BESTUURSSCHADE & OMGEVINGSRECHT DESKUNDIGEN

LANGHOUT & WIARDA

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-8607
Datum : 6 november 2020

Opdrachtgever:
Mevrouw V[redacted]
Voorstraat 24
9285 NS Buitenpost

Inhoudsopgave

1. Aanleiding tot het advies…… 3

2. Procedure; van toepassing zijnde recht…… 3

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse…… 3

4. Overwegingen van de adviseur…… 4
4.1. Ontvankelijkheid…… 4
4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak…… 4
4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes……4
4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding…… 9

5. Planschademanagement…… 9

6. Conclusie…… 9

Kenmerk: T-8607
Datum: 6 november 2020

1. Aanleiding tot het advies.

Door mevrouw [redacted] te Buitenpost is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de plannen voor de realisering van een nieuwe bergschuur op het perceel Tramweg 13 te De Knipe.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. [redacted], onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR, en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen, ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrechtdeskundigen te Oranjewoud.

De (mogelijk) in het kader van dit advies verrichte taxaties van de waarde van de onroerende zaken voorafgaand aan de beoogde planologische wijziging zijn een ondergeschikt deel van dit advies. Het betreft een wettelijke taxatie. De taxaties zijn verricht op basis van planmaximalisatie en wijken om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere waardebepaling. Ik heb deze taxaties verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.
Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website: : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade voor omliggende objecten. 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 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 dit recht is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is schriftelijk en mondeling toegelicht door de heer [redacted], zijnde de adviseur van opdrachtgever.

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.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Algemeen.
Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daaraan voorafgaande 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. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

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.
De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. 200702220/1), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. 200609211/1 en AbRS 27 december 2006, nr. 200603619/1). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

In het kader van de maximale invulling van het **oude** planologische regime dienen overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat zij van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat plan begrepen gronden, – immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode. Indien bebouwing en/of gebruik onder de werking van het overgangsrecht wordt gebracht is leidt die maatregel in het algemeen wel tot een planologische verslechtering.

Flexibiliteitsbepalingen.

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Uit te werken bestemmingen.

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten. Een in de planregels bij een uit te werken bestemming opgenomen bouwverbod dient bij directe planschade onder voorwaarden echter wel in de vergelijking te worden betrokken. Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro is uitgezonderd. Indien in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat van het bouwverbod bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) kan eerst sprake van schade zijn als de uitoefening van deze bevoegdheid wordt geweigerd (artikel 6.1, zesde lid, Wro). Zie AbRS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2298. Uit voormelde jurisprudentie van de Afdeling volgt eveneens, dat het wegbestemmen van bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime dient te worden betrokken.

Het vigerende planologisch regime.

Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies het bestemmingsplan ‘De Knipe’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 september 2015. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeren, voor zover relevant voor dit advies, ter plaatse de bestemmingen ‘wonen - voormalig boerderijpand’.

De voor **‘wonen - voormalig boerderijpand’** (artikel 20) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het behoud van de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle voormalige boerderijen;
b. woonhuizen in de vorm van een voormalig boerderijpand al dan niet in combinatie met:
1. beroepsuitoefening-aan-huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
2. kleinschalige bedrijven;
c. bijbehorende bouwwerken;
met daaraan ondergeschikt:
d. wegen en paden;
e. water;
met de daarbij behorende:
f. tuinen, erven en terreinen;
g. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
b. het gebruiken van een bouwperceel voor meer dan één wooneenheid;
c. het gebruiken van het voormalig boerderijpand voor een kleinschalig bedrijf, indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
d. het gebruik van gronden voor een paardrijbak.

Bijlage 4 bij de regels is een lijst van toegestane bedrijven. Een hoveniersbedrijf, kleinschalige bouwbedrijf, en/of de opslag van voer- en vaartuigen behoren bijvoorbeeld op basis van die lijst tot de planologische mogelijkheden ter plaatse.

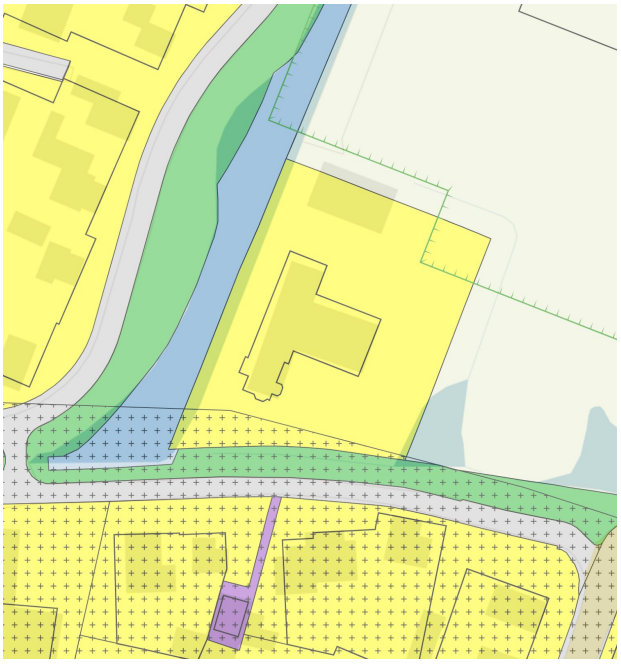
Ten aanzien van bebouwing is, voor zover relevant, ondermeer het volgende bepaald.
Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
b. een woonhuis wordt in de bouwgrenzen gebouwd;
c. per bouwvlak wordt ten hoogste één woonhuis gebouwd;
d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3.5 meter dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
e. de dakhelling bedraagt ten minste 40° en ten hoogste 60° dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder dan 40° en/of meer dan 60° bedraagt.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorend bouwwerken worden ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd alsmede achter of in lijn met de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevels van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan
b. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3.5 meter;
d. de dakhelling bedraagt ten hoogste 60°.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen welke gebouwd worden achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 2 meter;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, bedraagt ten hoogste 5 meter;
d. de oppervlakte van de in sub c bedoelde bouwwerken bedraagt voorzover gebouwd buiten het bouwvlak, ten hoogste 2 m².

Voor de volledige regels verwijs ik naar het bestemmingsplan.

Relevant deel verbeelding bestemmingsplan ‘De Knipe’.



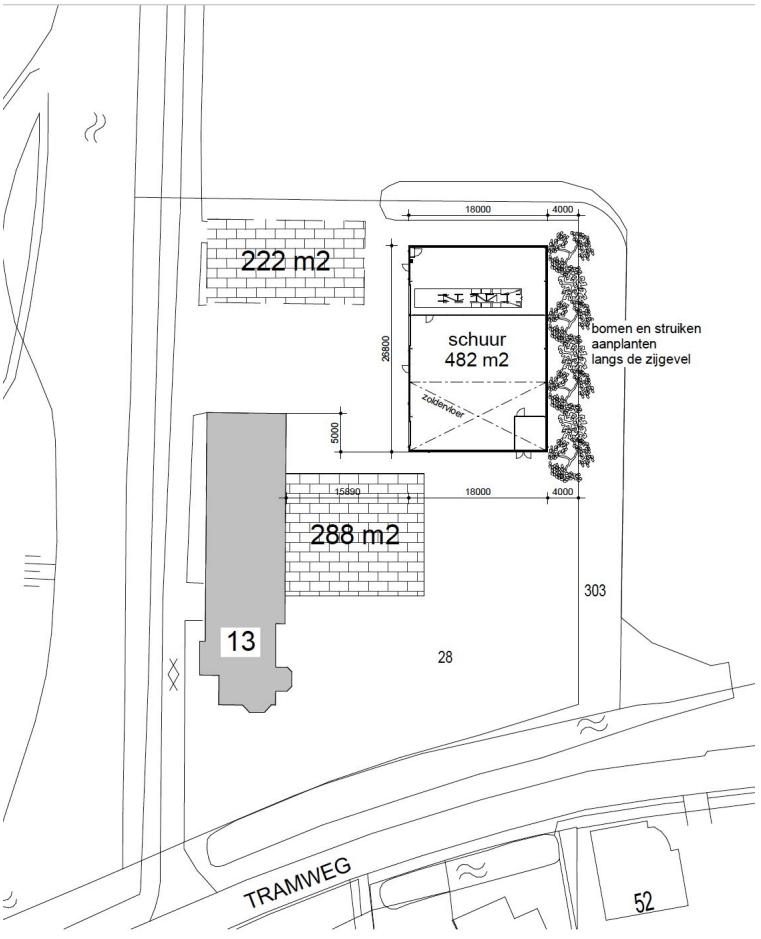
Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft naar verwachting een omgevingsvergunning op basis van de Wabo. In het kader van dit advies zal ik uitgaan van de voorliggende plannen.

De plannen voorzien in de realisering van een vrijstaande bergschuur op het perceel Tramweg 13. De schuur wordt uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap. De maximale goot- en bouwhoogte van de schuur gaan in hoofdzaak respectievelijk circa 3 en 7.1 meter bedragen. Het totale bouwoppervlak gaat circa 482 m² bedragen. Op het perceel zullen 2 bestaande stallen/schuren worden geamoveerd. Deze bestaande bouwwerken hebben een gezamenlijk bouwoppervlak van totaal 510 m² (222 + 288). Het totale bouwoppervlak aan bijgebouwen neemt derhalve feitelijk niet toe. Naar mijn mening is in planologisch opzicht eveneens geen sprake van een toename. Direct naast de oostelijke zijgevel zal afschermende beplanting in de vorm van bomen en struiken worden aangebracht.
De nieuwe schuur zal door diverse plaatselijke verenigingen gebruikt worden voor opslagdoeleinden. Tevens voor de opslag van voertuigen van de eigenaren van Tramweg 13 en voor de stalling van kleinvee.

Voor de goede orde merk ik op dat als gevolg van het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning de onderliggende bestemming ‘wonen - voormalig boerderijpand’ blijft vigeren.

Situatietekening nieuwe situatie.



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 zal komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.
Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe beoogde planologische regime.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

In het huidige planologische regime vigeert op de gronden waar de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming ‘wonen - voormalig boerderijpand’. Ter plaatse is binnen het aangegeven bouwvlak de woning Tramweg 13 aanwezig. Uitgaande van een maximale invulling van de vigerende bestemming zijn ter plaatse bijgebouwen mogelijk met een maximale goothoogte van respectievelijk 3.5 en een maximale dakhelling van 60°. Het totaal gezamenlijk bouwoppervlak aan bijgebouwen mag in casu ten hoogste het bestaande oppervlak bedragen. In casu bedraagt het oppervlak aan bijgebouwen circa 510 m^2.

Bij de invulling van het huidige planologische regime en dit geldt uiteraard ook voor het nieuwe planologische regime dient er vanuit te worden gegaan, dat de toegestane gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op voor potentiële aanvragers de meest ongunstige wijze binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd. Dat een dergelijke invulling feitelijk niet voor de hand liggend is doet niet ter zake. Slechts wanneer deze invulling met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient ervan te worden afgeweken.

In het nieuwe regime wordt op het perceel een vrijstaande bergschuur gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte gaan respectievelijk circa 3 en 7.1 meter bedragen. Het bouwoppervlak van de nieuwe schuur gaat circa 482 m² bedragen.

In relatie tot de vigerende bestemming ‘wonen - voormalig boerderijpand’ nemen ter plaatse de bouwmogelijkheden in niet toe. De maximale goot- en bouwhoogtes nemen niet toe. Ook het maximaal bouwoppervlak neemt niet toe.

NB: Ook indien voor juist wordt gehouden dat er een toename van het maximaal bouwoppervlak aan bijgebouwen is (van maximaal 100 m² naar 482 m².) dan geldt dat, gelet op onder meer de situering ten opzichte van schadegevoelige bebouwing, er geen sprake is van een planologische verslechtering.

Gelet op de afstand en situering van omliggende woningen treedt qua bebouwingsmogelijkheden geen planologisch nadeel op. Ik merk op dat de bedrijfswoning Tramweg 15 op tenminste 50 meter vanaf de beoogde nieuwe schuur is gelegen. De aan de westzijde gelegen woningen aan de Houtkampswyk liggen op tenminste circa 75 meter afstand.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. Onder het vigerende planologische regime vigeert ter plaatse de bestemming ‘wonen - voormalig boerderijpand’. Uitgaande van een maximale invulling van deze bestemming kan het perceel in de eerste plaats worden gebruikt voor de woonfunctie. Tevens kunnen op het perceel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend.

In de nieuwe situatie wordt de nieuwe bergschuur in hoofdzaak gebruikt worden voor opslag en kleinveestalling. Dit beoogde gebruik past geheel binnen de gebruiksmogelijkheden van de bestemming ‘wonen - voormalig boerderijpand’. Een hoveniersbedrijf, kleinschalige bouwbedrijf,

en/of de opslag van voer- en vaartuigen behoort immers al tot de planologische mogelijkheden ter plaatse. De omgevingsvergunning voor de nieuwe bergschuur zorgt niet voor een verzwaring van het gebruiksregime. Tevens treedt er geen intensivering van het gebruik op.

Als gevolg van de omgevingsvergunning zal qua gebruiksmogelijkheden geen planologisch nadeel optreden.

Voordeelsverrekening.

Uit artikel 6.1.3.4, tweede lid, van het Bro volgt dat de voor- en nadelen die een planologische wijziging met zich brengt voor het vaststellen van de te vergoeden planschade met elkaar mogen worden verrekend. Het betreft codificatie van jurisprudentie van de Afdeling. Wel geldt dat voor- en nadelen alleen met elkaar mogen worden verrekend indien zij voortvloeien uit één en dezelfde planologische maatregel. Indien evenwel de voor- en nadelen voortvloeien uit verschillende planologische maatregelen, maar die maatregelen nauw met elkaar zijn verweven, is verrekening ook mogelijk. Zie AbRS 24 december 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AO0820.

Voor de volledigheid wijs ik er nog op dat voor wat betreft overlast van de opeenvolgende planologische regimes geldt dat in het kader van de planologische vergelijking alleen die vormen van overlast mogen worden meegenomen die ontstaan bij een normaal gebruik overeenkomstig de opeenvolgende functies. Excessieve vormen van overlast kunnen om die reden niet meegenomen worden. Een en ander geldt ook voor een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming. Beoordeeld dient worden of de opeenvolgende functies objectief bezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed hebben op de omgeving.

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

Gelet op het feit dat er qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden niet een planologische verslechtering optreedt, behoeve de vragen hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt niet meer beantwoord te worden.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect geen aanleiding tot het plaatsen van specifieke opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal geen voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden.

Oranjewoud, 6 november 2020



Mr. [redacted]
Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444.