BESTUURSSCHADE & OMGEVINGSRECHT DESKUNDIGEN

LANGHOUT & WIARDA

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-8190
Datum : 14 december 2018

Opdrachtgever:

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…… 3
4.1. Ontvankelijkheid…… 3
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……8

5. Planschademanagement…...9

6. Conclusie…...9

Kenmerk: T-8190
Datum: 14 december 2018

1. Aanleiding tot het advies.

Door a la Car producties is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de plannen voor een voedselbos, kookstudio en een kleine natuurcamping op het perceel Eerste Compagnonsweg 45 te Bontebok.

De adviseur die het advies uitbrengt is , onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester, Register-Taxateur RT en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrechtdeskundigen te Oranjewoud.

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

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 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 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 toegelicht door , zijnde de initiatiefnemer/ 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.

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 nieuwe (schadeveroorzakende) planologische maatregel te worden vergeleken met het voorafgaande planologische regime.

Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het 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.
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 voorafgaande planologische regime vergelijken met die van het nieuwe.

Algemeen.
Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijziging 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 huidige 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.

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 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 bouwverbod opgenomen in de planregels 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 (e 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.

In het kader van de maximale invulling van het huidige planologische regime dienen bij indirecte planschade overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen 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.

Het vigerende planologisch regime.

Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies het bestemmingsplan “Buitengebied 2007”. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeert ter plaatse de bestemming “Kwekerijbedrijven”.

De op de kaart voor **“kwekerijbedrijven”** (artikel 17) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een kwekerijbedrijf al dan niet in combinatie met detailhandel in planten, struiken, bomen en andere benodigdheden;
b. bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in bijlage 1;
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
met daaraan ondergeschikt: wegen en paden, water, met de daarbijbehorende: terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één kwekerijbedrijf al dan niet in combinatie met detailhandel in planten, struiken, bomen en andere benodigdheden worden gebouwd.

De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen.

Bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen tenminste 1,00 meter achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zullen volledig binnen een afstand van 25,00 meter vanuit het dichtstbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd;
De maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goot-hoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per bouw-werk	geza-menlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw, waaronder over-kappingen	-	-	4,00	15	60	8,00
Bedrijfswoning	120 m²	-	4,00*	30	60	-
Aan- en uitbou-wen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswo-ning	-	50 m²	4,00	-	60	-

* tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goot-hoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen.

Op de plankaart is de aanduiding Gbw opgenomen, waarmee is bedoeld aan te geven dat ter plaatse geen bedrijfswoning is toegestaan.

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal maximaal 10.00 meter bedragen.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft naar verwachting een omgevingsvergunning, die onder toepassing van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid zal worden verleend. In het kader van dit advies zal ik uitgaan van de voorliggende plannen. Door opdrachtgever zijn situatie tekeningen bestaand en nieuw overlegd.

De plannen voorzien in de eerste plaats in de aanleg van een voedselbos. Ter plaatse was voorheen een biologische kwekerij aanwezig. De grond vormt een goede basis voor een voedselbos. Ten behoeve van het onderhoud van het voedselbos is een kleine werkplaats voorzien. Een zeecontainer afgeschermd met houtopstanden volstaat hiervoor. In de voormalige dienstwoning is de kookstudio voorzien. Aan de noordoostzijde naast het perceel nr. 47 is een kleine natuurcamping gepland met maximaal 10 parkeerplaatsen. De kleinschalige camping is speciaal bedoeld voor natuurliefhebbers en rustzoekers. Aan de zuidoostzijde zijn circa 10 autoparkeerplaatsen gepland. Aan de zuidwestzijde, naast het woonperceel nr. 43, is een rustpunt voorzien. Hier komt het informatiebord over het perceel. Tevens is hier gelegenheid voor voorbijgangers om een hapje en drankje te nuttigen. Met de eigenaren van de buurpercelen nrs. 43 en 47 zijn gesprekken geweest over ondermeer de aanleg van tussenliggende beplantingsstroken en over het gebruik van de koostudio.

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.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

In het huidige planologische regime vigeert op de gronden waar de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming “kwekerijbedrijven”. Binnen deze bestemming mochten bij recht bedrijfsgebouwen aanwezig zijn tot maximaal het bestaande oppervlak. In casu was ter plaatse circa 220 m^2 aan kassen aanwezig. Deze kassen zijn in oktober 2018 geamoveerd.

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.

In de nieuwe situatie zal het bouwoppervlak aan nieuwe bebouwing (werkplaats, kookstudio bebouwing ten behoeve van de camping) circa 135 m^2 bedragen. In vergelijking met de vigerende bestemming “kwekerijbedrijven” nemen de bebouwingsmogelijkheden niet toe. Qua bouwhoogte en oppervlak past de geplande bebouwing ruimschoots binnen de mogelijkheden van de vigerende bestemming.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. Onder het huidige planologische regime vigeert ter plaatse de bestemming “kwekerijbedrijven”. Uitgaande van een maximale invulling van deze vigerende bestemming had ter plaatse een kwekerijbedrijf in combinatie met de verkoop van planten, bomen en struiken aanwezig kunnen zijn. Een dergelijke functie heeft een verkeersaantrekkende werking met de daaraan inherente parkeeroverlast. Voorts wordt gewezen op overlast van komende en gaande bezoekers tot in de avonduren. Ook wordt gewezen op overlast als gevolg van activiteiten binnen de functie. De openingstijden zijn planologisch niet beperkt. Mede gelet op de 24-uurs economie dient in het kader van een maximale invulling van de vigerende bestemming van een ruime openstelling te worden uitgegaan. Al met al kan een dergelijke functie een aanzienlijke uitstraling op de omgeving hebben.

Onder het nieuwe regime worden ter plaatse een kookstudio en een kleine natuurcamping mogelijk gemaakt. De ruimtelijke uitstraling van de beoogde kookstudio en camping is per saldo niet of nauwelijks nadeliger dan die van het huidige planologische regime. Daarbij merk ik op dat het gebruik als kampeerterrein is beperkt tot de periode van 1 april tot 1 november. Waarbij ik wijs op de situering van de kampeerplaatsen ten opzichte van de omliggende woningen. Er daarbij vanuit gaande dat de situering van de kampeerplaatsen maar ook van de andere voorzieningen in de omgevingsvergunning wordt vastgelegd. Dit geldt ook voor de frequentie van het aantal keren dat per jaar een kookstudio is toegestaan. Ook het rustpunt leidt ten opzichte van een maximaal ingevuld onderliggend regime niet tot planologisch nadeel.

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.

Als gevolg van de planologische wijziging kan voor de woning Eerste Compagnonsweg 43 mogelijk een zeer beperkte veerslechtering optreden. Deze schade blijft evenwel binnen de forfaitaire drempel van het het normale maatschappelijke risico en komt derhalve niet voor vergoeding in aanmerking.

Normaal maatschappelijk risico.

In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan dit lid zelfstandige betekenis toekomt.

Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk terug heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren ’80 op basis daarvan geformuleerde jurisprudentie van de Kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en nadelen daarvan voor lief heeft te nemen.
Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr. 201209175/1/A2, waarin de Afdeling als volgt overweegt:

“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.”

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend.
In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normaal maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze

ontwikkelingen zijn ook relevant indien deze nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid. Het criterium “liggen in de lijn der verwachtingen” ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past.
Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naarmate de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen. Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. 201104496/1/T1/A2. Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid.

Inhoudelijk.
De onderhavige ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een voormalige kwekerij naar voedselbos, kookstudio en camping. Een dergelijke herontwikkeling kan naar mijn mening niet als normaal maatschappelijke ontwikkeling worden betiteld. Voor wat betreft de toe te passen drempel vanwege het normaal maatschappelijk risico dient te worden volstaan met de forfaitaire drempel van 2%.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. Om de feitelijk aanwezige beplanting en de extra aan te leggen beplanting aan de oostzijde van het plangebied (verzoek van nr. 47) bufferwerking te doen toekomen, dient in de omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen, die bepaalt dat ter plaatse in het plangebied de bestaande en aan te leggen beplanting in stand dient te worden gehouden. Ik wijs in dat kader op onder meer AbRS 23 maart 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP8754, waaruit volgt dat indien een verplichting om hoog opgaand groen in stand te houden niet planologisch is vastgelegd, hieraan geen bufferwerking toekomt.

Tevens ga ik ervanuit dat over het gebruik van de kookstudio en het campingterrein en en ander wordt vastgelegd in de omgevingsvergunning.

6. Conclusie.

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

Oranjewoud, 14 december 2018