RISICOANALYSE PLANSCHADE

i.v.m. bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom
(Gemeente Hendrik Ido Ambacht)

29 juni 2016

Opdrachtgever
Gemeente Hendrik Ido Ambacht
De heer G.J. Overes

Uitvoering
mr. P.A.F.X.M. van Hasselt RT

RISICOANALYSE PLANSCHADE

i.v.m. opstellen bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom

(Gemeente Hendrik Ido Ambacht)

1. *WETTELIJK KADER PLANSCHADE (ARTIKEL 6.1 WRO)*

In artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders op verzoek aan een belanghebbende een tegemoetkoming van schade in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak ten gevolge van een nieuw of gewijzigd bestemmingsplan en een aantal andere planologische maatregelen kan toekennen.

Voorwaarde is dat het schade moet betreffen die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en de tegemoetkoming van de schade niet voldoende anderszins verzekerd is.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke projecten kan een risicoanalyse de financiële gevolgen van mogelijke schadeclaims in beeld brengen. Die risicoanalyse is een belangrijk instrument voor de economische- en planologische haalbaarheid van het project en de besluitvorming.

2. *Planschadeverhaalsovereenkomst (artikel 6.4a Wro)*

Als schade voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen, danwel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in art. 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht anders dan bedoeld in art. 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a lid 1 Wro heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 Wro terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.

3. *OPDRACHT EN DOELSTELLING RISICOANALYSE*

Door de projectleider P. van Vendeloo van de gemeente Hendrik Ido Ambacht is medio 2013 verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met het nieuwe bestemmingsplan " het bestemmingsplan Ambachtsezoom e.o. betreffende het deel bedrijventerrein Ambachtsezoom fase 1". Op 21 juni 2016 heeft J. Overes planeconoom ook verbonden aan de gemeente Hendrik Ido Ambacht verzocht een update te maken van eerder verrichtte risicoanalyse. Sinds het eerder opgestelde advies heeft er in het ontwerp plan een wijziging plaatsgevonden. De bestemming bedrijven uit te werken is geschrapt en hiervoor in de plaats krijgen de gronden direct de bestemming bedrijventerrein.

In deze risicoanalyse worden de mogelijke financiële gevolgen van c.q. mogelijke schade door de planologische wijziging - gelet op het bepaalde in artikel 6.1 Wro - in kaart gebracht. De analyse kan als basis dienen voor het sluiten van een anterieure overeenkomst of planschadeverhaalsovereenkomst zoals bedoeld in art. 6.4a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de analyse betrokken stukken en overleg:

Bij het opstellen van deze analyse is gebruik gemaakt van de volgende door de gemeente en opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie:

- " Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 5 september 1961 en goedgekeurd door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 september 1962;
- Kadastrale informatie (Drechts maps)
- Voorontwerp Bedrijvenpark Ambachtszoom

Verantwoording:
In dit advies is getracht op basis van de door opdrachtgever/gemeente ter beschikking gestelde informatie een risicoanalyse uit te voeren ten aanzien van (woon)objecten in de nabije omgeving van het te wijzigen plangebied die mogelijk waardevermindering (planschade) kunnen ondervinden.

In het kader van een risicoanalyse zullen objecten welke in waarde kunnen verminderen niet van binnen worden opgenomen, maar alleen uitwendig.

Ook kan uitsluitend globaal worden aangegeven of er voor belanghebbenden sprake is van een mogelijke inkomensdaling zonder dat daarbij een inschatting kan worden gemaakt van de omvang van die mogelijke inkomensdaling. Voor een goede inschatting zou inzage moeten worden verkregen in winst- en omzetcijfers van afgelopen jaren.

Er wordt daarom ook geen nader onderzoek gedaan naar mogelijke inkomens- of omzetschade voor omliggende bedrijven. Wel zal in deze analyse worden toegelicht dat schade in dit geval niet aannemelijk is.

Uitgegaan wordt verder van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van artikel 6.1 Wro. Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeverzoeken worden ingediend, een onafhankelijke commissie of adviseur, na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel wat betreft mogelijke planschade als de hoogte van de planschadevergoeding.

Verder kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep ook nog tot een andere uitkomst leiden. Vanwege het vertrouwelijke karakter van het onderzoek zijn bij het opstellen van de analyse belanghebbenden niet benaderd en heeft geen overleg plaatsgevonden met eigenaren van potentiële schadegevoelige eigendommen.

4. VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

Bij de beoordeling van mogelijke planschade(claims) moet worden nagegaan of sprake is van een planologische verslechtering c.q. nadeliger positie voor belanghebbenden / omwonenden. In deze analyse worden de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de locatie "De Baak" vergeleken met de beoogde bestemmingsplan met de daarin opgenomen gebruiksvoorschriften en bebouwingsmogelijkheden.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde "planmaximalisatie", dat wil zeggen dat bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planregime.
De in het oude plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden worden niet in de vergelijking betrokken omdat deze een zelfstandige schadegrondslag vormen in de Wet ruimtelijke ordening.

Verder mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijke situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen. (Hiermee wordt bijvoorbeeld gedoeld op feitelijk onbebouwde percelen of de functie van afschermende beplanting zoals heggen, en hoge bomen die vanwege het seizoensgebonden groenkarakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse tenzij deze op het eigen terrein staan en groenblijvend zijn).

5. TE BEOORDELEN OBJECTEN IN DE ANALYSE

In deze analyse zijn de volgende objecten betrokken die direct of nagenoeg direct grenzen aan de locatie alwaar het bestemmingsplan "de Ambachtsezoom"gaat gelden:

- De Baak 4;
- De Baak 6;
- De Baak 8;
- De Baak 12;
- De Baak 16;
- Langeweg 55;
- Woningen Zuidwende.

De kadastrale situaties zijn in dit advies opgenomen.

6. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' van kracht"

De gronden waarop het nieuwe bestemmingsplan gaat gelden, zijn in het geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak" bestemd tot de bestemming 'Beperkte agrarische doeleinden'

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 5 september 1961 en goedgekeurd door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 september 1962.

De op de kaart voor " **beperkte agrarische doeleinden"** aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische doeleinden. Blijkens de begripsbepalingen wordt onder een agrarische doeleinden verstaan een bedrijf gericht op akkerbouw, een veehouderij, gemengd bedrijf, tuinbouw, fruitteelt, kwekerij, bloemisterij, een pluimveebedrijf of een varkenshouderij.

Op of in de gronden mag uitsluitend worden gebouwd, gebouwen, zoals woningen, stallen, schuren enz en kassen ten dienste van en in verband met het agrarisch bedrijf, alsmede daarbij behorende bijgebouwen, waaronder garages en andere daarbij behorende bouwwerken, met dien verstande dat voor ieder bedrijf een vrijstaande eengezinswoning (bedrijfswoning) mag worden gebouwd.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

(ter illustratie dient het in dit advies opgenomen fragment geldende verbeelding "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak).

7. Nieuw bestemmingsplan (ontwerp): Bedrijvenpark Ambachtsezoom ".

Ingevolge dit plan gaan ter plaatse ondermeer de bestemmingen " waarde archeologie hoge verwachting met een specifieke vorm van bedrijventerrein- woon - werktuinen" gelden. Ter plaatse is tevens een bedrijf tot en met categorie 2 toegestaan. Al de burgerwoningen langs de Baak krijgen de bestemming wonen met tuin. Daarnaast wordt de bestaande paardenbak bij De Baak 4 specifiek aangeduid. De gronden achter de woningen Baak 8 krijgt op eigen grond de bestemming bedrijf.

De agrarische gronden welke buiten de eerste fase van het nieuwe bedrijventerrein vallen zijn bestemd tot 'Agrarisch'.

Hieronder volgen de bestemmingen:

Uitsnede regels bestemmingsplan "Bedrijvenpark Ambachtsezoom"

Bedrijventerrein artikel 6

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die zijn aangegeven met de categorieën 1 en 2 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
b. bedrijven die zijn aangegeven met de categorieën 1 tot en met 3.1 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
c. bedrijven die zijn aangegeven met de categorieën 1 tot en met 3.2 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
d. één verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, behoudens ter plaatse van de aanduidingen specifieke vorm van bedrijventerrein - groene werkkamers', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone' en uitsluitend indien dit verkooppunt dient ter vervanging van een elders binnen de gemeente gevestigd verkooppunt voor motorbrandstoffen;
e. ten hoogste 7 bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen';
f. ten hoogste 3 zelfstandige kantoorvestigingen tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging;
g. ontsluitingswegen;
h. fiets- en voetpaden;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. tuinen en/of erven;
m. terreinen en parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

n. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
o. Wgh-inrichtingen als bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
p. logistieke bedrijven, mits passend binnen het bepaalde in sub a tot en met c, zijn toegestaan tot een totale gezamenlijke oppervlakte van 2 ha;
q. per kavel ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo), met een maximum van 3.000 m² per bedrijf, mag worden gebruikt ten behoeve van niet zelfstandige bedrijfsgebonden kantooractiviteiten;
r. op eigen terrein dient te worden voorzien in ruimte voor laden en lossen en ruimte voor het parkeren voor zowel de eigen medewerkers als voor bezoekers, waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Handboek Beeld Ambachtsezoom' dienen te worden aangehouden.

6.2 Bouwregels

a. De minimale bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten minste:
   1. 3 m ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene werkkamers';
   2. 9 m voor de voorgevels grenzend aan het openbaar gebied, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - middentocht' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone';
   3. 6 m voor het overige;

b. De maximale bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste:
   1. 8 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene werkkamers', met dien verstande dat binnen ten hoogste 4 bouwpercelen ('groene werkkamers') voor een oppervlakte van ten hoogste 750 m² per bouwperceel ('groene werkkamer') een maximale bouwhoogte van 11 m is toegestaan, grenzend aan de Ambachtsezoom, over ten hoogste de helft van de breedte van het bouwperceel ('groene werkkamer') ;
   2. 9 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen';
   3. 20 m voor het overige;

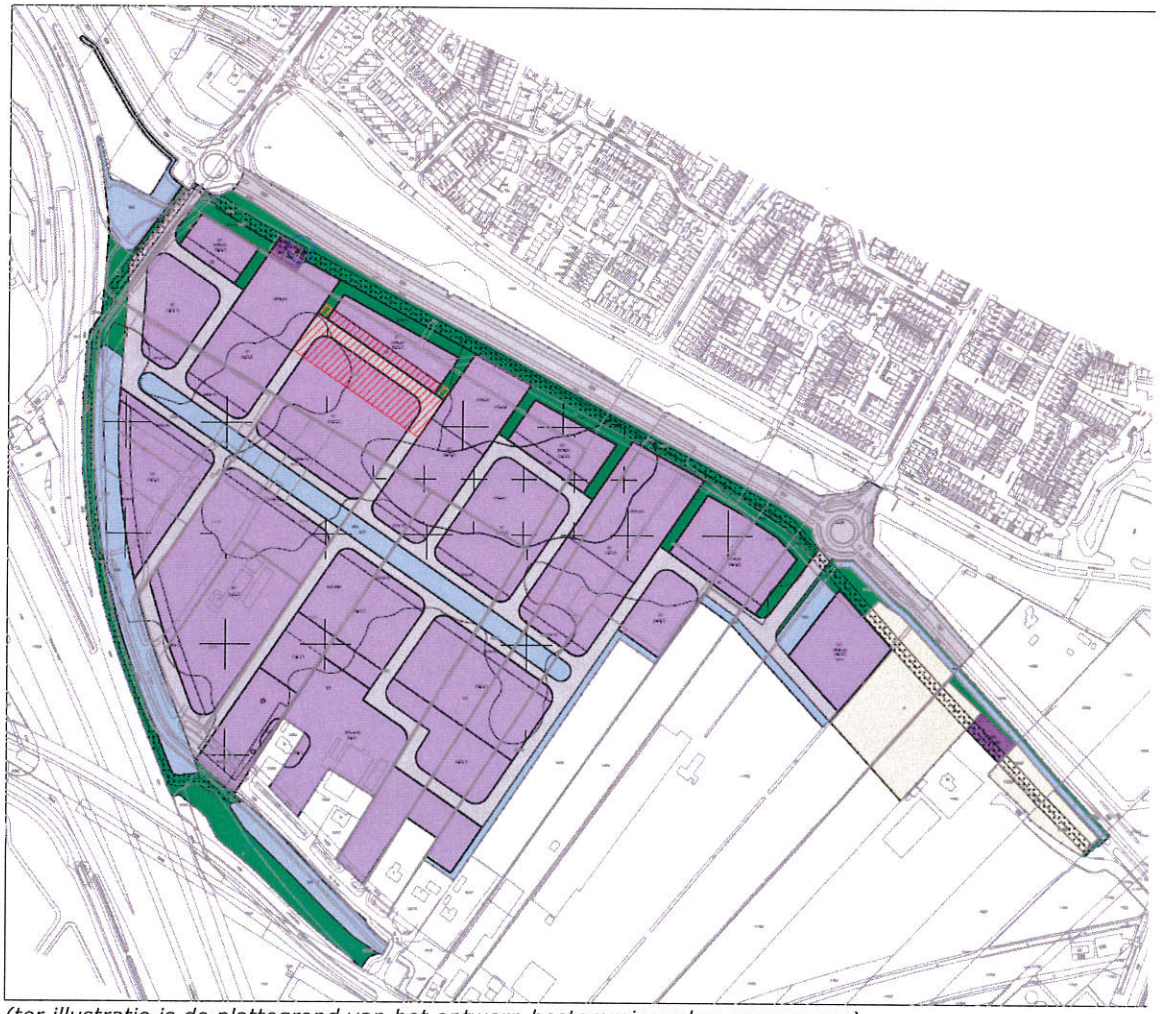
c. De voorgevelrooilijn dient op minimaal 3 m uit het openbaar gebied gelegen te zijn;

d. Behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene werkkamers' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen', dient de voorgevelrooilijn voor minimaal 40% bebouwd te worden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - middentocht' de voorgevels voor ten minste 60% in de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden;

e. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens dient ten minste 3,5 m te zijn;

f. Het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 80%;

g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene werkkamers' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
   1. rondom een bouwperceel ('groene werkkamer') dient een strook van 10 m breed te worden ingericht met opgaand groen, waarbinnen niet gebouwd mag worden;
   2. op een bouwperceel ('groene werkkamer') groter dan 3.500 m² moeten minimaal 2 bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd;
   3. de maximale brutovloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw is 1.500 m²;
   4. in afwijking van het bepaalde onder f bedraagt het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel ('groene werkkamer') 50%;
   5. platte daken zijn verplicht;



(ter illustratie is de plattegrond van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen)

8. *SCHADEANALYSE*

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er een aantal schadefactoren bestaat die aanleiding kunnen geven voor een planologische verslechtering met aanspraak op schadevergoeding, te weten:

1. *Ligging c.q. situeringswaarde van een woning die wordt aangetast*
2. *Wijziging verkeerssituatie en parkeren (de parkeerdruk wordt verhoogd)*
3. *Uitzichtbeperking (het uitzicht wordt nadeliger belemmerd)*
4. *Aantasting woongenot/ privacy voor omliggende woningen*
5. *Verminderde dag- en zonlichttoetreding voor woningen*
6. *milieu-aspecten zoals stank, stof, geluid etc.*

huidige bouwmogelijkheden geldende bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan laat agrarische gebouwen toe, bestaande uit (bedrijfs)woningen, stallen, schuren en kassen ten dienste van en in verband met het agrarische bedrijf alsmede de daarbij behorende bijgebouwen, waaronder garages en andere daarbij behorende bouwwerken met dien verstande dat voor ieder bedrijf een vrijstaande (bedrijfs) woning mag worden gebouwd. In het vigerende bestemmingsplan zijn geen hoogte maten opgenomen zodat er aansluiting is gezocht bij de bouwverordening. Ondergetekende gaat er vanuit dat voor de stallen een maximale nokhoogte van 15 meter realistisch is. Te denken valt hier aan veldschuren ten behoeve van opslag.

De bouwperceel breedte voor een landbouw - veeteelt - of gemengd bedrijf niet minder dan 80 meter en voor een tuinbouw - fruitteelt - kwekerij - of pluimveebedrijf niet minder dan 35 meter zal bedragen. In het geldende bestemmingsplan zijn geen bouwvlakken opgenomen. Dit betekent dat in het gehele plangebied gebouwen opgericht kunnen worden rekening houdende met de onderstaande afstanden.

Ten aanzien van de afstanden van enig gebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 5 meter zal bedragen. Deze afstand is niet van toepassing op kassen, waarvoor de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 meter zal bedragen.

huidige gebruiksmogelijkheden

Het toegelaten gebruik volgens het geldende bestemmingsplan is in hoofdzaak gericht op beperkte agrarische doeleinden. Volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan wordt onder beperkte agrarische doeleinden verstaan het uitoefenen van een agrarische bedrijfsvoering. Deze kan bestaan uit:

- Landbouwbedrijf;
- Veeteeltbedrijf;
- Gemengd bedrijf;
- Tuinbouwbedrijf;
- Fruitteeltbedrijf;
- Kwekerijbedrijf;
- Bloemisterijbedrijf;
- Pluimveebedrijf;
- Varkenshouderijbedrijf.

Concreet houdt dit een veelzijdig toegestaan (agrarisch) gebruik in waar een grote en intensieve ruimtelijke invloed op de (woon)omgeving van uitgaat c.q. uit kan gaan. Gedacht kan worden aan een groot varkenshouderijbedrijf of een tuinbouwbedrijf alwaar gebruik gemaakt wordt van kassen.

Invloed nieuw bestemmingsplan op bestaande woningen directe omgeving
Bij een mogelijk nadelige intensivering van leef- en verblijfsklimaat waarbij privacy en woongenot kunnen worden belemmerd voor bestaande omliggende woningen, is de vraag aan de orde of deze intensivering zich manifesteert bij de meest dichtbij gelegen bestaande woningen aan de Baak, Langeweg en Zuidwende én of die intensivering tot een mogelijke en wezenlijke toename zal leiden van bijvoorbeeld geluid, inkijk, verkeersbewegingen of parkeerdruk die van invloed zijn op de kwaliteit van het woongenot of het woon- en leefklimaat.

Privacy
Van een dergelijke situatie of wezenlijke verslechtering voor bestaande woningen aan de Zuidwende is in de nieuwe planologische situatie geen sprake. De afstand van de gronden, die de bestemming bedrijventerrein krijgen, tot de meest dichtbijgelegen woningen is met ruim 110 meter. Gelet op deze afstand, de verkeersintensieve Ambachtsezoom en de situering van de woningen (haaks ten opzichte van het beoogde nieuwbouw), is het niet aannemelijk dat er - in vergelijking met de geldende bestemming - een nadeliger inbreuk op de privacy kan ontstaan door inkijk, die een willekeurige en redelijk handelende en redelijk denkende aspirant koper aanleiding zal geven om zijn koopprijs per peildatum in neerwaartse zin bij te stellen. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling (AbRS 27-4-2011 nr. 201007502/1/H2, LJN: BQ 2627) waarbij de Afdeling vergelijkbaar oordeelde bij een afstand van 41 meter).

Woningen aan de Baak 4,6, 8, 12 en 16 en Langeweg 55. Deze woningen liggen direct tegen het plangebied aan. Ten aanzien van de privacy geldt het volgende. Onder het vigerende bestemmingsplan kunnen deze bewoners hinder ondervinden van agrarische bedrijfsvoering, bestaande uit agrariërs die hun agrarische gronden bewerken en van hinder die ontstaat uit allerhande agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast is onder het huidige bestemmingsplan per agrarisch bedrijf mogelijk dat er een dienstwoning wordt opgericht.

Het nieuwe bedrijventerrein Ambachtsezoom is bestemd voor lokaal en regionaal gebonden bedrijven. Op het bedrijventerrein is het niet mogelijk dat er (middel)zwaar bedrijven zich vestigen. In casu bedrijven behorende tot milieucategorie 4 en hoger zich kunnen zich hier dus niet vestigen.

Binnen het ontwerp bestemmingsplan kunnen alleen bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 3.2 zich vestigen. Uitsluitend binnen de woon-werktuinen worden bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.
Het bedrijventerrein is inwaarts gezoneerd met inachtneming van de omliggende woonwijken en de voorgenomen bedrijfswoningen. Voor de woon-werktuinen is in verband met de realisatie van woon-werkunits ruimte gecreëerd voor bedrijven van ten hoogste milieucategorie 2. Vanaf deze zone is vervolgens verder naar het centrale deel van het bedrijventerrein gezoneerd, tot ten hoogste categorie 3.2.

De gronden ten Noordwesten van de woningen gelegen aan de Baak 12 en 16 worden in het nieuwe bestemmingsplan bestemd bedrijventerrein met nadere aanduiding (WR-AM) = Waarde = Archeolgie hoge verwachting. Volgens de planbeschrijving zijn de bebouwingsmogelijkheden hier in beginsel zeer beperkt. Bovendien is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Ondanks dat de bebouwingsmogelijkheden zeer beperkt zijn, mag hier volgens de voorschriften(sbt-WWT) wel een bedrijfswoning worden opgericht. Daarnaast is het mogelijk dat hier woon en werkunits worden opgericht voor bedrijven van ten hoogste milieucategorie 2.

De indeling van bedrijven in categorieën op basis van milieuzonering is als volgt:

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1

Gelet op het bovenstaande kan er een woon- werkunit opgericht worden op een afstand van 30 meter van de woningen gelegen aan de Baak 6,8,12 en 16. Voor de woning Baak 8 geldt dat deze achter op zijn perceel tevens een bestemmingswijziging ondergaat. Hier worden de gronden bestemd tot bedrijf. Gelet hierop werkt deze eigenaar mee met de bestemmingsplanwijziging en ontstaat er geen schade.

Gelet op het feit dat onder het huidige bestemmingsplan en ook onder het toekomstige bestemmingsplan (bedrijfs)woningen bouwen mogelijk is, ontstaat hieruit geen privacy inbreuk. De bebouwing van (dienst) woningen neemt niet toe.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden is ondergetekende van mening dat ook hier geen inbreuk op de privacy te verwachten is. Dit mede gelet dat onder het huidige bestemmingsplan hinder ondervonden kan worden van agrarische bedrijfsvoering, bestaande uit een varkenshouderij of een pluimveebedrijf. Deze bedrijfsvoering valt heden ten dage onder de categorie 2.

Nu dat de voorschriften aangeven dat er bedrijven opgericht mogen worden in categorie 2 betekent dit dat er de bedrijven een minimale afstand van 30 meter in acht moeten nemen. Onder het geldende plan kunnen kassen een meter uit de perceelgrens worden opgericht. Dus hier ontstaat een verbetering.

Ten aanzien van het uitzicht geldt het volgende. Niemand heeft een blijvend recht op vrij uitzicht. Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend, als de ontwikkeling geacht kan worden in de lijn der verwachting te liggen.

In de huidige situatie dient rekening te worden gehouden met de zichtbeperking van agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak.

Zoals eerder vermeldt kunnen gebouwen op een afstand van 5 meter uit de perceelgrens worden opgericht. Deze gebouwen kunnen een maximale nokhoogte krijgen van 15 meter. In het ontwerpplan, ligt er achter de woning de bestemming bedrijventerrein met de specifieke vorm woon- en werkkamers. Voor de woon-werktuinen is in verband met de realisatie van woon-werkunits ruimte gecreëerd voor bedrijven van ten hoogste milieucategorie 2. Volgens de regels is het mogelijk dat er gebouwen opgericht worden met een maximale hoogte van 9 op een afstand van minimaal 30 meter. Een waardedaling als gevolg van deze ontwikkeling is niet te verwachten. De bedrijven staan op grotere afstand en veroorzaken geen schaduwwerking in de woningen en tuinen.

Invloed bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom op bestaande kantoorgebouwen en bedrijven
Bedrijven kunnen door een planologische wijziging worden beperkt.
Het verrichten van onderzoek naar inkomensschade valt buiten de opdracht en werkwijze voor deze risicoanalyse.

Opmerking:
Als bedrijven een beroep doen op planschade zal een bedrijf dit bij een planschadeverzoek aannemelijk moeten maken aan de hand van een boekhoudkundige onderbouwing waarbij de inkomensschade ten gevolge van mogelijke exploitatiebelemmering aantoonbaar is toegerekend aan de nieuwe planmaatregel. Gebruikelijk is dat op basis van het gemiddelde van 3 boekjaren voorafgaand aan het eerste jaar waarin de schade ten gevolge van de planmaatregel is geleden de boekhouding wordt vergeleken. (AbRS 27-2-1997, Grubbenvorst, BR 1998,p.677).

Overige schadefactoren zijn niet in geding.

9. Conclusie

Adviseur concludeert dat ten aanzien van de planologische wijziging geen sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie, waardoor voor de beoordeelde objecten een tegemoetkoming in schade op de voet van artikel 6.1 Wro ontstaat.

10. Voorzienbaarheid van eventuele planschade

Planschade is voorzienbaar als ten tijde van de koop voor een redelijk denkend en handelende koper aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in negatieve zin zou gaan veranderen (zie onder andere de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 april 2004, 200305153/1 en AbRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1 www.rechtspraak.nl).

Een aanstaande planologische ontwikkeling met nadelige gevolgen kan blijken uit genomen besluiten of vastgestelde en gepubliceerde documenten dan wel uit maatschappelijke of planologische ontwikkelingen. Van een redelijk denkend en handelende koper mag worden verwacht dat hij bij de gemeente informatie inwint omtrent de planologische situatie van het perceel en de directe omgeving.
Op grond van vaste jurisprudentie kan voorzienbaarheid onder meer worden aangenomen op grond van een vastgesteld streekplan, structuurplan, ontwikkelingsvisie, bestemmingsplan of voorbereidingsbesluit. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 juli 2005, 200408229/1 (www.rechtspraak.nl) volgt echter dat ook uit een ontwerpstructuurschets, die nog niet is vastgesteld en nog geen formele status heeft én gedurende een bepaalde termijn ter inzage heeft gelegen in welke periode een ieder kennis daarvan heeft kunnen nemen, een document is welke voldoende concreet en ter openbare kennis is gebracht waaruit een voornemen tot wijziging van een planologisch regime kan worden afgeleid. Voorzienbaarheid kan ook blijken uit de toelichting van het oude bestemmingsplan (ABRS 17 augustus 2005, nr. LJN AU1109).

Voor de onderzochte objecten wordt voor de huidige eigenaren aangenomen dat er ten tijde van koop nog geen planologische maatregelen van de gemeente in voorbereiding c. q. procedure waren waaruit de nieuwe woningbouwontwikkeling voor 54 wooneenheden zou kunnen zijn afgeleid. Gelet op het voorgaande moet worden aangenomen dat het plan voor eventuele aanvragers van planschade ten tijde van koop niet als voorzien en bekend kon worden verondersteld. Als datum voor eventuele voorzienbaarheid van planschade voor opvolgend kopers van de onderzochte objecten geldt de datum waarop de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage zal worden gelegd voor het indienen van zienswijzen. Eventuele kopers die ná deze datum van ter inzage een eventueel beroep op planschade doen, kan actieve risicoaanvaarding worden toegerekend.

11. EINDCONCLUSIE

- Het ontwerpplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom leidt **niet** tot **planologisch nadeel** voor de onderzochte objecten.

Dordrecht, 29 juni 2016

mr. P.A.F.X.M. van Hasselt RT