

Planschaderisicoanalyse

Grindgat 3, Angeren

Gemeente Lingewaard



Gegevens over het plan:

Plannaam: Planschaderisicoanalyse Grindgat 3, Angeren
Datum: 19 november 2020
Projectnummer Buro SRO: 29.90.08

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Dhr. T. Kersten
Contactpersoon opdrachtgever: Agrivesta Joosten

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Werkwijze.....	5
1.3	Verantwoording	5
Hoofdstuk 2	Uitgangspunten.....	6
2.1	Wettelijk kader.....	6
2.2	Waarde en waardevermindering	6
2.3	Belanghebbenden	6
2.4	Betrokken objecten	7
2.5	Gebruikte informatie.....	7
Hoofdstuk 4	Nieuw planologisch regime	9
Hoofdstuk 5	Planologische vergelijking	10
Hoofdstuk 6	Conclusie	12

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het Grindgat 3 te Angeren ligt een kwekerij. De eigenaar van de kwekerij heeft het voornemen om de kassen te saneren en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer op het perceel twee nieuwe woningen bouwen.

De wens bestaat inzicht te krijgen in het risico op het uitbetalen van mogelijke planschade. Dit als gevolg van de aanpassing van het planologisch regime.

1.2 Werkwijze

Bij het beoordelen of er risico is op het uitbetalen van planschade wordt gewerkt in drie stappen:

Stap 1.

Een vergelijking tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan waarbij wordt uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden volgens beide regimes. Hierbij komt de vraag aan de orde of de eigenaren van de in de analyse betrokken objecten als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan in een nadeliger positie komen en wel zodanig dat de nadelige gevolgen daarvan niet (geheel) voor hun rekening dienen te blijven. Al naar gelang de uitkomst van deze stap is de volgende stap nodig.

Stap 2.

Een onderzoek naar de voorzienbaarheid. Dit gaat om de vraag of degene die planschade meent te lijden dit heeft kunnen voorzien. Al naar gelang de uitkomst van deze stap is de volgende stap nodig.

Stap 3.

Taxatie naar het waardeniveau van het object voor en na de verandering van het planologisch regime.

Voorliggend document is een analyse volgens stap 1 naar mogelijke planschaderisico's.

1.3 Verantwoording

Er is onderzoek uitgevoerd ten aanzien van objecten in de nabije omgeving van het plangebied. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. Benadrukt dient te worden dat, indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeverzoeken worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie, 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. Voorts kan de besluitvorming op een planschadeverzoek en eventueel bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden. De risicoanalyse dient dan ook als een goede indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het plan.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten

2.1 Wettelijk kader

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat burgemeester en wethouders degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Normaal maatschappelijk risico

Met de inwerkingtreding van de planschaderegeling in de Wet ruimtelijke ordening is door de wetgever het begrip normaal maatschappelijk risico geïntroduceerd. Bij vermindering van de waarde van een onroerende zaak blijft een schade ter hoogte van in ieder geval 2% van de waarde van die onroerende zaak voor eigen rekening van de benadeelde. Uit jurisprudentie blijkt dat deze drempel van 2% een minimale ondergrens is: een hoger percentage is (soms) mogelijk. Een hoger percentage dan 2% is mogelijk als er sprake is van een normaal maatschappelijk risico waarbij de ontwikkeling in de lijn der verwachting ligt, ook al bestaat er geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zal voordoen (zie daartoe bijvoorbeeld een uitspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS:RVS:2016:2582. Uit jurisprudentie blijkt dat als er sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, die in de lijn der verwachting ligt, de drempel voor planschade kan worden verhoogd tot wel 5%). De afweging hiervoor ligt bij het bestuursorgaan, die de omvang van het normaal maatschappelijk risico motiveert.

2.2 Waarde en waardevermindering

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is. Bij het vaststellen van de omvang van de waardevermindering gaat het in wezen om de resultante van de planologische vergelijking. Daarbij is het waardenniveau van het object vóór en ná de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij taxaties voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de planologische waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie.

Uit bovenstaande volgt, in andere woorden, dat de waarde van een bepaald object beoordeeld moet worden door een nieuwe koper die onbekend is met de voorheen geldende situatie. Die waarde is leidend ten opzichte van de huidige waarde. Al naar gelang de aard van het project is deze waarde soms duidelijk lager, maar veelal ook niet of nauwelijks. Dat de huidige eigenaar mogelijk geen prijs stelt op de verandering is een ander aspect, maar dat aspect is geen reden om tot planschade te komen.

In deze risicoanalyse hanteren wij, omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt en de onroerendgoedmarkt op langere termijn niet kan worden ingeschat, de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

2.3 Belanghebbenden

Bij de behandeling van een verzoek om vergoeding van planschade is het van belang om na te gaan of de verzoeker is te beschouwen als belanghebbende. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het (mogelijk) schadeveroorzakende besluit eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beoordelen wij de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied.

2.4 Betrokken objecten

Gezien de geldende bestemmingsregeling en het beoogde besluit zijn de volgende objecten betrokken in dit onderzoek:

1. De woningen aan Grindgat 2 en de Leutsestraat 9, 11 en 13;
2. De woningen aan de Leutsestraat 4 en 17/17a;
3. De woning aan Grindgat 7.



De ligging van de betrokken objecten in verhouding tot het plangebied

Voor de niet in dit onderzoek betrokken objecten is aangenomen dat, gezien de conclusie van dit onderzoek m.b.t. de onderzochte objecten, het risico op planschade voor de niet betrokken objecten onder de uitkeringsdrempel van 2% is gelegen.

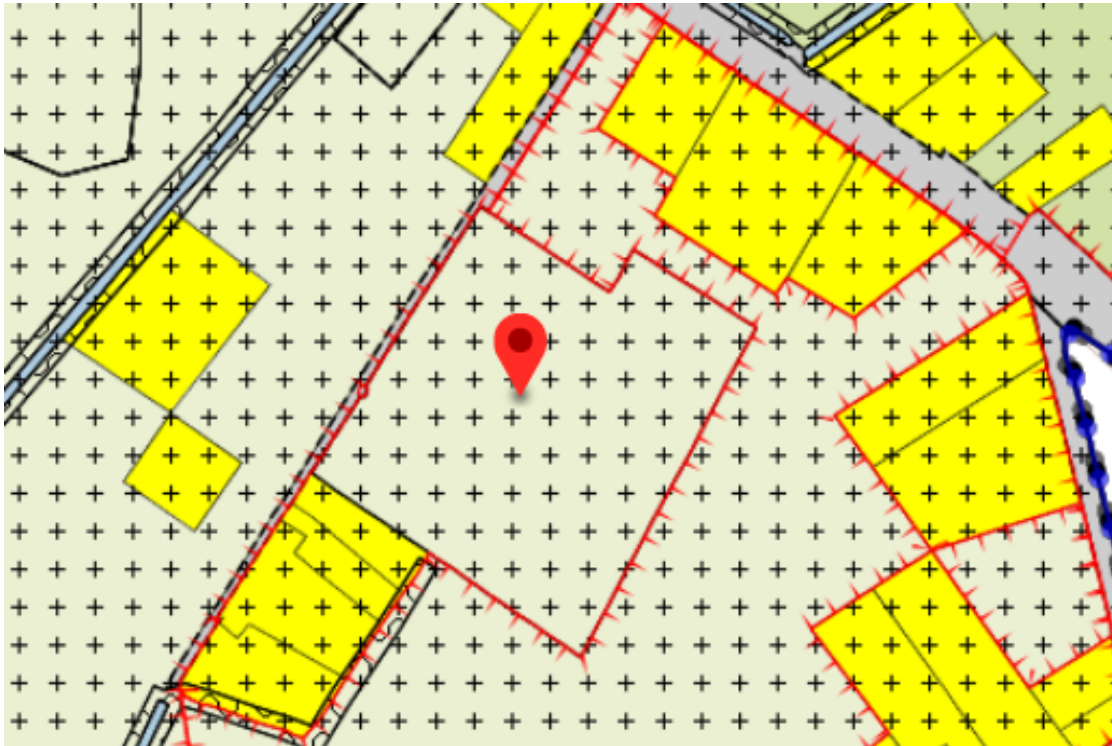
2.5 Gebruikte informatie

Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de navolgende informatie:

1. Geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.
2. Het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Grindgat 3, Angeren'.
3. Luchtfoto's, google-streetview, PDOK, ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 3 Huidig planologisch regime

De gronden waarop de nieuwe ontwikkeling betrekking heeft zijn gelegen in het thans geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', vastgesteld op 31 oktober 2013. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met een bouwvlak. Op de navolgende afbeelding is de verbeelding van het huidige bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' is de uitoefening van glastuinbouwbedrijven en agrarisch grondgebruik toegestaan. Binnen het plangebied is een glastuinbouwbedrijf gevestigd.

Over het gehele plangebied ligt een bouwvlak. Qua bouw mogelijkheden is het volgende toegestaan binnen het bouwvlak:

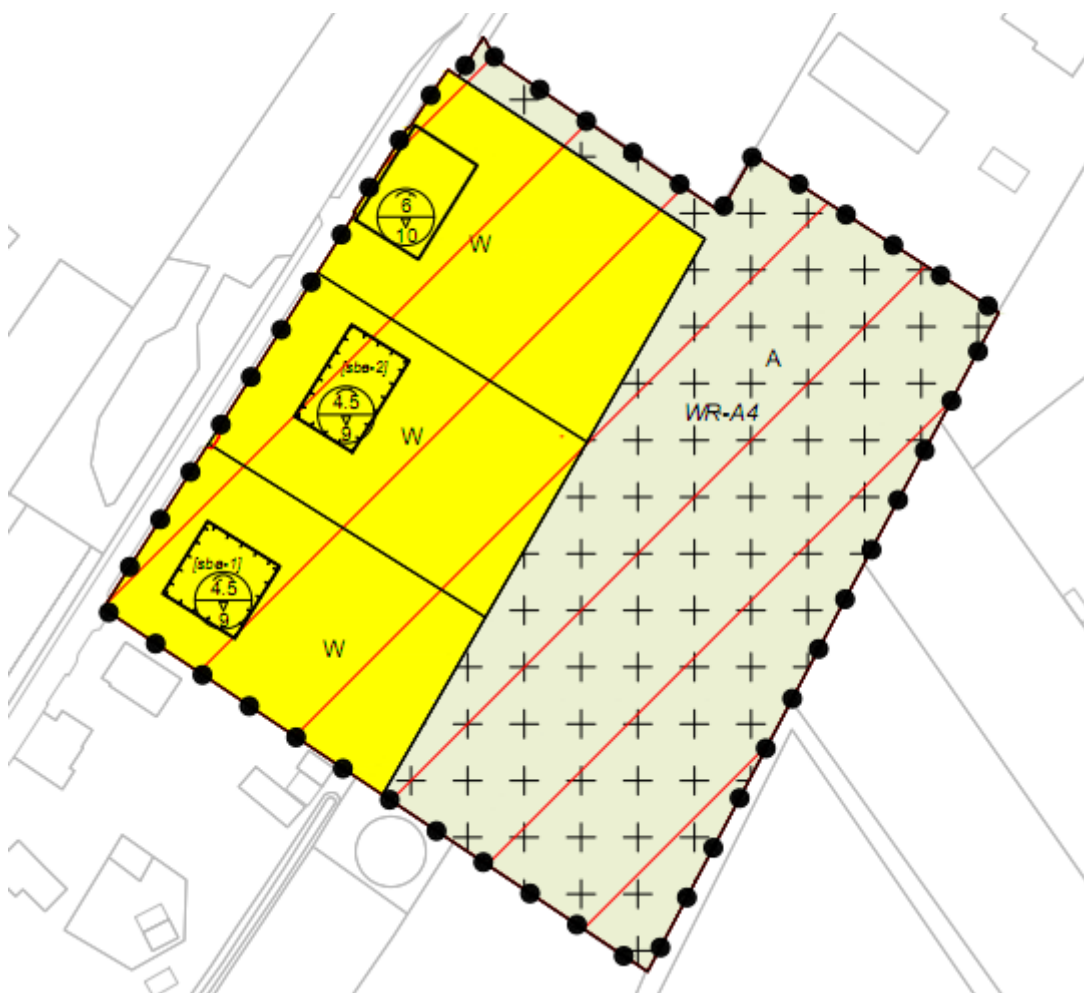
- een bedrijfswoning met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- kassen met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 12 meter;
- teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.

In de huidige situatie is nagenoeg het gehele plangebied bebouwd met kassen.

Hoofdstuk 4 Nieuw planologisch regime

In de nieuwe situatie wordt het gebruik van een deel van het terrein omgevormd naar de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Grindgat 3, Angeren'. De bouw van 2 woningen wordt mogelijk gemaakt binnen de 2 zuidelijke bouwvlakken. Per bouwvlak is 1 woning mogelijk met een inhoud van maximaal 850 m³, een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het wordt mogelijk om bij de nieuwe woningen bijgebouwen en aan- en uitbouwen te realiseren op een afstand van minimaal 3 meter achter (het verlengde) van de voorgevels van de woningen. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen is maximaal 75 m² per woning. De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is respectievelijk 3 en 5 meter.

Het slopen van de bestaande agrarische bebouwing van het voormalige agrarische bouwvlak, het aanleggen van de landschappelijke inpassing en de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voorwaardelijk verplicht gesteld. Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan te zien.



Uitsnede verbeelding nieuwe bestemmingsplan

Hoofdstuk 5 Planologische vergelijking

De eerst te beantwoorden vraag is of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van het besluit in een nadeliger positie zullen komen te verkeren en wel zodanig dat de nadelige gevolgen daarvan niet (geheel) voor hun rekening dienen te blijven. Uit de jurisprudentie blijkt onder meer dat de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering en een schadeaanspraak:

1. Ligging c.q. situeringswaarde;
2. Wijziging verkeerssituatie en parkeren;
3. Uitzicht;
4. Aantasting woongenot/ privacy;
5. Verminderde dag- en zonlichttoetreding;
6. Inkomensderving.

Bovenstaande aspecten worden hierna één voor één doorgenomen, waarna in het dan volgende hoofdstuk de conclusie getrokken wordt of er risico is op planschade en, zo ja, wat daarbij de achtergrond is.

Ad 1) Ligging c.q. situeringswaarde

De omgevingskarakteristiek verandert door dit plan enigszins in positieve zin voor de betrokken objecten. Het plangebied ligt in het buitengebied net ten westen van de kern Angeren. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk agrarische (glastuinbouw) gronden en woningen. De ontwikkeling zorgt voor een afname van de toegestane bebouwing. Door de sloop van de kassen wordt het gebied wat opener. Dit past in het landschap in het buitengebied en zal niet leiden tot een verslechtering van de situeringswaarde van de objecten. Voor de betrokken objecten verbetert de milieusituatie, omdat er een glastuinbouwbedrijf verdwijnt. Daarnaast passen de nieuwe woningen in de lintbebouwing.

Ad 2) Wijziging verkeerssituatie en parkeren

De verkeerssituatie zal door de ontwikkeling veranderen. Door het plan zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Er worden twee woningen aan het plangebied toegevoegd maar daarvoor in de plaats zullen de bestaande kassen, en de daarbij behorende verkeersbewegingen, verdwijnen. Daarnaast zal het parkeren op eigen terrein plaatsvinden. Er is derhalve geen toename van de parkeerdruk in de omgeving.

Ad 3) Uitzicht

Voor de betrokken objecten verandert het uitzicht. In de nieuwe situatie neemt de bebouwing in het plangebied flink af. In plaats van kassen in bijna het gehele plangebied staan er in de nieuwe situatie twee woningen en is er achter de woningen meer openheid. Daardoor verbetert het uitzicht voor de betrokken objecten.

Ad 4) Aantasting woongenot / privacy

De bouw van 2 nieuwe woningen kan, voor zover merkbaar, van invloed zijn op het gevoel van privacy. De nieuwe woningen zijn niet van invloed op het gevoel van privacy voor betrokken object 1, omdat de bestaande woning in het plangebied ertussen ligt. De nieuwe woningen komen op een afstand van ten minste 50 meter van object 2. Aangenomen kan worden dat hierdoor geen sprake is van een achteruitgang in woongenot / privacy. De dichtstbij gelegen nieuwe woning komt op een afstand van 10 meter van object 3 te staan. In de oude planologische situatie stonden hier kassen van het agrarische bedrijf tot aan de perceelsgrens, met de bijbehorende bedrijvigheid en 'drukke'. Hierdoor is er geen sprake van een wezenlijke verslechtering van het gevoel van privacy of aantasting van het woongenot.

Ad 5) Verminderde zon- en daglichttoetreding

Gelet op de afstand en ligging van de nieuwe woningen (minimaal 50 meter) ten opzichte van de betrokken objecten 1 en 2, alsmede de beperkte maximale bouwhoogte van 9 meter van de nieuwe woningen, treedt er geen vermindering van de zon- en daglichttoetreding op bij deze objecten na realisering van het project. De nieuwe woningen komen op ten minste 10 meter afstand van object 3 te staan. Gezien de afstand van ten minste 10 meter, de ligging van de nieuwe woningen ten noordoosten van object 3 en de beperkte maximale bouwhoogte van 9 meter van de nieuwe woningen, kan aangenomen worden dat er geen vermindering van de zon- en daglichttoetreding optreedt bij dit object na realisering van het project.

Ad 6) Inkomensderving

De afstanden tussen omliggende bedrijven en de nieuwe woningen zijn zo ruim dat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de nieuwe woningen. Daarnaast liggen er reeds bestaande woningen op kortere afstand van de bedrijven.

Hoofdstuk 6 Conclusie

Op basis van voorstaande hoofdstukken kan geconcludeerd worden dat het risico het moeten uitkeren van een tegemoetkoming van planschade niet aanwezig is. De toegestane bebouwing in het plangebied neemt flink af. Voor de betrokken objecten verbetert de milieusituatie, omdat een glastuinbouwbedrijf verdwijnt. Het uitzicht van de betrokken objecten verbetert. De nieuwe woningen komen op minimaal 50 meter van de betrokken objecten 1 en 2 te staan en op minimaal 10 meter afstand van betrokken object 3. Dit zal, mede gezien de afname aan bebouwing, geen negatieve invloed hebben op de situeringswaarde, woongenot / privacy en zon- en daglichttoetreding van de betrokken objecten. De verkeerssituatie zal verbeteren, omdat het aantal verkeersbewegingen afneemt. Er is ook geen sprake van inkomensderving voor bedrijven in de directe omgeving van het plangebied. De mogelijkheden in het plangebied veranderen duidelijk door de beoogde planologische maatregel, maar hebben voor wat betreft de mogelijke waardedaling geen grote gevolgen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Conclusie: Het is niet aannemelijk dat, op verzoek, tot uitkering van een tegemoetkoming van planschade overgegaan hoeft te worden.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement