BESTUURSSCHADE & OMGEVINGSRECHT DESKUNDIGEN

LANGHOUT & WIARDA

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-8226
Datum : 6 februari 2019

Opdrachtgever:
Gemeente Duiven
Postbus 6
6920 AA Duiven

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. Ten aanzien van de hoofdzaak…… 4
4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes…… 4
4.2. Schade……8

5. Conclusie…...9

1. Aanleiding tot het advies.

Het waterschap Rijn en IJssel wil bij de waterzuiveringsinstallatie op het bedrijventerrein “InnoFase” te Duiven twee windturbines plaatsen. Het betreffen windturbines met een ashoogte van maximaal 140 meter en een tiphoogte van maximaal 211 meter. Burgemeester en wethouders hebben besloten in principe planologische medewerking aan het plan te verlenen. Een van de windmolens is zodanig gesitueerd, dat de veiligheidscontouren voor een groot gedeelte over nog door de gemeente uit te geven kavels zijn gelegen. De gemeente vraagt zich als eigenaar van deze kavel af wat de vermogensrechtelijke gevolgen voor haar zijn, reden waarom zij mij opdracht hebben gegeven tot het verrichten van een planschadeonderzoek. Het gaat om zogenaamde indirecte schade.

De adviseur, die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout RT, 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 verrichte taxatie van de waarde van de onroerende zaken voorafgaand aan en na de planologische wijziging is een ondergeschikt deel van dit advies. Het betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 6.1 e.v. Wro. 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 marktwaardebepaling. Ik heb de taxatie derhalve verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade.

Het correspondentieadres is: Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrechtdeskundigen, Heidelaan 15b, 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 te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos aan u toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In 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 mevrouw S. Gielis, projectleider ruimtelijke ontwikkeling.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. 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.

4.1.1. 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 vigerende planologische regime.

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

Algemeen.
Teneinde te beoordelen of als gevolg van de beoogde 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 beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime.

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat 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 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 voorafgaande 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.

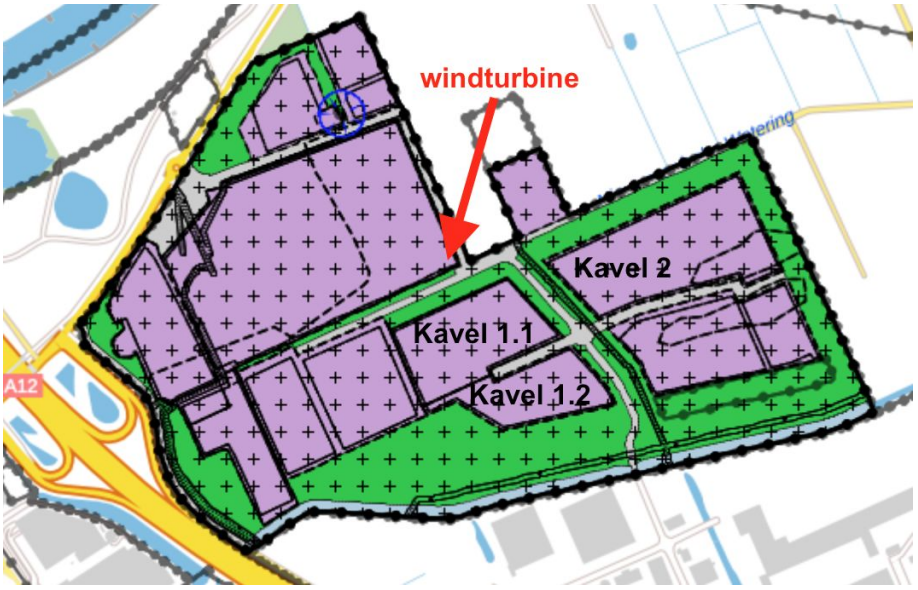
Vigerende planologisch regime.

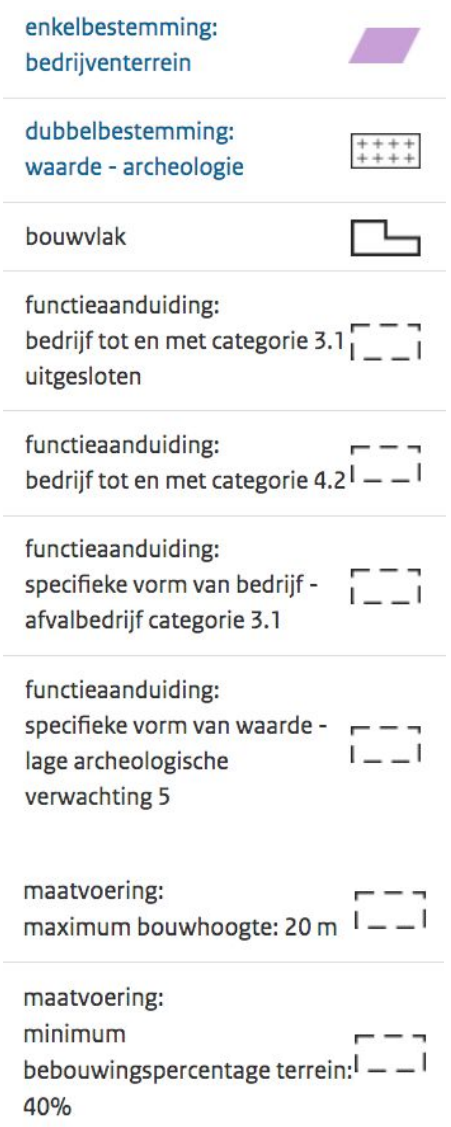
De drie bouwkavels zijn gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein InnoFase, Duiven”, dat op 27 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad en daarna onherroepelijk geworden.

Volgens gegevens van de gemeente bedraagt de zogenaamde 10^{-6} veiligheidscontour 187 meter en de 10^{-5} contour bedraagt 38 meter uit de plek waar de windturbine is geprojecteerd.
Op het terrein van de waterzuivering zijn twee windturbines geprojecteerd. De nog uit te geven kavels vallen buiten de contour van de noordwestelijk geprojecteerde windturbine. Kavel 1.1 valt echter voor een groot gedeelte binnen de contour van de op het zuidoostelijke gedeelte van het waterzuiveringsterrein geprojecteerde windturbine.

Het uit te geven terrein van kavel 1.1 beslaat een oppervlakte van 44.687 m², waarvan 24.000 m² binnen de contour is gelegen. Naar mijn mening vallen de kavels 1.2 en 2 niet binnen de contour, zodat voor deze kavels geen sprake is van een planologische verslechtering en planschade.

Aan kavel 1.1 is de bestemming “Bedrijventerrein” toegekend. Een uitsnede van de verbeelding met de legenda zijn hieronder opgenomen.





De gronden met genoemde bestemming zijn, voor zover van belang, bestemd voor:
bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:

1. 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
2. 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
3. 'bedrijf tot en met categorie 5.1': bedrijven in de categorieën 1 tot en met 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat:

4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1 uitgesloten' bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan;
5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afvalbedrijf categorie 3.1' een afvalbedrijf in categorie 3.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;

a. maximaal één reclamezuil per bedrijfsgebouw, dan wel het bestaande aantal,

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding,

openbare nutsvoorzieningen, tuinen en erven.

Gelet hierop zijn bedrijven in de milieucategorieën 3.2 t/m 4.2 toegestaan alsmede een afvalbedrijf dat onder milieucategorie 3.1 valt.

Bouwregels.

Het bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt minimaal het ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage' aangegeven percentage, in casu 40.

Bedrijfsgebouwen.

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat de hoogte van 5% van de oppervlakte van de op te richten bedrijfsgebouwen per bedrijf maximaal 60 meter mag bedragen;
b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 5 m, tenzij het bouwvlak dichter bij de zijdelingse bouwperceelsgrens is gelegen.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. bedrijfsinstallaties buiten het bouwvlak 8 m en binnen het bouwvlak de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
b. lichtmasten 8 m;
c. vlaggenmasten 6 m;
d. reclamezuil 5 m;
e. erf- en terreinafscheidingen 4 m;
f. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m;

Gebruiksregels.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. In de planregels is een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft de planologische medewerking aan de bouw van twee windturbines op het terrein van de waterzuivering. Ik ga ervan uit dat de medewerking wordt verleend met toepassing van een buitenplanse afwijking.

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.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.15a, eerste en tweede lid, van het Activiteitenbesluit is het plaatsgebonden risico voor een buiten de inrichting gelegen kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object, veroorzaakt door een windturbine of een combinatie van windturbines, niet hoger dan respectievelijk 10^{-6} en 10^{-5}. De 10^{-6} contour heeft een straal van 187 meter. Dit betekent dat deze contour over een groot gedeelte van kavel 1.1 is gelegen. De 10^{-5} contour raakt kavel 1.1 niet.

In het Activiteitenbesluit wordt voor wat onder kwetsbare en niet kwetsbare objecten moet worden verstaan verwezen naar het bepaalde in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en wel naar het bepaalde in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder l en b.

Bij kwetsbare objecten dient te worden gedacht aan kantoren of winkels waar grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Ook andere bedrijven waarbinnen grote aantallen mensen aanwezig zijn, zijn kwetsbare objecten. Onder beperkt kwetsbare objecten vallen bedrijfsgebouwen voor zover zij al niet onder kantoren of winkels of de de vorige zin genoemde bedrijven vallen. Uit de Memorie van Toelichting blijkt, dat de opsomming van de objecten niet limitatief is. Ook kan het bevoegd gezag een beperkt kwetsbaar object als kwetsbaar object aanmerken. In het Bevi wordt ten aanzien van recreatieve verblijfsaccommodaties een ondergrens van 50 personen aangehouden. Eenzelfde ondergrens kan ook in casu worden aangehouden.

Nu het minimum bebouwingspercentage van een bouwperceel 40 is, betekent dit dat minimaal circa 18.000 m² moet worden bebouwd. Gelet hierop en de op grond van de Bedrijvenlijst toegestane grote productiebedrijven bevinden zich in de bedrijfsgebouwen, inclusief de kantoren, doorgaans grote aantallen personen en is sprake van een kavel waarop zich bedrijven kunnen vestigen, die als kwetsbaar object kunnen worden gekwalificeerd.

Als gevolg hiervan neemt de courantheid van de bouwkavels wezenlijk af. In de toegestane milieucategorieën 3.2 t/m 4.2 zijn binnen de 10^{-6} contour alleen nog arbeidsextensieve bedrijven mogelijk. Als gevolg hiervan zal een groot aantal bedrijven afvallen. Kopers zullen lastig te vinden zijn en zo deze er al zijn zullen zij, gelet op alle beperkingen, de biedprijs aanmerkelijk neerwaarts bijstellen. Een afwaardering van gemiddeld circa 80 % op de uitgifteprijzen acht ik niet irreëel.

Voor wat betreft belemmeringen in relatie tot bepaalde typen installaties het volgende. Op dit moment ligt het terrein braak. Indien een nieuw bedrijf zich daar gaat vestigen zal het wellicht met betrekking tot bepaalde typen installaties maatwerk moeten verrichten teneinde de veiligheid te garanderen en dus meer kosten moeten maken. Ook dit wordt tot uitdrukking gebracht in de koopprijs.

Door de bouw van een windturbine op bedoelde plek wordt de courantheid derhalve aanzienlijk verminderd.

4.2. Schade.

Gelet op het feit dat er ten aanzien van kavel 1.1 een planologische verslechtering zal opgetreden, dient de vragen beantwoord te worden hoeveel de schade bedraagt. Ik ga ervan uit dat het normale maatschappelijk risico buiten beschouwing blijft, omdat de gemeente de grond in eigendom heeft en volledige schadevergoeding wenst.

Uitgaande van een kaveloppervlak van 44.687 m² en een uitgifteprijs van € 150,-- per m² bedraagt de schade circa € 5.362.440,--

44.687 m² x € 150,-- = € 6.703.050,--
44.687 m² x € 30,-- = € 1.340.610,--
Schade circa € 5.362.440,--

De omvang van de optredende waardevermindering is het gevolg van de gebruiksbeperkingen die ontstaan omdat kwetsbare objecten, waaronder bedrijven met grote aantallen werknemers (richtlijn > 50), binnen de 10^{-6} contour niet zijn toegestaan. Jurisprudentie in relatie tot deze specifieke casus is mij niet bekend en ik vermoed dat die er ook niet is. Hetzelfde geldt voor referenties. Juridisch dient de mate waarin waardevermindering zal optreden te worden beoordeeld middels de fictie van de redelijk denkend en handelend koper. De deskundige dient zich af te vragen of en in welke mate deze koper zijn koopbereidheid en zijn biedprijs neerwaarts zal bijstellen. Als gevolg van de gebruiksbeperkingen die optreden uit hoofde van de veiligheidscontour zal de courantheid van de kavel of kavels aanmerkelijk afnemen. Ik heb in dat kader nog overleg gehad met een taxateur van bedrijfsmatig vastgoed die vele tientallen taxaties per jaar doet. Het zal lastiger zijn een koper te vinden en deze zal substantieel minder willen betalen. Ook met het oog op een mogelijke verkoop in de toekomst. Alleen arbeidsextensieve bedrijven zijn ter plaatse nog mogelijk. Dit gecombineerd met de planologische toegestane bedrijven geeft al veel beperkingen in relatie tot potentiële kopers.

De conclusie uit een financieel oogpunt is dat het zeer onverstandig is om de windturbine op die plek toe te staan. Een optie zou kunnen zijn dat de brede groenstrook aan de zuidzijde van de kavel wordt ingewisseld voor een bredere groenstrook aan de noordzijde. Zo wordt bewerkstelligd dat de kavel weer grotendeels buiten de veiligheidscontour komt te liggen. Er zullen wel kosten voor het bouwrijp maken mee zijn gemoeid.

5. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal een schade optreden van circa € 5.362.440.

Oranjewoud, 6 februari 2019



Mr. T.A.P. Langhout RT
Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade, en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Register-Taxateur RT.