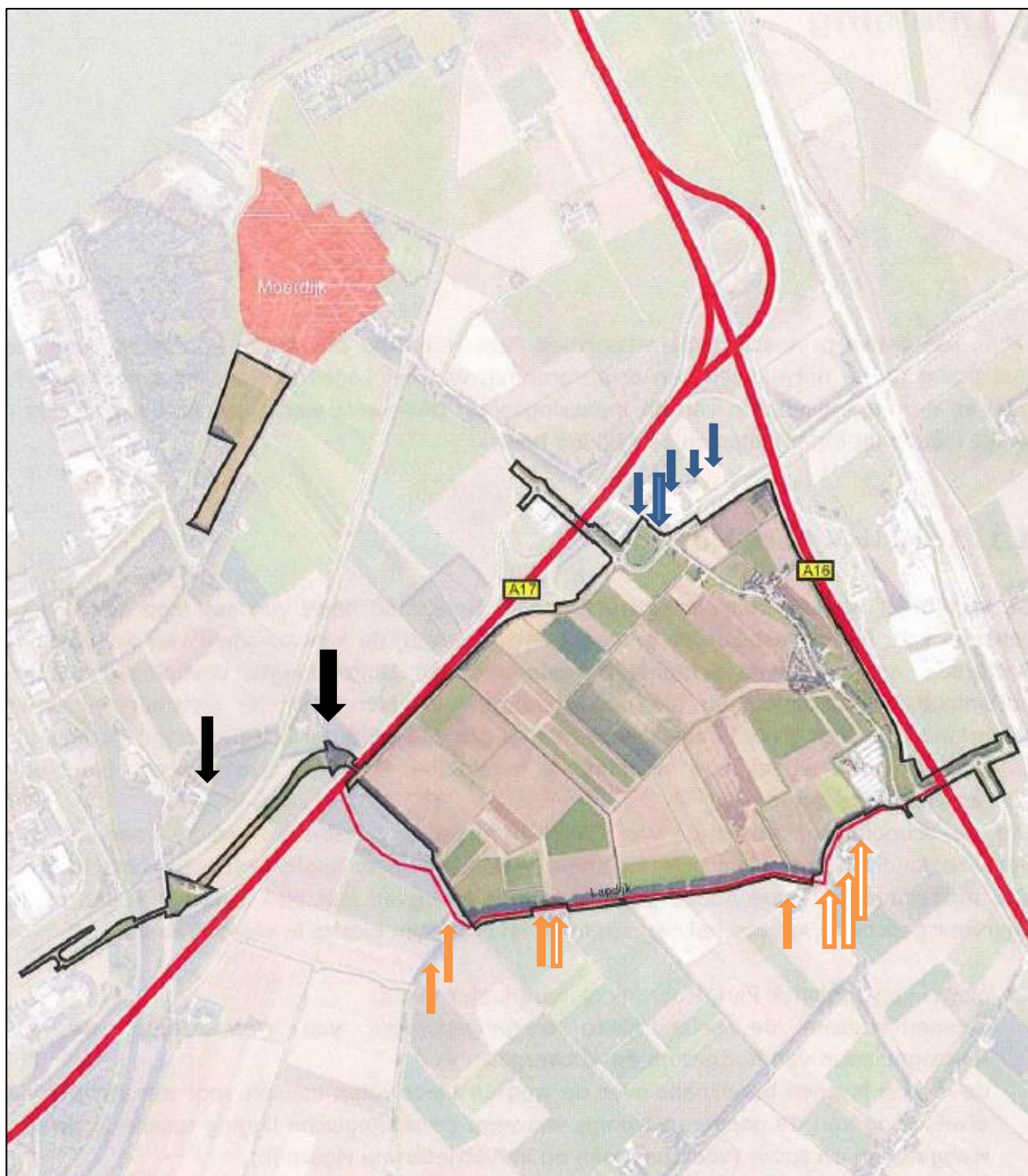
Uit van opdrachtgever mondeling ontvangen informatie blijkt dat er reeds een overeenkomst is gesloten tussen de Provincie en de gemeente Moerdijk tot aankoop van deze gronden. Uit kadastrale informatie is ons gebleken, dat de eigendomsakte nog niet is gepasseerd: de gemeente Moerdijk is tot op heden – ook op peildatum 22 april 2016 – nog steeds eigenaar.

Ons is niet bekend wanneer de eigendom zal worden overgedragen. Wij weten inmiddels wel, dat tussen de gemeente en de provincie een prijs van € 6,-- per m² is overeengekomen. Beide omstandigheden zijn relevant voor het bepalen van het planschaderisico. Indien namelijk de eigendom wordt overgedragen vóórdat het inpassingsplan in werking treedt, dan zal hebben te gelden dat de huidige eigenaar (zijnde de gemeente Moerdijk) op de relevante schadepeildatum geen eigenaar meer is van de gronden, en derhalve niet meer als “gerechtigde” in de sfeer van artikel 6.1 Wro aan te merken zal zijn, zulks overigens ongeacht de prijs die tussen de gemeente en de provincie is overeengekomen.

Indien de eigendom wordt overgedragen na het in werking treden van het inpassingsplan, dan heeft de overeengekomen prijs relevantie. Aangezien de overeengekomen prijs gelijk is aan de huidige waarde, is de planschade volledig door aankoop anderszins verzekerd.

9.2 Taxatie “indirecte planschade”

Alvorens de clusters afzonderlijk te behandelen, voegen we hier nogmaals kaart 1 uit het advies in, waarop we de diverse objecten uit de drie clusters globaal markeren.



Figuur 7 Huidige situatie plangebied en omgeving; zwarte lijnen markeren de grenzen van het plangebied

Cluster 1 wordt gemarkeerd door oranje pijlen, die van links naar rechts bezien corresponderen met de volgende objecten:

- Arenbergse Slingerdijk 2;
- Arenbergse Slingerdijk 1;
- Lapdijk 15;
- Lapdijk 16;
- Lapdijk 18;
- Lapdijk 20;
- Lapdijk 21;
- Lapdijk 22.

Cluster 2 wordt gemarkeerd door blauwe pijlen, die van links naar rechts bezien corresponderen met de volgende objecten:

- Steenweg 6;
- Steenweg 2;
- Steenweg 4;
- Steenweg 2a;
- Sebastiaansweg 1.

Cluster 3 wordt gemarkeerd door zwarte pijlen, die van links naar rechts bezien corresponderen met de volgende objecten:

- Gorsdijk 1;
- Blokdijk 1.

Cluster	Adres
1	Lapdijk 15, 16, 18, 20, 21, 22 en Arenbergse Singeldijk 1 en 2

Deze objecten liggen ten zuiden van het plangebied en de meeste zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten gelegen aan de Arenbergse Singeldijk 1 en 2 daarentegen zijn met de zijgevels op het plangebied georiënteerd. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de Lapdijk. Het betreft deels burgerwoningen: Lapdijk 15 en Arenbergse Singeldijk 2 zijn vrijstaande woningen en Lapdijk 20 en 21 twee-onder-een-kap woningen. Voorts betreft het agrarische bedrijven met een bedrijfswoning: Lapdijk 16, 18 en 22 en Arenbergse Singeldijk 1.

Hierna zijn foto's van een aantal van de objecten uit dit cluster ingevoegd.



Figuur 8 Object aan de Lapdijk 22



Figuur 9 Object aan de Lapdijk 18



Figuur 10 Objecten aan de Lapdijk 20 (linkerdeel) en de Lapdijk 21 (rechterdeel)

Planologische vergelijking

Het naast gelegen deel van het plangebied verandert van overwegend agrarisch onbebouwd in een logistiek bedrijventerrein. De nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen een gebied waar dat voorheen niet mogelijk was. De bouwhoogte neemt met circa 16 m¹ toe. Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruiksintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, planologisch nadelige effecten.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 6 is geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 22 februari 2002.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, hierna bij het overzicht van de taxaties.

Taxatie

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen, waarbij de burgerwoningen geacht

worden meer aan waardedaling onderhevig te zijn dan, dan de agrarische bedrijfswoningen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Lapdijk						
Nr.	Transactie data	Aankoop na 22-02-2002	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico	Planschade risico
15	07-11-1986	Neen	Ja	16.000	4.400	11.600
16	07-11-1986	Neen	Ja	24.000	8.800	15.200
18	07-11-1986	Neen	Ja	42.000	13.000	29.000
20	10-09-1987	Neen	Ja	16.000	3.800	12.200
21	07-11-1986	Neen	Ja	16.000	3.800	12.200
22	07-11-1986	Neen	Ja	27.000	8.400	18.600
Subtotaal						98.800

Arenbergse Singeldijk						
Nr.	Transactie data	Aankoop na 22-02-2002	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico	Planschade risico
1	29-6-2001	Neen	Ja	17.000	6.200	10.800
2	10-3-2002**	Ja	Ja	23.000	6.600	16.400
Subtotaal						27.200

Totaal in €	126.000
--------------------	----------------

** De akte van levering van dit object dateert van 3 mei 2002 en daaruit blijkt dat de onderliggende koopovereenkomst dateert van 10 maart 2002. Deze is gelegen na het tijdstip van vaststelling van het Streekplan 2002. In beginsel lijkt dit op voorzienbaarheid te duiden. Echter; op de website van de Provincie Noord-Brabant hebben we informatie gevonden, waaruit blijkt dat het Streekplan 2002 pas na publicatie op 15 maart 2002 in werking treedt. Omdat deze datum gelegen is ná 10 maart 2002 gaan we ter zake van dit object veiligheidshalve niet uit van voorzienbaarheid.

Cluster	Adres
2	Steenweg 2, 2a, 4 en 6 en Sebastiaansweg 1

Deze objecten liggen ten noorden van het plangebied, ten zuiden van knooppunt Klaverpolder en zijn vrijwel direct in de oksel van de Rijkswegen A16 en A17 gelegen.



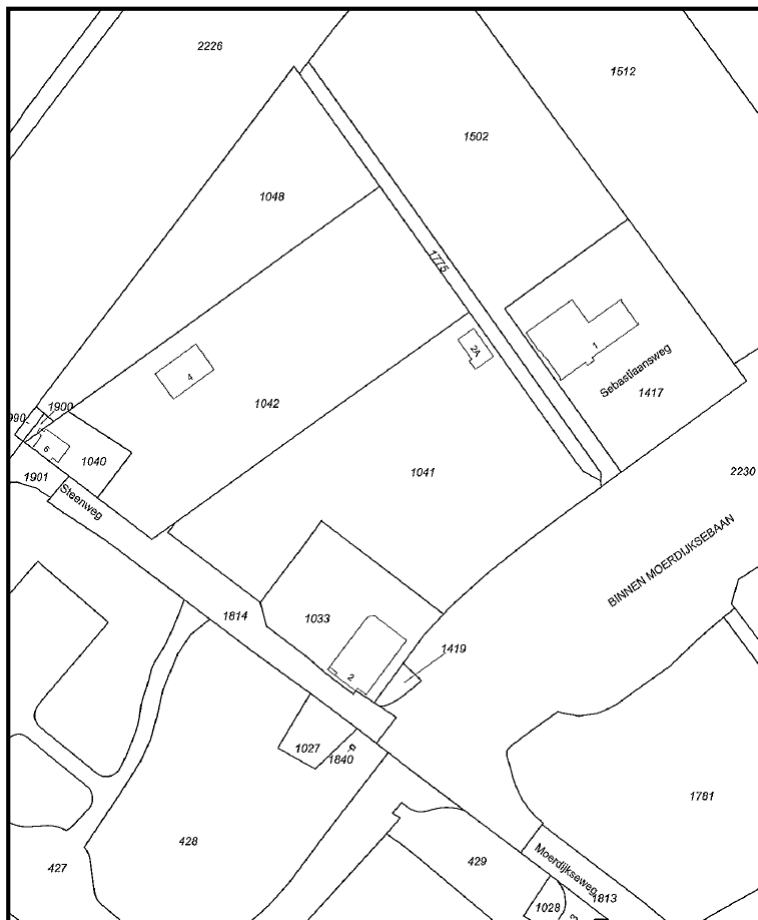
Figuur 11 Luchtfoto cluster 2 en directe omgeving (bron: Google Maps)

Het gaat om de volgende objecten:

- Steenweg 6: een sexinrichting;
- Steenweg 4: een depot van Rijkswaterstaat;
- Steenweg 2: wegrestaurant Kanters;
- Sebastiaansweg 1: Holiday In Hotel;
- Steenweg 2a: dit object lijkt vanaf de weg gezien een bedrijfswoning, ingeklemd tussen de grote parkeerplaats van wegrestaurant Kanters en het Holiday In Hotel. Uit kadastraal onderzoek ter zake van het object, blijkt dat het omschreven is als "terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)". Het object is in eigendom bij dezelfde eigenaar als van

bovengenoemd object aan de Sebastiaansweg 1 Holiday In Hotel); namelijk Beheersmaatschappij Kanters BV. We gaan er derhalve vanuit dat het object aan de Steenweg 2a onderdeel uitmaakt van de naastgelegen hotelfunctie.

Deze objecten worden van het plangebied gescheiden door de Steenweg in het westen en de Binnen Moerdijksebaan in het zuiden.



Figuur 12 Uitsnede kadastrale kaart; cluster 2

Planologische vergelijking

Het naast gelegen deel van het plangebied verandert van overwegend agrarisch onbebouwd in een logistiek bedrijventerrein. De nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen een gebied waar dat voorheen niet mogelijk was. De bouwhoogte neemt met circa 16 m¹ toe. Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruiksintensiteit ontstaan kunnen in beginsel planologisch nadelige effecten optreden voor in de nabijheid gelegen objecten.

Vanwege de navolgende redenen treedt geen planologisch nadeel op voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken.

Vanuit de aard der zaak valt niet in te zien, dat het Rijkswaterstaatdepot nadeel zou ondervonden, vanwege het muteren van een agrarisch gebied in een bedrijventerrein. Met name van belang voor dit depot is de bereikbaarheid via beide rijkswegen en de planologische mutatie brengt daar geen wijziging in.

Alle overige objecten in dit cluster hebben een publieksgerichte functie (sexinrichting, wegrerestaurant en hotel) en ontleen hun waarde in casu met name aan de ligging aan de bereikbaarheid en ontsluiting in de zeer directe nabijheid van een tweetal rijkswegen. Het landelijk agrarisch gebied is hier geen relevant element.

Door de komst van relatief grootschalige bedrijvigheid ten gevolge van de planologische mutatie, behoort voor de publieksgerichte bedrijven uit dit cluster een toename van klandizie tot de reële mogelijkheden. Pluspunten hierbij zijn de goede bereikbaarheid en goede ontsluiting van deze publieksgerichte bedrijven in relatie tot het te realiseren bedrijventerrein.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Cluster	Adres
3	Blokdijk 1 en Gorsdijk 1

Deze objecten liggen ten noordwesten van het plangebied.

Het object aan de Blokdijk 1 is een campingbedrijf, dat met de toegangsweg op het plangebied is gericht. Voor zover we op de website van het bedrijf en uit eigen waarneming vanaf de openbare weg hebben kunnen nagaan is er tevens een bedrijfswoning aanwezig. Op de website van het campingbedrijf is met name het volgende te lezen:

Op "Camping Lochtenburg" bevindt u zich op een strategische uitvalbasis, dit vanwege de snelwegen A17 en A16 in uw nabijheid. Op een afstand van 6 km, vindt u Zevenbergen. Hier kunt u alle dagelijkse boodschappen doen. Tevens zijn hier verschillende kledingzaken, restaurants en banken. Grote steden in de buurt zijn Breda en Dordrecht. Beide steden zijn in 20 a 25 minuten te bereiken met de auto.

"Camping Lichtenburg" is een mooi gelegen, rustige en schone camping die voor aantrekkelijke, gastvrije en ruime accommodaties kan zorgen waar u naar op zoek bent.

Uitstekend voor mensen die na een actieve dag volop van de avond en nachtrust willen genieten.

(Einde citaten).

Het object aan de Blokdijk 1 is gesitueerd tussen de Gorsdijk in het noorden en de Rijksweg A17 in het zuiden. Nagenoeg direct ten zuiden van het object aan de Blokdijk 1 komt ten gevolge van de planologische mutatie de ontsluiting van het te realiseren bedrijventerrein op het bestaande Industrie- en Havenschap Moerdijk te liggen.



Figuur 13 Campingbedrijf aan de Blokdijk 1

Het object aan de Gorsdijk 1 is een woning met bijbehorende opstallen is met de achterzijde op het plangebied gericht. Ten zuiden van dit object ligt de Gorsdijk en verder zuidelijk de Rijksweg A17. Ingeklemd tussen deze twee wegen komt ten gevolge van de planologische mutatie de ontsluiting van het te realiseren bedrijventerrein op het bestaande Industrie- en Havenschap Moerdijk te liggen.

Uit informatie van de opdrachtgever komt naar voren dat dit object in de 6e herziening bestemmingsplan haven en industrieterrein is wegbestemd, dat het oorspronkelijk door het RVOB was verpacht, doch inmiddels pachtvrij is gemaakt en nu tijdelijk door 'antikraak' wordt bewoond. De woning moet volgens opdrachtgever nog worden overgedragen aan Havenschap Moerdijk.

Planologische vergelijking

Het naast gelegen deel van het plangebied verandert van overwegend agrarische in een verkeersbestemming, waarbij dicht langs de percelen in dit cluster de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein naar het Industrie- en Haventerrein Moerdijk komt te lopen.

Voor wat betreft het campingbedrijf impliceert dit dat de ontsluitingsweg nagenoeg tot op de perceelsgrens komt te liggen.

Hoewel het campingbedrijf reeds gelegen is te midden van een druk wegennet – en zich dientengevolge niet kan profileren vanwege zijn landelijke ligging - brengt de mutatie met zich mee, dat ten gevolge van de mutatie de ontsluitingsweg op zeer korte afstand komt te liggen, waardoor de situeringswaarde fors vermindert. Met name zal ook het aantal verkeersbewegingen in de directe nabijheid van de camping behoorlijk toenemen, hetgeen diverse soorten van hinder (geluid- en milieuhinder) met zich mee brengt. Ook zijn negatieve effecten in de sfeer van luchtkwaliteit te verwachten.

De planologische mutatie zal planologisch nadeel opleveren voor de huidige en de toekomstige exploitatie en ook zal het onroerend goed planologische nadeel ondervinden.

De effecten op het object aan de Gorsdijk 1 doen zich minder gevoelen, met name omdat de afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de verbindingsweg reeds circa 250 meter bedraagt en ook vanwege de aanwezigheid van de Gorsdijk op de tussengelegen gronden. Voorts is de hierboven door opdrachtgever gegeven toelichting relevant voor de conclusie dat dit object niet planschadegevoelig is.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 6 is geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 22 februari 2002.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum geen transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het onderwerp risicoaanvaarding kan daarom voor deze cluster verder buiten beschouwing worden gelaten.

Taxatie

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen, waarbij de burgerwoningen geacht worden meer aan waardedaling onderhevig te zijn dan, dan de agrarische bedrijfswoningen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Blokdijk						
Nr.	Transactie data	Aankoop na 22-02-2002	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico	Planschade risico
1	07-11-1986	Neen	Ja	200.000	17.000	183.000
Subtotaal						183.000

Gorsdijk						
Nr.	Transactie data	Aankoop na 22-02-2002	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico	Planschade risico
1	26-08-1993	Neen	Neen	-	-	-
Subtotaal						Nihil

Totaal in €	183.000
--------------------	----------------

10 BEOORDELING EXPLOITATIEPLAN

Tegelijkertijd met het Provinciaal Inpassingsplan wordt een daarop betrekking hebbend exploitatieplan vastgesteld. Een exploitatieplan wordt in artikel 6.1 Wro genoemd als een potentiële oorzaak van planschade, namelijk indien en voor zover een bepaling van het exploitatieplan 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.

Door de gelijktijdige inwerkingtreding van zowel het Pip als het exploitatieplan kan het exploitatieplan in zijn huidige vorm in essentie geen belemmering vormen voor aanvragen om omgevingsvergunningen die er op basis van het thans geldende planologische regime al niet zijn. Wij stellen vast dat een plangebied dat in de huidige situatie planologisch grotendeels wordt gevormd door agrarische gronden met zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden en bescheiden gebruiksmogelijkheden, muteert in een grootschalig logistiek bedrijventerrein met enorme bebouwingsmogelijkheden en intensieve gebruiksmogelijkheden, leidend tot een aanmerkelijke waarde stijging van de betrokken gronden, ongeacht wat het exploitatieplan aan randvoorwaarden zou stellen. Reeds hierom is planschaderisico ten gevolge van het exploitatieplan niet reëel te achten.

Latere aanpassingen of aanscherpingen van het exploitatieplan zouden in beginsel, ten opzichte van het exploitatieplan zoals dat er thans uitziet, tot het ontstaan van planschade kunnen leiden. Hierop kunnen wij echter momenteel niet vooruitlopen.

11 CONCLUSIES

De op basis van artikel 6.1 Wro mogelijke “directe planschade” taxeren wij op:

€ 440.000,--

Gelet op de tussen opdrachtgever en de gemeente Moerdijk overeengekomen koopsom voor de gronden is deze planschade geheel als “anderszins verzekerd” aan te merken.

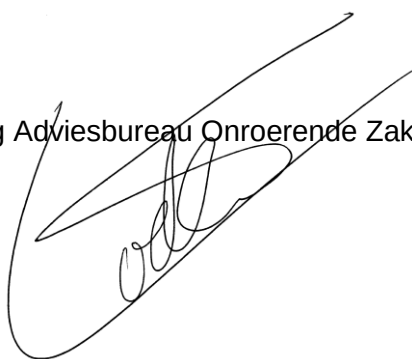
De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden “indirecte planschade” taxeren wij op:

Cluster	Adres	Planschaderisico
1	Lapdijk 15, 16, 18, 20, 21, 22 en Arenbergse Singeldijk 1 en 2	126.000
2	Steenweg 2, 2a, 4 en 6 en Sebastiaansweg 1	Nihil
3	Blokdijk 1 en Gorsdijk 1	183.000
Totaal	afgerond in €	309.000

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden planschade als gevolg van het exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk taxeren wij op:

NIHIL

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. drs. C.M.L. van der Lee
Directeur