

Planologische risicoanalyse Veronica 2 te Bemmel

Kenmerk : T-9390
Datum : 3 oktober 2024

Opdrachtgever:
Arch green projects B.V.
Marnelaan 13
9727 DS Groningen

Kenmerk: T-9386
Datum: 3 oktober 2024

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 3**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 3**
- 3. Toelichting opdrachtgever 3**
- 4. Overwegingen van de adviseur..... 3**
 - 4.1. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding9**
- 5. Nadeelcompensatiemanagement10**
- 6. Conclusie 10**

Kenmerk: T-9386
Datum: 3 oktober 2024

1. Aanleiding tot het advies.

Door Arch green projects B.V. te Groningen is verzocht een planologische risicoanalyse te verrichten in verband met het toevoegen van een hal over de bestaande sleuvsilo, het toevoegen van een opslagtank/silo, het toevoegen van twee CO2 opslagtanks en het herinrichten van het bedrijfsterrein met betrekking tot het parkeren op het perceel plaatselijk bekend als Veronica 2 te Bommel.

De adviseur, die het advies uitbrengt, is [REDACTED] onafhankelijk planschade-, nadeelcompensatie- en onteigeningsdeskundige, planschade-, nadeelcompensatie- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoedingen en vastgoed taxaties. Ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuurschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjewoud.

Het betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 15.1 van de Omgevingswet. Ik heb de taxatie derhalve verricht in mijn kwaliteit als taxateur nadeelcompensatie.

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 : 0513 - 650665
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website: : www.langhoutwiarda.nl

De risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade. 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 toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Omgevingswet van 23 maart 2016, Stb. 2016, 156 en de Invoeringswet Omgevingswet d.d. 17 juni 2020, Stb. 2020, 172, die op 1 januari jl. in werking zijn getreden. In de wet is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 15.7, eerste lid, van de Omgevingswet) van 4 % bij indirecte schade.

3. Toelichting opdrachtgever.

De opdracht is schriftelijk toegelicht door [REDACTED]

4. Overwegingen van de adviseur.

Algemeen.

Bij de vergelijking dient op grond van de Omgevingswet te worden uitgegaan van een vergelijking tussen de feitelijke legale situaties. De te verlenen omgevingsvergunningen worden onder de Omgevingswet vergeleken met de bestaande feitelijke legale situatie qua bebouwing en gebruik.

Kenmerk: T-9386
Datum: 3 oktober 2024

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.

Vigerende planologische regime.

Het vigerende planologische regime is het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege 'Bergerden'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 4 februari 2015. Het plan is daarna in werking getreden.

Aan het beoogde plangebied zijn de bestemming 'Bedrijf - Biogasinstallatie' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' toegekend. De dubbelbestemmingen zijn in casu voor de beoordeling niet relevant.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Binnen dit bouwvlak bedraagt de bouwhoogte 9 en 13 meter. Verder is binnen het bestemmingsvlak een drietal functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - opslagtanks' vermeld.

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Biogasinstallatie' zijn, voor zover van belang, bestemd voor:

- a. een biogasinstallatie met de bijbehorende opslagtanks, opslagruimte en sleufsilos;
- b. landschappelijke inpassing;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie

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

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.

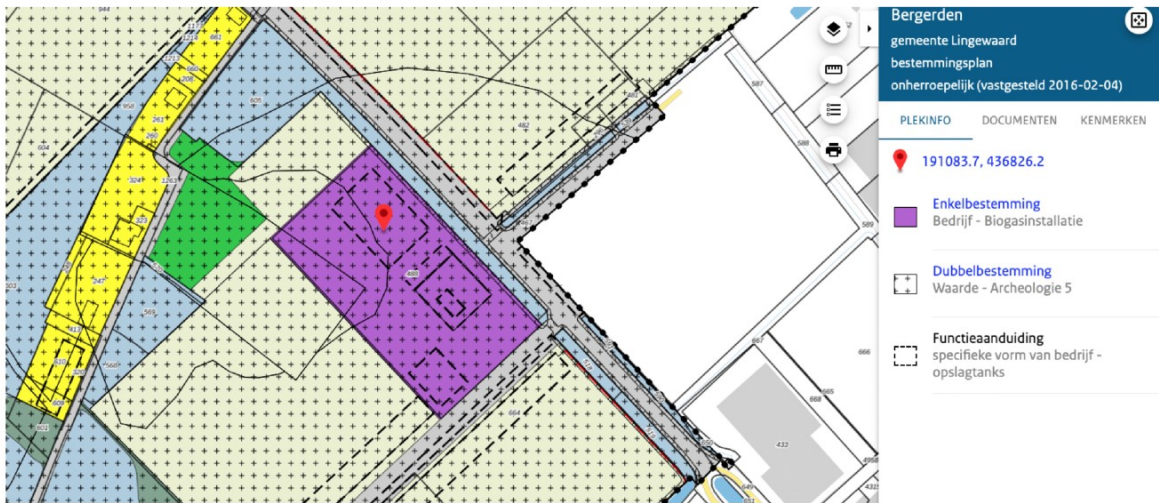
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. opslagtanks en installaties ten behoeve van de biovergistingsinstallatie zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslagtanks', waarbij geldt dat de bouwhoogte van opslagtanks niet meer mag bedragen dan 12 m en de bouwhoogte van installaties niet meer dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het omgevingsplan.

Kenmerk: T-9386
Datum: 3 oktober 2024

Uitsnede plankaart omgevingsplan 'Bergerden'.



Feitelijke situatie.

Op het bedrijfsterrein bevinden zich een bedrijfshal, een zestal opslagtanks en co2 tanks/silo's en een sleufsilo ten behoeve van de opslag van mest en biomassa en een loods.

Ik verwijs hierbij naar onderstaand fragment.



Kenmerk: T-9386
Datum: 3 oktober 2024



Bestaande situatie

Het nieuwe planologische regime.

Aan het plangebied zal medewerking worden verleend middels de vaststelling van een BOPA.

Over de bestaande sleufsilos, waarin de mest en de biomassa worden opgeslagen, zal een hal worden gebouwd. De nokhoogte bedraagt circa 13 meter. Deze hal wordt buiten het bouwvlak gebouwd.

Verder zal er een aantal opslagtanks met een hoogte van circa 11 meter worden geplaatst en zal het terrein worden heringericht ten behoeve van het parkeren. De tanks zullen worden geplaatst binnen de op de verbeelding opgenomen functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - opslagtanks'.

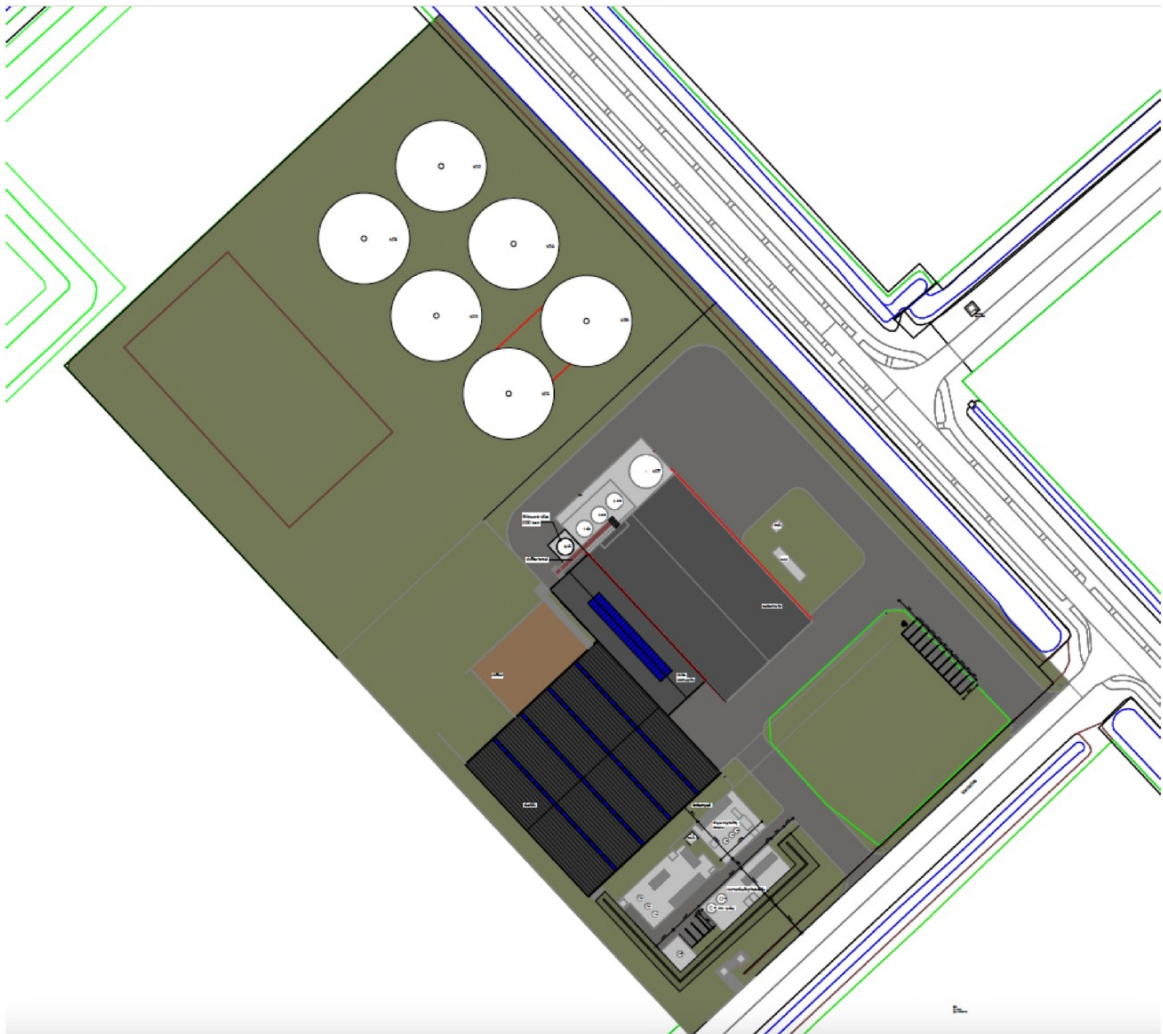
De uitbreiding impliceert dat de verwerkingscapaciteit wordt verhoogd van 72.000 naar 150.000 ton. De aan- en afvoer gebeurt via de Azalealaan. Uit de overgelegde stukken blijkt dat de gemeente ervan uitgaat dat er geen sprake zal zijn van een toename van de geur- en geluidhinder.

Fragmenten nieuwe situatie.



Gewijzigde situatie

Kenmerk: T-9386
Datum: 3 oktober 2024



Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om nadeelcompensatie dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie zal komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

Bij de vergelijking van de opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden worden in casu de schadefactoren uitzicht en bezonning in de vergelijking betrokken. De overige schadefactoren worden bij de vergelijking van de opeenvolgende gebruiksmogelijkheden in de vergelijking betrokken. De vergelijking voor wat betreft de situeringswaarde, is het resultaat van de weging van alle schadefactoren.

Bij de vergelijking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geldt op basis van de Omgevingswet als uitgangspunt, dat een vergelijking dient te worden gemaakt tussen enerzijds de bestaande feitelijke situatie en anderzijds wat op grond van de beoogde omgevingsvergunning mogelijk wordt. **Derhalve is de omgevingsvergunning titel voor nadeelcompensatie bij indirecte schade en niet het omgevingsplan.** Het systeem van planmaximalisatie verdwijnt derhalve bij indirecte nadeelcompensatie onder de Omgevingswet. Een en ander geldt naar mijn mening in beginsel ook bij de vergelijking van het gebruik vóór en na de wijziging.

Kenmerk: T-9386
Datum: 3 oktober 2024

Uitzicht.

Algemeen.

Indien bebouwingmogelijkheden wijzigen kan dat van invloed zijn op het uitzicht dat op basis van het voorafgaande regime bestond. Dit kan wijzigen, waarbij erop wordt gewezen dat niet iedere wijziging ook tot een nadeligere situatie leidt. Maatgevend voor de vraag of als gevolg van de planologische wijziging schade is ontstaan is of een redelijk denkend en handelend koper als gevolg van de planologische wijziging zijn koopbereidheid en biedprijs neerwaarts zal bijstellen. Het uitzicht dient derhalve waardebepalend te zijn. Het uitzicht kan in verticaal en horizontaal opzicht zijn gewijzigd. In het algemeen zal bij een grondgebonden woning het uitzicht vanuit de begane grondlaag meer waardebepalend zijn dan uitzicht vanuit de verdiepingen, waarin zich in de regel de slaapvertrekken en dergelijke functies bevinden. Ook de kwaliteit van het uitzicht dient in de beoordeling te worden betrokken.

Inhoudelijk.

Feitelijk is thans sprake van een biogasbedrijf. Op het bedrijfsterrein bevindt zich een hal met een hoogte die varieert van 9 tot 13 meter, een sleufsilos voor de opslag van mest en biomassa, een loods en zes opslagtanks op het noordoostelijke bedrijfsterrein.

Op grond van het beoogde plan zal er over de sleufsilos een loods worden gebouwd met een nokhoogte van circa 13 meter. De nieuw te plaatsen silo's hebben een hoogte van circa 11 meter.

De woningen aan de Heuvelsestraat bevinden zich op een afstand die varieert van circa 130 tot 300 meter, gemeten uit de grens van het bestemmingsvlak. De te bouwen loods en de silo's liggen op circa 250 meter. De woning Lobelia 3 bevindt zich op circa 190 meter uit het bestemmingsvlak. De afstand tot de woning Veronica 7 bedraagt ruim 200 meter.

Conclusie: qua uitzicht is er geen sprake van een verslechtering, gelet op de afstanden en de al bestaande bebouwing.

Bezonnings situatie/schaduwwerking.

Algemeen.

Daglichttoetreding in de woning en de bezonning zijn van invloed op het woongenot dat aan een woning ontleend wordt. Bij de vergelijking van de opeenvolgende bezonnings situaties kan aan de hand van de zonnebanenkaart van het KNMI (Zonnebanenkaart 52° noorderbreedte) beoordeeld of de bezonnings situatie is verslechterd ten opzichte van het maximaal opgevulde voorafgaande planologische regime.

Inhoudelijk.

Er is geen sprake van een verslechtering voor de omliggende woningen.

Eindconclusie: Qua bebouwing is er geen sprake van een planologische verslechtering.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Als gevolg van de uitbreiding treedt er een intensivering van het gebruik op.

Privacy.

Algemeen.

Onder privacy wordt verstaan het ongehinderd alleen in eigen kring kunnen vertoeven in de onroerende zaak zonder dat de buitenwereld daar inbreuk op maakt of weet van heeft. Beoordeeld wordt of als gevolg van de wijziging ten opzichte van de bestaande situatie de privacy ten nadele zal wijzigen. De mate waarin de aantasting van de privacy optreedt of

Kenmerk: T-9386
Datum: 3 oktober 2024

toeneemt wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Met name bij dat (wederzijds) herkennen kan het gevoel ontstaan dat men wordt aangetast in de persoonlijke levenssfeer. In de regel zullen bij een afstand korter dan circa 30 meter waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Ligt de afstand tussen de 30 en 50 meter dan is weliswaar niet direct sprake van inbreuk op de privacy, doch kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan (zie AbRS, 27 april 2011, zaak 201007502/1/H2, Breda). Het betrof hier de bouw van een grondgebonden woning.

Inhoudelijk.

Als gevolg van de planologische wijziging zal de privacy voor de omliggende woningen niet verslechteren, gelet op de afstanden.

Geluid, geur, stof en overige vormen van overlast.

Algemeen.

Door geluid, geur, stof en andere overlast kan als gevolg van de planologische wijziging het woongenot dat aan een onroerende zaak wordt ontleend worden aangetast. Planologisch nadeel en schade treden op in het geval deze aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de onroerende zaak. In welke mate aantasting is opgetreden dient beoordeeld te worden ten opzichte van de bestaande situatie. Voor wat betreft het vermeende schadeveroorzakende planologische regime dient te worden uitgegaan van een reële prognose van de te verwachten geluid, geur, stof en andere overlast op de peildatum.

Inhoudelijk.

De beoogde activiteiten zullen op basis van de overgelegde stukken niet leiden tot een toename van de hinder voor de omliggende woningen.

Verkeersaantrekkende werking/parkeeroverlast.

Bij de vergelijking van de opeenvolgende regimes dient ook beoordeeld te worden of als gevolg van de planologische wijziging de verkeerssituatie wijzigt ten opzichte van het voorafgaande regime. Als gevolg van de toename van verkeer kan het woongenot worden aangetast. Gewezen wordt op onder meer geluidsoverlast, trillingen, verslechtering van de luchtkwaliteit, parkeeroverlast en inschijnende koplampen van motorvoertuigen.

Inhoudelijk.

Als gevolg van een eventuele toename van de productiecapaciteit zal de verkeerssituatie niet relevant verslechteren. Zo daar wel sprake van is, blijft de schade ruim binnen de drempel van het normale maatschappelijke risico.

Eindconclusie: voor de omliggende woningen is qua gebruik geen sprake van een verslechtering.

4.1. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

Omdat er geen sprake is van een verslechtering, is er geen sprake van schade.

Kenmerk: T-9386
Datum: 3 oktober 2024

5. Nadeelcompensatiemanagement.

Het nadeelcompensatie management is dat deel van het nadeelcompensatierecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van nadeelcompensatie. Het plan geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de beoogde wijziging zal op basis van deze analyse geen voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie optreden.

Oranjewoud, 3 oktober 2024

