

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-8292
Datum : 24 mei 2019

Opdrachtgever:
De Kruif Machines
Stroeërweg 46
3776 MJ Stroe

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
5. **Planschademanagement.....9**
6. **Conclusie.....9**

Kenmerk: T-8292
Datum: 24 mei 2019

1. Aanleiding tot het advies.

5.1.2e Machines te Stroe is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met een partiële herziening van het bestemmingsplan die de planologische inpassing van een helihaven op het perceel Stroeërweg 46 te Stroe planologisch mogelijk moet maken.

De adviseur die het advies uitbrengt is 5.1.2e 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 bestuurschade- en omgevingsrecht deskundigen 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 wijkt 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 : 5.1.2e
Telefaxnummer : 5.1.2e
E-mailadres : 5.1.2e@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 5.1.2e werkzaam bij Van Westreenen B.V. te Barneveld, 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

Kenmerk: T-8292
Datum: 24 mei 2019

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 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. 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

Kenmerk: T-8292
Datum: 24 mei 2019

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 'Strooërweg I'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2015. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeren voor zover relevant voor dit advies ter plaatse de bestemmingen 'Agrarisch - Onbebouwd' en 'Bedrijf - Niet agrarisch'.

De voor '**agrarisch - onbebouwd**' (artikel 3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik in de vorm van het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. het gebruik zoals omschreven in artikel 3.4.1; met daaraan ondergeschikt:
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. erfontsluitingswegen;
- f. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. infrastructurele voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- k. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van bebouwing is, voor zover relevant, het volgende bepaald. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

De voor '**bedrijf - niet agrarisch**' (artikel 4) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2;
- b. het gebruik als omschreven in artikel 4.5.1;
- c. ter plaatse van de aanduiding vermeld in onderstaande tabel ook voor het specifieke, met die aanduiding corresponderende bedrijf:

aanduiding	bedrijf	Maximum milieucategorie
(sb-50)	specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf voor machines en werktuigen	3.1

Kenmerk: T-8292
Datum: 24 mei 2019

- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' ook voor buitenopslag;
- e. het gebruik zoals omschreven in artikel 4.5.1; met de daarbij behorende:
- f. gebouwen;
- g. bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. werken, geen bouwwerken zijnde;
- j. tuinen en erven;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. paden;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten aanzien van bebouwing is, voor zover relevant, het volgende bepaald. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. gebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, uitgezonderd bijgebouwen bij de bedrijfswoning.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfsgebouw mag uit maximaal één bouwlaag bestaan;
- b. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', want daar geldt de maximum goothoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', want daar geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;
- d. de totale bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de in onderstaande lijst aangegeven oppervlakte:

straat	huisnummer(s)	oppervlakte (m ²)
Stroeërweg	46	990

- e. onderbouwen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van niet meer dan 500 m² per bestemmingsvlak, mits de onderzijde van de beganegrondvloer niet hoger ligt dan het maaiveld.

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 3.5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' want daar gelden de maten zoals op de verbeelding is weergegeven;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)', want daar geldt de maximum inhoud zoals op de verbeelding is weergegeven;
- d. onder een bedrijfswoning is een onderbouw toegestaan, waarbij geldt dat de ruimte tussen de onderzijde van de begane grondvloer en maaiveld meetelt voor de inhoud van de bedrijfswoning.

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bijgebouwen die horen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 80 m² bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', want daar geldt de maximum oppervlakte zoals op de verbeelding is weergegeven.

Kenmerk: T-8292
Datum: 24 mei 2019

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', want daar bedraagt de bouwhoogte maximaal 45 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.5 meter bedragen;
- d. de oppervlakte van overkappingen telt mee bij de berekening van de totale bebouwde oppervlakte als bedoeld in artikel 4.2.2.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

Gebruik strijdig met de bestemming

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in dit bestemmingsplan ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruiken van de gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor bij de bestemming passend gebruik;
- b. het gebruiken van gronden voor sport- en wedstrijdterreinen;
- c. het gebruiken van gronden voor motor- en modelvliegtuigsport;
- d. het gebruiken van gronden voor militair oefenterrein met motorvoertuigen;
- e. het gebruiken van gronden voor een seksinrichting;
- f. het gebruiken van gronden voor een landingsplaats voor vliegtuigen, met inbegrip van helikopters en/of ultralighthelikopters, uitgezonderd voor die percelen waarvoor door de provincie Gelderland een vergunning/ontheffing is afgegeven voor het op jaarbasis beperkt mogen gebruiken als landingsplaats voor helikopters.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft naar verwachting een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Stroeërweg I'. Van dit nieuwe bestemmingsplan is nog geen conceptversie gereed. De bedoeling is dat voor het plangebied een nieuwe bestemming 'Verkeer - Helihaven' wordt opgenomen. In het kader van dit advies zal ik uitgaan van de door opdrachtgever voorgestelde invulling op het perceel Stroeërweg 46.

De plannen voorzien in de realisatie van een helihaven. Het betreft ondermeer de realisering van een start- en landingsplaats ten behoeve van 2 helikopters. Binnen het bestaande bedrijfsgebouw is ruimte voor stalling van deze helikopters.

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.

Hier toe 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.

Kenmerk: T-8292
Datum: 24 mei 2019

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 vigeren ter plaatse voor zover relevant voor dit advies de bestemmingen 'Agrarisch - Onbebouwd' en 'Bedrijf - Niet agrarisch'.

De opstel- en landingsplaats is geprojecteerd binnen de bestemming 'Agrarisch - Onbebouwd'. De stallingsruimte is al aanwezig binnen de bestemming 'Bedrijf - Niet agrarisch'. Het nieuwe beoogde planologische regime ziet voor zover relevant voor dit advies op een gewijzigd gebruik. De bebouwingsmogelijkheden wijzigen door het rechtskracht verkrijgen van het nieuwe beoogde bestemmingsplan niet. De stallingsruimte past qua maatvoering binnen de bebouwingsmogelijkheden van de vigerende bestemming 'Bedrijf - Niet agrarisch'.

Als gevolg van de planologische wijziging zal derhalve qua bebouwingsmogelijkheden geen planologisch nadeel optreden.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende.

Onder het huidige planologische regime vigeren ter plaatse voor zover relevant voor dit advies de bestemmingen 'Agrarisch - Onbebouwd' en 'Bedrijf - Niet agrarisch'. Op grond van het bepaalde in artikel 9 (algemene gebruiksregels) is het gebruiken van gronden voor een landingsplaats voor helicopters toegestaan indien voor die gronden door de Provincie Gelderland een vergunning/ontheffing is afgegeven voor het op jaarbasis beperkt mogen gebruiken als landingsplaats voor helicopters.

In casu heeft opdrachtgever vanaf 27 mei 2015 een dergelijke TUG-ontheffing. TUG staat voor Tijdelijk en Uitzonderlijk Gebruik. Op 28 mei 2018 is de TUG-ontheffing voor een jaar verlengd. Recentelijk heeft de Provincie Gelderland de ontheffing opnieuw met 1 jaar verlengd. Het gebruik als helihaven is in het vigerende bestemmingsplan al toegestaan. In de ontheffingen zijn voorzover ik kan nagaan geen beperkingen opgenomen ten aanzien van het maximaal aantal toegestane vliegbewegingen per jaar.

Het nieuwe bestemmingsplan ziet op een voortzetting van de bestaande helicopter activiteiten. Er vindt ook geen uitbreiding plaats. Opdrachtgever is gestart en gebruikt ook thans nog 2 helicopters. Ook het aantal te verwachten vluchten wordt niet uitgebreid. Volledigheidshalve merk ik op dat het aantal vluchten planologisch niet aan een maximum is gebonden. Indien aan de TUG-ontheffing wel een maximum aantal vliegbewegingen is verbonden dan verdient het uit een oogpunt van planmaximalisatie wel aanbeveling om in de beoogde partiële herziening het aantal vluchten te maximaliseren.

Als gevolg van de planologische wijziging zal derhalve 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

Kenmerk: T-8292
Datum: 24 mei 2019

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 gezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed hebben op de omgeving.

Gelet op het feit dat er qua gebruiksmogelijkheden voor omliggende woningen geen planologische verslechtering zal optreden, behoeven 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 maken van specifieke opmerkingen.

6. Conclusie.

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

Oranjewoud, 24 mei 2019



5.1.2e RT

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