

Planschaderisicoanalyse

Polderwetering

Opdrachtgever:
Gemeente Schiedam

Betreft:
Planschaderisicoanalyse voor het ontwerpbestemmingsplan Polderwetering

Thorbecke BV
Zwolle, augustus 2012, definitieve versie

Inhoudsopgave

1	Inleiding en verantwoording	4
1.1	Opdracht en doelstelling	4
1.2	Gegevens	4
1.3	Het wettelijk kader	5
1.3.1	Algemeen	5
1.3.2	Concrete situatie en procedure	5
1.4	Gevolgde werkwijze	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Planologische regimes	7
2.1	Het bestemmingsplan	7
2.2	Vigerend Regime	7
2.3	Onderzochte onderdelen	7
3	Planschaderisico's	8
3.1	Inleiding	8
3.1.1	Planschaderisico's (algemeen)	8
3.1.2	Directe planologische risico's	8
3.1.3	Indirecte planologische risico's	8
3.1.4	Causaliteit	9
4	Planvergelijking	10
4.1	Gebiedskaart voor de planschaderisicoanalyse (verder: De Kaart)	10
4.1.1	Toelichting bij De Kaart	11
4.2	Peildatum	11
4.3	Reikwijdte	11
4.4	Gebied A 'Plan van Uitbreiding , Plan in Hoofdzaak' (oude planologie)	11
4.4.1	Bouwmogelijkheden (bouwhoogte, erfbebouwing)	11
4.4.2	bouwmogelijkheden 'het bestemmingsplan' (nieuwe planologie)	12
4.4.3	Beschrijving en beoordeling van directe planschaderisico's	16
4.4.4	Beschrijving en beoordeling van indirecte planschaderisico's	18
4.4.5	Gebruiksmogelijkheden	18
4.5	Gebied B 'Groene Long' (oude planologie)	19
4.5.1	Bouwmogelijkheden (bouwhoogte, erfbebouwing) en gebruiksmogelijkheden	19
4.5.2	Bouw- en gebruiksmogelijkheden 'het bestemmingsplan' (nieuwe planologie)	20
4.5.3	Beschrijving en beoordeling directe en indirecte planschaderisico's	20
4.6	Gebied C 'Plan van Uitbreiding, Plan in Hoofdzaak' (oude planologie)	20
4.7	Gebied D 'Plan van Uitbreiding, Plan in Hoofdzaak' (oude planologie)	21
4.8	Gebied E 'Uitbreidingsplan, plan in hoofdzaak Industrieterrein bewesten de Schie' (oude planologie)	22
4.8.1	Bouw- en gebruiksmogelijkheden	22
4.8.2	Bouw- en gebruiksmogelijkheden 'het bestemmingsplan' (nieuwe planologie)	22

4.8.3	Beschrijving en beoordeling directe en indirecte planschaderisico's	23
4.9	Gebied F 'Polderweg 23' (oude planologie)	24
4.10	Inventarisatie risico-objecten	25
5	Beoordeling vergoedbaarheid	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Voorzienbaarheid	26
5.2.1	Algemeen	26
5.2.2	Specifiek	26
5.3	Actieve risicoaanvaarding	27
5.3.1	Algemeen	27
5.3.2	Concrete situatie	27
5.4	Passieve risicoaanvaarding	28
5.5	Voordeelverrekening	28
5.6	Anderszins verzekerd	28
5.7	Normaal maatschappelijk risico	28
6	Conclusie	30

1 Inleiding en verantwoording

1.1 Opdracht en doelstelling

Om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden in de gemeente Schiedam de geldende bestemmingsplannen projectmatig geactualiseerd en gedigitaliseerd. Een onderdeel daarvan is het gebied rond de Polderwetering.

Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Polderwetering' maakt de actualisatie mogelijk. Dit plan heeft nog geen juridische status. Op dit moment is er nog sprake van een ontwerpbestemmingsplan. De gemeente wenst nu op voorhand voor het plan inzicht te krijgen in de mogelijke kosten voor planschade. In het vervolg van dit advies zal het ontwerp telkens als 'het bestemmingsplan' worden aangeduid.

De gemeente heeft Thorbecke opdracht gegeven om een planschaderisicoanalyse op te stellen. De analyse moet inzicht geven in de kosten van mogelijke planschadeverzoeken op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het advies bevat de volgende onderdelen:

1. planvergelijking van het vigerende regime met het nieuwe regime (het bestemmingsplan);
2. een globale opname van het gebied en de mogelijke schadegevoelige objecten;
3. onderzoek naar de mogelijk nadelige gevolgen van het bestemmingsplan. Het onderzoek richt zich op de gewijzigde functies in relatie tot de bouwmogelijkheden (bouwhoogte) en gebruiksmogelijkheden;
4. onderbouwing met eventuele alternatieven;
5. conclusie.

Daarbij merken wij op, dat een planschaderisicoanalyse in feite een momentopname is. Het planschaderecht is voortdurend in ontwikkeling en de jurisprudentie op dit gebied kan dus leiden tot nieuwe inzichten.

1.2 Gegevens

Voor het opstellen van dit advies heeft de gemeente aan Thorbecke B.V. de volgende gegevens ter beschikking gesteld:

1. De bestemmingsplannen 'Plan van Uitbreiding (plan in hoofdzaak)', 'Uitbreidingsplan Industrierrein bewesten de Schie', 'Groene long', 'Polderweg 23' en 'Verzamelherziening grootschalige perifere detailhandel': plankaart, legenda en voorschriften.
2. Een verbeelding van de begrenzing van het plangebied en een overzicht van de voor die begrenzing geldende bestemmingsplannen.
3. De regels en toelichting alsook een verbeelding van de plankaart voor het ontwerpbestemmingsplan 'Polderwetering'.

1.3 Het wettelijk kader

1.3.1 Algemeen

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In afdeling 6.1. van de Wro is de tegemoetkoming in de schade (planschade) geregeld.

Hieronder is de nieuwe planschaderegeling uit de artikelen 6.1 - 6.7 Wro beknopt weergegeven, voor zover relevant voor deze risicoanalyse.

Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening brengt qua planschaderegeling twee belangrijke noviteiten met zich mee ten opzichte van de wet zoals die gold voor 1 juli 2008 (voorheen artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

De eerste belangrijke wijziging betreft de invoering van een 'normaal maatschappelijk risico', deels uitgewerkt in een forfaitregeling (2%), waardoor er nog sprake is van een tegemoetkoming in schade in plaats van een (in beginsel) volledige schadevergoeding.

De tweede wijziging betreft de uitbreiding van planschadegrondslagen met de binnenplanse flexibiliteitsinstrumenten. Dit houdt in dat bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of nadere eisen in het vervolg zelfstandige grondslagen voor planschade vormen.

1.3.2 Concrete situatie en procedure

In formeel opzicht kan er in dit stadium (advisering planschaderisicoanalyse) geen rekening worden gehouden met het bestemmingsplan. Immers, het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk (zie 3.1.4). Uiteraard is het wel mogelijk om een globale inschatting te maken van de te verwachten risico's op planschade op basis van het ter beschikking gestelde ontwerpbestemmingsplan (zie 1.2).

1.4 Gevolgde werkwijze

De opdracht is uitgevoerd in de volgende fasen.

1. Beoordeling bestemmingsplannen. Aan de hand van het door de gemeente beschikbaar gestelde materiaal is een beeld gevormd. Het betreft de verschillende bestemmingen

binnen het vigerende regime. Voor de overzichtelijkheid is er een kaartje gemaakt. Daarin is het plangebied aan de hand van de geldende bestemmingsplannen opgesplitst in de deelgebieden A, B, C en D. Vervolgens is per deelgebied een vergelijking gemaakt met de alternatieven voor het toekomstig (nieuw) planologisch regime (bestemmingen: Agrarisch, Bedrijf, Bedrijf-Nutsvoorziening, Groen, Verkeer, Verkeer-Railverkeer, Water en Wonen, alsook de dubbelbestemmingen Leiding-Hoogspanningsverbinding, Waarde – Archeologie 1 t/m 2 en Waterstaat-Waterkering). De wijzigingsbevoegdheden 1 t/m 3 hebben wij niet in de planvergelijking betrokken.

2. Globale opname van het gebied met de mogelijke planschadegevoelige objecten. Aan de hand van een bureauonderzoek zijn de betrokken onroerende zaken in kaart gebracht.
3. Analyse, beoordeling planologisch voor- en nadeel en eventuele compensatie. Er is een analyse gemaakt van de verschillen tussen het vigerende regime en het nieuwe regime (het bestemmingsplan).
4. Beoordeling vergoedbaarheid.
Hierbij is beoordeeld wie de eventuele schade moet dragen. In het algemeen komt niet alle vastgestelde schade voor rekening van een gemeente. Naast een wettelijk maatschappelijk risico kunnen ook voorzienbaarheid van de schade, voordeelverrekening, of schadevergoeding anderszins verzekerd, leiden tot een lagere vergoedbare schade.
5. Conclusie.

1.5 Leeswijzer

De opzet is om een algemene risicoanalyse te maken van het bestemmingsplan. Er is een globale beoordeling van het planschaderisico gemaakt.

In hoofdstuk 2 is het vigerende regime (oud) en het bestemmingsplan(nieuw) benoemd en is zo nodig een overzicht gegeven van de te onderzoeken onderdelen.

In hoofdstuk 3 is in algemene zin beschreven wat er onder planschaderisico's wordt verstaan.

In hoofdstuk 4 is vervolgens gekeken in hoeverre er daadwerkelijk sprake is van nadeel door een vergelijk te maken tussen het vigerende regime en het bestemmingsplan. Dit gebeurt aan de hand van de drie volgende stappen:

- wat is het planologisch nadeel en wat is het voordeel (vergelijking oud en nieuw).
- is dit het gevolg van het nieuwe bestemmingsplan (causaliteit).
- compensatie (verrekening van voor- en nadelen).

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de vergoedbaarheid van de schade. Hieronder valt voorzienbaarheid van de schade, voordeelverrekening, schadevergoeding anderszins verzekerd. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de conclusie opgenomen.

2 Planologische regimes

2.1 Het bestemmingsplan

De gemeente Schiedam maakt een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Polderwetering. Het plangebied is gesitueerd in het noordoosten van Schiedam en wordt begrensd door de gemeentegrens met Rotterdam (noord- en oostzijde), de grens met het bedrijventerrein Spaanse Polder-'s-Graveland Noord (zuid- en zuidwestzijde), de spoorlijn Rotterdam-Delft (westzijde) en de Poldervaart (noordwestzijde).

Het gaat om een gemengd gebied, bestaande uit lintbebouwing langs de Polderwetering. De achterterreinen zijn deels onbebouwd en deels in gebruik ten behoeve van de aan de Polderweg gevestigde bedrijven.

2.2 Vigerend Regime

Bij de beoordeling van mogelijke planschade moet worden nagegaan of er sprake is van een planologisch nadeel c.q. nadeliger positie voor belanghebbenden en omwonenden. Hiervoor wordt het vigerende regime vergeleken met het nieuwe planologische regime.

Het bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

1. 'Schiedam in Hoofdzaak', vastgesteld door de burgemeester van Schiedam op 4 juli 1944 en goedgekeurd door GS van Zuid-Holland op 11 juli 1945.
2. Uitbreidingsplan in hoofdzaak Industrierrein bewesten de Schie, vastgesteld door de burgemeester van Schiedam op 7 maart 1944 en goedgekeurd door GS van Zuid-Holland op 27 juni 1944.
3. Stadsvernieuwingsplan 'Verzamelherziening grootschalige perifere detailhandel, vastgesteld door de raad van Schiedam op 5 juli 1993;
4. 'Groene long 2007', vastgesteld door de raad van Schiedam op 12 november 2007 en goedgekeurd door GS van Zuid-Holland op 8 maart 2008.
5. 'Polderweg 23', vastgesteld door de raad van Schiedam op 22 september 2011.

Onderdeel van het vigerend planologisch regime vormen ook de verleende vrijstellingen. In verband met de ouderdom van het vigerend regime gaan wij bij deze planschaderisicoanalyse uit van de (maatvoering van de) bestaande bouw.

2.3 Onderzochte onderdelen

Uitgangspunt bij de planologische vergelijking is een maximale invulling. Bij de vergelijking van de planologische regimes worden de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het geldende planologische regime vergeleken met die van het nieuwe planologische regime (zie paragraaf 2.2). Het maakt hierbij niet uit of de mogelijkheden ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Wij hebben de volgende thema's onderzocht:

- de bouwmogelijkheden (gevolgen van gewijzigde bouwhoogte);
- de gebruiksmogelijkheden (gevolgen van gewijzigde functies).

3 Planschaderisico's

3.1 Inleiding

Er wordt eerst een algemeen overzicht gegeven van de mogelijke planologische nadelen en planologische voordelen. Vervolgens wordt kort het begrip causaliteit behandeld.

3.1.1 Planschaderisico's (algemeen)

Een nieuw planologisch regime op een perceel kan een planologisch risico met zich meebrengen. Het woongenot kan bijvoorbeeld worden verminderd, wat tot schadeplichtigheid van de gemeente kan leiden. Uit jurisprudentie blijkt dat onder andere de volgende factoren tot schadevergoeding kunnen leiden:

- vermindering van uitzicht;
- vermindering van bezonning;
- aantasting van privacy;
- toename van verkeers- en parkeerdruk;
- verintensivering van het gebruik (toename van licht-, geluid- en stankoverlast).

3.1.2 Directe planologische risico's

Dit zijn de planologische risico's die betrekking hebben op het perceel zelf. Het gaat daarbij om direct belanghebbenden, zoals eigenaren. Uitzonderingen daargelaten zijn huurders niet aan te merken als belanghebbenden bij een verzoek om planschade¹.

De eventuele directe planschade die na verrekening van voor- en nadelen resteert komt zonder meer voor vergoeding in aanmerking. De forfaitaire regeling in verband met het normaal maatschappelijk risico van 2% is namelijk niet van toepassing op directe planschade.

3.1.3 Indirecte planologische risico's

Dit zijn de planologische voor- en nadelen die betrekking hebben op de aangrenzende of omliggende percelen. Het gaat daarbij om belanghebbenden met bijvoorbeeld een rechtstreeks zicht op de geplande ontwikkeling. Het kan gebeuren dat er na verrekening van geconstateerde voor- en nadelen indirecte planschade resteert. In dat geval moet op dat restant de forfaitaire regeling (normaal maatschappelijk risico) van 2% in mindering worden gebracht.

Naast nadelen kan een nieuw planologisch regime ook voordelen inhouden. Eventuele voor- en nadelen worden, voor zover mogelijk, gesaldeerd.

¹ ABRS 23-11-2011, LJN: BU5429, nr. 201104987/1

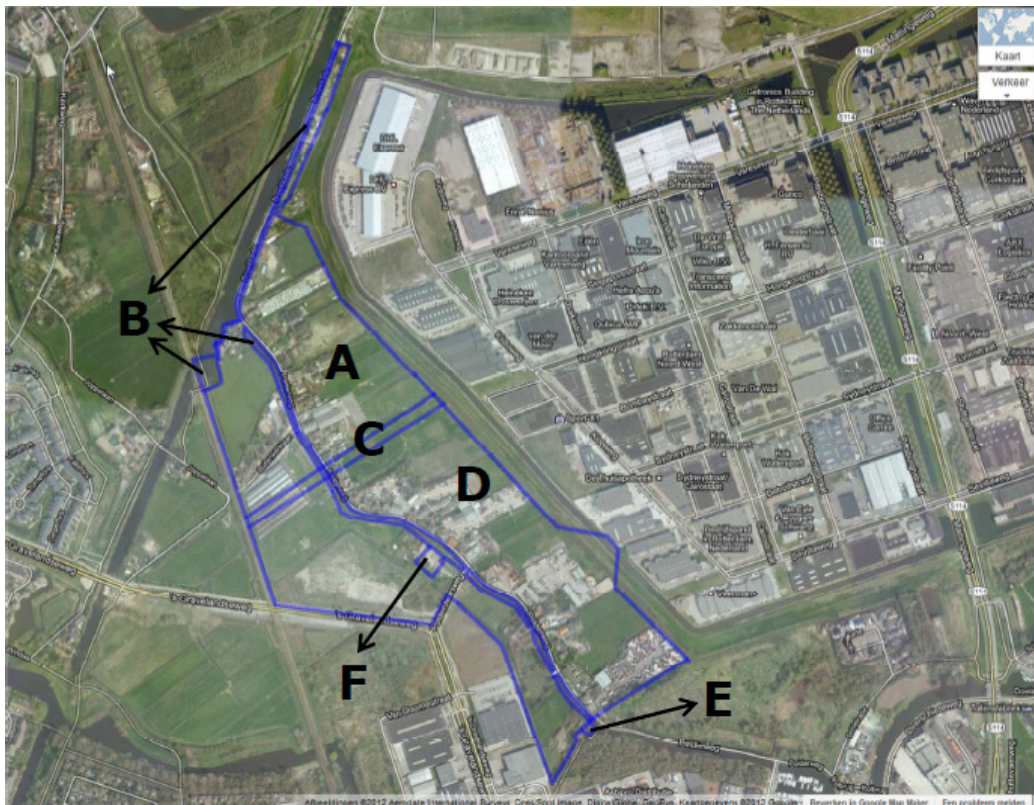
3.1.4 Causaliteit

In zijn algemeenheid kan het voorkomen dat er in bepaalde situaties een planologische schade is. In dat geval moet er ook sprake zijn van een causaal verband tussen de schadeveroorzakende planologische maatregel en de ontstane schade. De schade kan niet eerder ontstaan dan het moment van inwerkingtreding van de planologische maatregel. In deze planschaderisicoanalyse is er geen sprake van schade aangezien er (nog) geen planologische maatregel van kracht is.

Bij gebrek aan schade kan er logischerwijs geen sprake zijn van causaliteit. Een planschadeverzoek kan pas worden ingediend als de planologische maatregel onherroepelijk is.

4 Planvergelijking

4.1 Gebiedskaart voor de planschaderisicoanalyse (verder: De Kaart)



A = Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan plan in hoofdzaak', bestemming 'Bebouwing ten dienste van weide en/of tuinbouwbedrijf'

B = Bestemmingsplan 'Groene Long', bestemmingen: 'Natte Linten', 'Waterkering' en 'Waterstaattoeleinden'

C = Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan plan in hoofdzaak', bestemming 'Park, plantsoen, sport- en speelterrein, volkstuinen en begraafplaatsen met bijbehorende bebouwing'

D = Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan plan in hoofdzaak', bestemming 'Inrichtingen van handel en nijverheid' en stadsvernieuwingsplan 'Verzamelherziening grootschalige perifere detailhandel'

E = Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Industrierrein bewesten de Schie', bestemming 'Inrichtingen van handel en nijverheid' en stadsvernieuwingsplan 'Verzamelherziening grootschalige perifere detailhandel'

F = Bestemmingsplan 'Polderweg 23'; bestemming is Wonen - 1. Dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering

4.1.1 Toelichting bij De Kaart

De Kaart is gemaakt met behulp van Google Maps. Met behulp van een paarse lijn is de begrenzing van het te onderzoeken gebied voor de planschaderisicoanalyse verbeeld. Verder zijn met de letters A, B, C, D en E de gebiedsdelen aangegeven. De letters verwijzen tevens naar het vigerende regime (geldend bestemmingsplan of geldende bestemmingsplannen) dat per gebiedsdeel van toepassing is.

4.2 Peildatum

De opdrachtgever heeft verzocht te adviseren in het kader van een risicoanalyse voor planschade. Dit, vooruitlopend op een nog vast te stellen planologische maatregel. Dit betekent in feite dat er (nog) geen gewijzigd planologisch regime is. Het nieuwe bestemmingsplan is immers nog niet in werking getreden. Om die reden hanteren wij een fictieve peildatum: de datum van oplevering van het advies planschaderisicoanalyse.

4.3 Reikwijdte

De nieuwe planologie bevat de wijzigingsbevoegdheden 1 tot en met 3. Wij hebben deze wijzigingsbevoegdheden niet in de planvergelijking betrokken. Immers, het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan, wordt niet genoemd in de limitatieve opsomming van shadeoorzaken in artikel 6.1 Wro. Daarom kan die opname geen aanleiding zijn voor het toekennen van planschade. Toekenning van een tegemoetkoming in planschade is pas aan de orde bij de toepassing van deze bevoegdheid. Het te zijner tijd wijzigen van de bestemming is een zelfstandige shadeoorzaak. In vergelijkbare zin volgt dit ook uit de jurisprudentie².

4.4 Gebied A 'Plan van Uitbreiding , Plan in Hoofdzaak' (oude planologie)

In het vervolg van deze paragraaf beschrijven wij per gebied (A, B, C, D en E) eerst de toegelaten bouwmogelijkheden binnen de oude planologie. Daarna beschrijven wij de toegelaten bouwmogelijkheden van de nieuwe planologie. Tot slot vergelijken wij die bouwmogelijkheden en beoordelen de eventuele verschillen door daaraan een kwalificatie te geven (planschaderisico). Onder bouwmogelijkheden verstaan wij eveneens de met die bouwmogelijkheden samenhangende factoren als: uitzicht, privacy, bezonning. Vervolgens doen wij dat op vergelijkbare wijze met de gebruiksmogelijkheden.

4.4.1 Bouwmogelijkheden (bouwhoogte, erfbebouwing)

Voor dit gebied is voornamelijk het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan plan in hoofdzaak' vigerend. Het plan is vastgesteld door de burgemeester op 4 juli 1944 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd op 11 juli 1945.

²AbRS 24 december 2008, LJN: BG8271, nr. 200801164/1, r.o. 2.7.1.

Aan de betreffende gronden is de bestemming 'gronden bestemd voor bebouwing ten dienste van weide en/of tuinbouwbedrijf' toegekend. Op die gronden mogen woningen en bijgebouwen worden opgericht. Daarvoor gelden echter de volgende voorwaarden:

1. er mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden opgericht;
2. de bij een woning behorende gronden dienen een oppervlakte van tenminste 1 ha te hebben; daarvan moet tenminste 3000 m² aaneengesloten bij de woning zijn gelegen;
3. de langs de weg gemeten perceelsbreedte moet tenminste 30 m bedragen;
4. de breedte van een woning moet ten minste 8 m bedragen;
5. de afstand van een kas met staand glas tot de zijdelingse perceelgrens moet ten minste 2 m bedragen; de afstand van overige gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens moet ten minste 5 m bedragen.

Tot slot mogen op de betreffende gronden kleine gebouwen van openbaar nut worden opgericht. Dit voor zo ver het grondvlak niet meer dan 20 m² bedraagt en de goothoogte, of de daarmee gelijk te stellen hoogte, niet meer dan 4 m bedraagt.

De oude planologie voorziet niet in een maximering van de bouwhoogte voor gebouwen (eengezinswoningen). Verder bevat de oude planologie geen voorschrift dat de aanvullende werking van de bouwverordening uitsluit. Wij komen tot de slotsom dat voor deze bestemming de bepalingen uit de oude planologie over bouwhoogte, kennelijk niet uitputtend bedoeld zijn. Om die reden zijn daarvoor, op basis van artikel 9 lid 2 van de Woningwet, de bepalingen uit de bouwverordening Schiedam aanvullend van toepassing. Dat houdt in dat voor de toegestane bouwhoogte artikel 2.5.24 het uitgangspunt vormt. Op grond van dat artikel bedraagt de toegestane bouwhoogte 15 m.

4.4.2 bouwmogelijkheden 'het bestemmingsplan' (nieuwe planologie)

Het bestemmingsplan voorziet in de hieronder nader omschreven bestemmingen.

Agrarisch

De aldus aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf (geen intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf). Verder zijn ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vormen van agrarische bedrijvigheid toegestaan (loonbedrijf, bedrijfswoning, caravanstalling, garagebedrijf, extensief recreatief medegebruik). Tot slot zijn de gronden bestemd voor de bij die agrarische bedrijvigheid behorende: tuinen en erven, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, groenvoorzieningen en waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Alle bebouwing, behoudens erf- en terreinafscheidingen, dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding, tenzij geen bebouwingspercentage is aangeduid; in dat geval mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

Voor bedrijfswoningen is aangegeven dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. De inhoud, met uitzondering van aan- en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze groter is dan 750 m³.

Over de bouwhoogte is het volgende aangegeven. Zij bestaan uit één laag met een kap, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Aan- en bijgebouwen dienen op een afstand van minimaal 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag maximaal 75 m² bedragen. De bouwhoogte van aanbouwen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning bedragen, vermeerderd met 0,3 m. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen. Aanbouwen en bijgebouwen zijn toegelaten buiten het bouwvlak.

Overige (bedrijfs)gebouwen bestaan uit één laag met een kap, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidings maximaal 2 m mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m. De hoogte van palen en masten mag maximaal 7 m bedragen. De hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen.

Bedrijf

De aldus aangewezen gronden zijn bestemd voorbedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 2 tot en met 3.2 uit de Staat van milieubelastende activiteiten. Voorts zijn die gronden bedoeld voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduidingen alsook de bij de bestemmingen behorende: tuinen en erven, ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding, tenzij geen bebouwingspercentage is aangeduid in welk geval het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

Bedrijfswoningen. Zij dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De inhoud, met uitzondering van aan- en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze groter is dan 750 m³. Zij bestaan uit één laag met een kap, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Aanbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van minimaal 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag maximaal 75 m² bedragen. De bouwhoogte van aanbouwen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning bedragen, vermeerderd met 0,3 m. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen; aanbouwen en bijgebouwen zijn toegelaten buiten het bouwvlak.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 2 m bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m. De hoogte van palen en masten

mag maximaal 7 m bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, mag maximaal 3 m bedragen

Bedrijf-Nutsvoorziening

De aldus aangewezen gronden zijn bestemd voornutsvoorzieningen met daarbij behorende: erven en parkeervoorzieningen. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van: maximaal 2 m (terreinafscheidingen), 7 m (palen en masten) 3 m (overige bouwwerken).

Groen

De aldus aangewezen gronden zijn bestemd voor: het behoud en de versterking van natuur- en landschapswaarden, bos- en groenvoorzieningen en extensieve recreatie. Voorts zijn de gronden bestemd voor het daarbij behorende straatmeubilair en speelvoorzieningen, cultuur en milieu-educatieve voorzieningen, ontsluitingswegen en fiets- en voetpaden, bruggen en duikers en tot slot voor waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de in deze bestemming begrepen gronden zijn uitsluitend toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming. Voor de bouwwerken geldt een bouwhoogte van respectievelijk 1 m (terreinafscheidingen), 7 m (palen en masten), 4 m (ballenvangers ten behoeve van speelvoorzieningen) en 3 m (overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Tot slot geldt er een aanlegverbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning diverse grondgerelateerde werkzaamheden zoals (af)graven of ophogen te verrichten.

Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn de gronden bestemd voor gebiedsontsluitingswegen (maximaal twee rijstroken), erftoegangswegen, fiets- en wandelpaden, verblijfsgebieden, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Voorts zijn die gronden bestemd voor de daarbij behorende groenvoorzieningen, bruggen en duikers, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de in deze bestemming begrepen gronden zijn uitsluitend toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming. Voor de bouwwerken geldt een bouwhoogte van 10 m. Een uitzondering hierop vormt de mogelijkheid om overkappingen en schuilgelegenheden bij tram- en bushaltes op te richten met een bouwhoogte van 3,5 m.

Verkeer-Railverkeer

De aldus aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegen en railverkeer met de daarbij behorende groenvoorzieningen, gelijkvloers en ongelijkvloers kruisende paden en wegen, bruggen en duikers en waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de in deze bestemming begrepen gronden zijn uitsluitend toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming. Voor de bouwwerken geldt een bouwhoogte van 10 m.

Water

De aldus aangewezen gronden zijn bestemd voor: water en waterhuishoudkundige voorzieningen, scheepvaartverkeer en watersport, bruggen en duikers, wegverkeer ter plaatse van bruggen, tunnels en duikers. Voorts zijn de gronden bestemd voor de daarbij behorende

oevers en kaden en groenvoorzieningen. Op de in deze bestemming begrepen gronden zijn uitsluitend toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming. Voor de bouwwerken geldt een bouwhoogte van 5 m.

Wonen

Aan de in het plangebied gelegen woningen wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, mantelzorg en de uitoefening van een (aan het wonen ondergeschikte) aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit. Verder zijn de gronden bestemd voor de bij het wonen behorende tuinen en erven en parkeervoorzieningen. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

Wat betreft de erfbebouwingsregeling is voor de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen aangegeven dat deze maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen, vermeerderd met 0,3 m; Verder mag de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen niet meer dan 3,0 m bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is bepaald dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m. De hoogte van palen en masten mag maximaal 7 m bedragen. De hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De voor aldus aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV. In het belang van de bescherming van de ter plekke aanwezige leiding mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de dubbelbestemming 'Leiding - hoogspanningsverbinding' samenvallende bestemming, op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - hoogspanningsverbinding' tot een hoogte van 40 m.

Er geldt een aanlegverbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning diverse grondgerelateerde werkzaamheden (aanbrengen van bomen of bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 5 m) te verrichten.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

De bouwregels vermelden dat, ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1' geen bouwwerken mogen worden opgericht met een terreinoppervlakte > 100 m² en dieper dan

0, 3 m beneden maaiveld. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Archeologie 2' is dit in vergelijkbare mate van toepassing met dien verstande dat het daarbij een maximale bewerkingsdiepte van 3 m beneden maaiveld betreft. B en W kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor zover de bouwwerken op basis van de andere bestemming zijn toegelaten. Dit kan slechts indien en voor zover de initiatiefnemer door middel van archeologisch onderzoek aantoont dat er ofwel geen archeologische waarden aanwezig zijn ofwel dat er passende maatregelen zijn getroffen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen. Verder kunnen B en W aan de omgevingsvergunning bepaalde voorschriften verbinden in het belang van de archeologische monumentenzorg.

De aanlegregels vermelden een aanlegverbod voor bodemingrepen of werken. Door middel van een omgevingsvergunning kunnen B en W hiervan afwijken (binnenplanse afwijkmogelijkheid). Hetgeen hierover bij de bouwregels voor de waarden Archeologie 1 en 2 is opgemerkt, is in vergelijkbare mate van toepassing.

Waterstaat - Waterkering

De aldus aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden.

Uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden. De hoogte mag maximaal 5 m bedragen. B en W kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor zover de bouwwerken op basis van de andere bestemming zijn toegelaten. Voordat een besluit over het afwijken van de bouwregels wordt genomen horen B en W het waterschap, Hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

Er geldt een aanlegverbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning diverse grondgerelateerde werkzaamheden (afgraven, ontginnen, ophogen, verharderen aanbrengen van diepwortelende beplanting en aanbrengen van leidingen, etc.) te verrichten. Het aanlegverbod geldt niet in verband met het normale beheer of onderhoud van die gronden.

4.4.3 Beschrijving en beoordeling van directe planschaderisico's

Onder de oude planologie mochten uitsluitend eengezinswoningen (minimale breedte van 8 m en een maximale hoogte van 15 m) en bijgebouwen worden opgericht. De bij een woning behorende gronden dienden een oppervlakte van tenminste 1 ha te hebben; daarvan moet tenminste 3000 m² aaneengesloten bij de woning zijn gelegen. De langs de weg gemeten perceelsbreedte moest tenminste 30 m bedragen. Tot slot mochten op de betreffende gronden kleine gebouwen van openbaar nut worden opgericht. Dit, voor zover het grondvlak niet meer dan 20 m² bedroeg en de goothoogte, of de daarmee gelijk te stellen hoogte, niet meer dan 4 m bedroeg.

Verder mochten onder de oude planologie bijgebouwen worden opgericht. Aangezien voor die erfbebouwing geen criteria waren opgenomen mocht in beginsel het gehele erf met bijgebouwen worden verdicht.

Onder de nieuwe planologie zijn, voor de op de verbeelding aangegeven locaties, uiteenlopende functies toegelaten. Gebouwen mogen slechts worden opgericht ten behoeve van de volgende bestemmingen: Agrarisch, Bedrijf, Bedrijf-Nutsvoorziening en Wonen. De bouwhoogte voor gebouwen bedraagt een bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen met kap. De erfbebouwingsregeling onder de nieuwe planologie is voor de genoemde bestemmingen min of meer vergelijkbaar; doorgaans betreft het een gezamenlijke oppervlakte van 75 m² voor aanbouwen en bijgebouwen en de bouwhoogte is ca. 3 meter.

Voor de overige bestemmingen mogen slechts bouwwerken geen gebouwen worden opgericht. Deze hebben qua bouwhoogte een geringere invloed dan de hierboven aangegeven bijgebouwenregeling.

Uit de vergelijking volgt dat de bouwhoogte voor gebouwen onder de nieuwe planologie is afgenomen (wellicht met uitzondering van gebouwen die bestaan uit 2 bouwlagen met één kap). De erfbebouwingsregeling onder de nieuwe planologie is bovendien minder ruim. In theorie levert dit een beperking op voor de eigenaren van de gronden; onder de oude planologie mochten zij immers hoger bouwen en de erfbebouwingsregeling was ruimer. In de praktijk is het op basis van de bouwstijl van de reeds aanwezige woningen alsook de criteria uit de Welstandsnota vrijwel uitgesloten dat ter plaatse hoger kan worden gebouwd. Voorts behoort het tot het maatschappelijk risico en is voorzienbaar dat een gedateerde bestemmingsregeling wordt vervangen door een meer gangbare bestemmingsregeling. Tot slot valt niet in te zien dat de nieuwe planologie tot enige planschaderisico's kan leiden nu die planologie slechts de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik, zoals dit zich gedurende 70 jaar heeft ontwikkeld, vastlegt.

Wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', brengen wij nog het volgende onder de aandacht. Onder de oude planologie was deze dubbelbestemming simpelweg niet van toepassing op de betreffende gronden. Onder de nieuwe planologie ligt de dubbelbestemming over het gehele plangebied.

Op het eerste gezicht lijken de bouwregels een beperking in te houden daar waar er voor het bouwen een verplichting is om archeologisch onderzoek te laten verrichten. Dit geldt evenzeer voor het aanlegverbod om zonder omgevingsvergunning met de grond gerelateerde activiteiten te verrichten. Deze 2 'maatregelen' ter bescherming van de archeologische waarden zijn echter niet aan te merken als planschadegevoelige grondslagen zoals deze zijn genoemd in artikel 6.1, lid 2, Wro. De verplichting niet omdat deze simpelweg ontbreekt in de limitatieve opsomming. Verder zijn bouwactiviteiten die niet vallen onder de beperkende voorwaarden (< 100 m² en minder diep dan 3 m) zonder meer toegestaan.

Wat betreft het gebruik, wijzen wij nog op het volgende. De omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen ontbreekt eveneens in de opsomming van shadeoorzaken in het artikel. Die omgevingsvergunning is evenmin een zelfstandige grondslag voor planschade. Om die reden dient de gebruiksbepaling in onze optiek in de planologische vergelijking te worden betrokken. Onder de oude planologie was er geen vergunningstelsel. Dit stelsel is onder de

nieuwe planologie wel ingevoerd. Die introductie resulteert echter niet in een planologisch nadeel. Immers, de betrokken activiteiten worden door het vergunningstelsel niet onmogelijk gemaakt; zij kunnen op basis van planmaximalisatie, zij het met vergunning, nog steeds worden gerealiseerd. Qua aanlegmogelijkheden is er dus onder de nieuwe planologie sprake van een vergelijkbaar resultaat als onder de oude planologie. Verder is irrelevant of de vergunning feitelijk al dan niet wordt verleend, en zo ja, welke beperkingen daarvoor gelden³. Overigens brengen wij nog het volgende onder de aandacht. Het kan gebeuren dat het verbinden van voorschriften aan de vergunning leidt tot kosten voor de initiatiefnemer. In dat geval biedt artikel 4.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rechtsgang voor een aanvraag om vergoeding van die kosten. Wij concluderen dat er geen planologisch risico is.

Overigens is de houdbaarheid van bovenstaande stellingname nog niet in rechte 'getest'. Jurisprudentie op dit vlak is er niet. Wel is bekend dat er wetgeving in voorbereiding is, waarbij de planschaderegeling wordt aangepast om potentiële planschaderisico's in verband met Archeologie te ondervangen. Deze wetswijziging werd voor kort na de zomer van 2011 in het vooruitzicht gesteld. Tot nu toe is een toepasselijk wetsvoorstel echter nog niet ingediend of anderszins bekend.

4.4.4 Beschrijving en beoordeling van indirecte planschaderisico's

Voor de beschrijving verwijzen wij kortheidshalve naar 4.4. De afname in bouwhoogte voor gebouwen alsook de minder ruime erfbebouwingsregeling voor de hierboven genoemde bestemmingen betekent een planologisch voordeel voor omwonenden. Immers, onder de oude planologie konden zij worden geconfronteerd met hogere gebouwen en een hogere bebouwingsgraad van de erven. Wat dat betreft zijn er dus geen planschaderisico's voor gebied A.

4.4.5 Gebruiksmogelijkheden

Onder de oude planologie mochten de gronden worden gebruikt ten behoeve van het weide en tuinbouwbedrijf; er was dus sprake van een bedrijfsmatig gebruik. Onder de nieuwe planologie mogen de gronden eveneens bedrijfsmatig worden gebruikt (Agrarisch, Bedrijf, Bedrijf-Nutsvoorziening) alsook voor wonen en verkeer.

De bedrijfsmatige activiteiten onder de oude en nieuwe planologie zijn min of meer vergelijkbaar; immers ook onder de oude planologie waren bijvoorbeeld tuinbouwbedrijven met milieucategorie 3.2 toegelaten.

Wat betreft de bestemming 'Verkeer': zowel onder de oude als de nieuwe planologie is er qua gebruik een functionele relatie tussen deze bestemming en de overige bestemmingen binnen het gebied. Het gebruik is dus min of meer vergelijkbaar, alleen waren de wegen onder de oude planologie in de bestemming 'bebouwing ten behoeve van weide en/of tuinbouwbedrijf' opgenomen. Het woongebruik onder de nieuwe planologie is minder intensief dan het

³ In die zin is de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid onder de WRO vergelijkbaar met de vergunningplicht voor aanlegactiviteiten. Zie ABRS, 28-11-2001, Vlagtwedde, AB 2002, 128.

bedrijfsmatig gebruik onder de oude planologie aangezien er geen sprake meer is van allerlei vormen hinder, afkomstig van bedrijfsactiviteiten. Wij komen tot de conclusie dat het gebruik qua intensiteit ofwel vergelijkbaar is ofwel is afgenomen. Er zijn dus geen directe dan wel indirecte planschaderisico's.

4.5 Gebied B 'Groene Long' (oude planologie)

4.5.1 Bouwmogelijkheden (bouwhoogte, erfbebouwing) en gebruiksmogelijkheden

Wij verwijzen naar de gedeelten op de kaart. Het gaat om een langgerekte noordwestelijke strook langs de poldervaart alsook de gehele polderwetering. Aan die gronden is de bestemming 'Natte linten' toegekend. De aldus aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud en de versterking van natuurwaarden die karakteristiek zijn voor water en oevers, waterpartijen en waterlopen, waterberging en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen. Op de aangegeven gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd (bruggen, dammen, vissteigers, oeververdediging). De bouwhoogte bedraagt 2 m.

Er geldt een aanlegverbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning diverse grondgerelateerde werkzaamheden (afgraven, dempen, ontginnen, ophogen, verharderen, aanbrengen van diepwortelende beplanting en aanbrengen van leidingen, etc.) te verrichten. Het aanlegverbod geldt niet in verband met het normale beheer of onderhoud van die gronden.

Verder geldt voor de poldervaart de dubbelbestemming 'Waterkering' (kernzone). De als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterkering en bijbehorende voorzieningen. Zij zijn secundair bestemd voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Gebruik en bebouwing van de gronden overeenkomstig de andere daaraan gegeven bestemmingen en overige daarvoor geldende voorschriften, zijn uitsluitend toegestaan, voor zover de belangen van de waterkering daardoor niet wezenlijk worden geschaad. Op en in gronden mogen worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van en behorende bij waterkeringen en waterhuishouding tot een hoogte van 4 m. Verder andere bouwwerken ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen, zoals bruggen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) uitsluitend, indien de belangen van de betrokken waterkering(en) zich hier niet tegen verzetten waarbij het bepaalde in de bestemmingen van toepassing is.

Voor de polderwetering geldt de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' (beschermingszone). De aldus aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterkering en bijbehorende voorzieningen en secundair bestemd voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Gebruik en bebouwing van de gronden overeenkomstig de andere daaraan gegeven bestemmingen en overige daarvoor geldende voorschriften, zijn uitsluitend toegestaan, voor zover de belangen van de waterkering daardoor niet wezenlijk worden geschaad. Op en in bedoelde gronden mogen worden gebouwd andere bouwwerken ten

dienste van en behorende bij waterkeringen en waterhuishouding tot een hoogte van 4 m, andere bouwwerken ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen, zoals bruggen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) uitsluitend, indien de belangen van de betrokken waterkering(en) zich hier niet tegen verzetten waarbij het bepaalde in de bestemmingen van toepassing is.

4.5.2 Bouw- en gebruiksmogelijkheden 'het bestemmingsplan' (nieuwe planologie)

De hierboven aangegeven gronden hebben binnen het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De aldus aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden.

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag alleen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. Uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,0 meter bedragen. B en W kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor zover de bouwwerken op basis van de andere bestemming zijn toegelaten.

Er geldt een aanlegverbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning diverse grondgerelateerde werkzaamheden (afgraven, ontginnen, ophogen, verharderen, aanbrengen van diepwortelende beplanting en aanbrengen van leidingen, etc.) te verrichten. Het aanlegverbod geldt niet in verband met het normale beheer of onderhoud van die gronden.

4.5.3 Beschrijving en beoordeling directe en indirecte planschaderisico's

De bestemmingsregeling onder de oude en de nieuwe planologie is min of meer vergelijkbaar. In beide gevallen is er sprake van een beheer- en beschermregeling voor waterstaatsdoeleinden en mogen er slechts bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van die bouwwerken wijkt onder de oude en nieuwe planologie niet noemenswaardig af. Verder geldt er in beide gevallen een aanlegverbod voor grondgerelateerde activiteiten, gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Nu er sprake is van een min of meer vergelijkbare regeling, zijn er geen directe dan wel indirecte planschaderisico's.

4.6 Gebied C 'Plan van Uitbreiding, Plan in Hoofdzaak' (oude planologie)

Zie paragraaf 4.3 voor een beschrijving van de oude planologie. Aan de betreffende gronden is de bestemming 'Park, plantsoen, sport- en speelterrein, volkstuinten en begraafplaatsen met bijbehorende bebouwing' toegekend. Volgens het bestemmingsplan dient deze bestemming nader uitgewerkt te worden in uitbreidingsplannen in onderdelen, waarbij geldt dat zolang geen uitwerkingsplan is vastgesteld de gronden tevens bestemd zijn voor bebouwing ten dienste van het weidebedrijf. In dit geval is de bestemming niet nader uitgewerkt in een

uitbreidingsplan in onderdelen. Hieruit volgt dat voor deze bestemming 'bebouwing ten dienste van het weidebedrijf' mag worden opgericht. Op die gronden mogen worden gebouwd woningen en bijgebouwen mits:

1. de bij een boerenhofstede behorende gronden een oppervlakte van tenminste 10 ha hebben; daarvan moet tenminste 1 ha aaneengesloten bij de woning voor het bedrijfshoofd zijn gelegen;
2. de langs de weg gemeten perceelsbreedte moet tenminste 100 m bedragen;
3. bij een boerenhofstede mag, behalve de woning van het bedrijfshoofd, voor elke 15 ha oppervlakte die tot de boerenhofstede behoort, ten hoogste één woning worden gebouwd;
4. alle tot een boerenhofstede behorende gebouwen en woningen moeten zijn gelegen op een tot het erf bestemd gedeelte van het bedrijfsoppervlak, dat op de niet evenwijdig aan de weg gelegen zijden met geboomte of struikgewas moet zijn omzoomd;
5. de breedte van het erf mag ten hoogste $1/3^e$ van de perceelsbreedte en ten hoogste 100 m bedragen;
6. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet ten minste 10 m bedragen;
7. de bouw van kassen met staand glas of met verwarmingsinstallaties is niet toegestaan.

Wij verwijzen verder naar hetgeen wij hebben opgemerkt onder 4.3.1 t/m 4.3.5 aangezien dit in vergelijkbare mate van toepassing is voor de beschrijving en beoordeling van directe en indirecte planschaderisico's.

4.7 Gebied D 'Plan van Uitbreiding, Plan in Hoofdzaak' (oude planologie)

Zie paragraaf 4.3 voor een beschrijving van de oude planologie. Aan de betreffende gronden is de bestemming 'Inrichtingen van handel en nijverheid' toegekend. In 1993 heeft een (verzamel)herziening van de regeling voor de vestiging van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen alsmede volumineuze detailhandel plaatsgevonden. Vestiging van deze detailhandel is toegestaan alleen na verlening van vrijstelling door B en W. Als gevolg van die herziening is de bestemming uitgebreid. De aangepaste omschrijving luidt als volgt: 'Inrichtingen van handel en nijverheid met uitzondering van gebouwen ten dienste van detailhandelsbedrijven'.

Volgens het bestemmingsplan dient deze bestemming nader uitgewerkt te worden in uitbreidingsplannen in onderdelen. Daarbij geldt dat zolang geen uitwerkingsplan is vastgesteld, de gronden tevens bestemd zijn voor bebouwing ten dienste van het weidebedrijf. In dit geval is de bestemming niet nader uitgewerkt in een uitbreidingsplan in onderdelen. Hieruit volgt dat voor deze bestemming 'bebouwing ten dienste van het weidebedrijf' mag worden opgericht. Korthedshalve verwijzen wij naar hetgeen wij daarover in 4.5 hebben opgemerkt.

4.8 Gebied E 'Uitbreidingsplan, plan in hoofdzaak Industrieterrein bewesten de Schie' (oude planologie)

Het betreft het gebied met de letter 'E' zoals dit op de kaart (4.1) is aangegeven (Polderweg 11). Het plan is vastgesteld door de burgemeester op 7 maart 1944 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd op 27 juni 1944. Aan de betreffende gronden is de bestemming 'Inrichtingen van handel en nijverheid' toegekend. In 1993 heeft een (verzamel)herziening van de regeling voor de vestiging van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen alsmede volumineuze detailhandel plaatsgevonden. Vestiging van deze detailhandel is toegestaan alleen na verlening van vrijstelling door burgemeester en wethouders. Als gevolg van die herziening is de bestemming uitgebreid. De aangepaste omschrijving luidt als volgt: 'Inrichtingen van handel en nijverheid met uitzondering van gebouwen ten dienste van detailhandelsbedrijven'.

4.8.1 Bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het uitbreidingsplan bevat slechts een plankaart en een globale toelichting maar geen voorschriften voor de betreffende bestemming. De oude planologie voorziet dus niet in een maximering van de bouwhoogte voor gebouwen ten behoeve van inrichtingen voor handel en nijverheid. Verder bevat de oude planologie geen voorschrift dat de aanvullende werking van de bouwverordening uitsluit. Om die reden zijn voor de bouwhoogte, op basis van artikel 9 lid 2 van de Woningwet, de bepalingen uit de bouwverordening Schiedam aanvullend van toepassing. Dat houdt in dat voor de toegestane bouwhoogte artikel 2.5.24 het uitgangspunt vormt. Op grond van dat artikel bedraagt de toegestane bouwhoogte 15 m. Qua gebruik is slechts bepaald dat gebouwen niet ten dienste van detailhandel mogen worden gebruikt.

4.8.2 Bouw- en gebruiksmogelijkheden 'het bestemmingsplan' (nieuwe planologie)

Onder de nieuwe planologie is aan de betreffende gronden de bestemmingen 'Wonen' en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waterstaat - Waterkering toegekend. Voor een beschrijving van die bestemmingen verwijzen wij kortheidshalve naar 4.3.2.

Op basis van de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' mogen geen bouwwerken worden opgericht met een terreinoppervlakte > 100 m² en dieper dan 3 m beneden maaiveld. B en W kunnen hiervan afwijken door middel van een omgevingsvergunning (bijvoorbeeld voor de bestemming 'Wonen'). Er gelden geen regels in verband met de bouwhoogte. Qua gebruik vermelden de regels een aanlegverbod voor bodemingrepen of werken. Door middel van een omgevingsvergunning kunnen B en W hiervan afwijken (binnenplanse afwijkmogelijkheid).

Op basis van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden worden opgericht. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,0 meter bedragen. B en W kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor zover de bouwwerken op basis van de andere bestemming zijn toegelaten.

Qua gebruik vermelden de regels een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning diverse grondgerelateerde werkzaamheden (afgraven, ontginnen, ophogen, verharden, aanbrengen van diepwortelende beplanting en aanbrengen van leidingen, etc.) te verrichten. Het aanlegverbod geldt niet in verband met het normale beheer of onderhoud van die gronden.

Op basis van de bestemming 'Wonen' mogen er, binnen het bouwvlak, gebouwen worden opgericht met een hoogte van één bouwlaag met kap. Wat betreft de erfbebouwingsregeling is voor de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen aangegeven dat deze maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen, vermeerderd met 0,3 m. Verder mag de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen niet meer dan 3,0 m bedragen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is bepaald dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m. De hoogte van palen en masten mag maximaal 7 m bedragen. De hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen.

4.8.3 Beschrijving en beoordeling directe en indirecte planschaderisico's

Handel en nijverheid → Wonen

Voor een vergelijking tussen de bestemming 'Inrichtingen voor handel en nijverheid met uitzondering van detailhandelsbedrijven' (oude planologie) en de bestemming 'Wonen' (nieuwe planologie) verwijzen wij kortheidshalve naar de laatste alinea van 4.4.3. Hetgeen wij daar hebben opgemerkt is in vergelijkbare mate van toepassing.

Handel en nijverheid → 'Waarde – Archeologie 2'

Voor een vergelijking tussen de bestemming 'Inrichtingen voor handel en nijverheid met uitzondering van detailhandelsbedrijven' (oude planologie) en de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' (nieuwe planologie) brengen wij het volgende onder de aandacht. Onder de oude planologie was deze dubbelbestemming simpelweg niet van toepassing op de betreffende gronden. Onder de nieuwe planologie ligt de dubbelbestemming over een groot gedeelte van het plangebied.

Op het eerste gezicht lijken de bouwregels een beperking in te houden daar waar er voor het bouwen een verplichting is om archeologisch onderzoek te laten verrichten. Dit geldt evenzeer voor het aanlegverbod om zonder omgevingsvergunning met de grond gerelateerde activiteiten te verrichten.

Deze 2 'maatregelen' ter bescherming van de archeologische waarden zijn echter niet aan te merken als planschadegevoelige grondslagen zoals deze zijn genoemd in artikel 6.1, lid 2, Wro. De verplichting niet omdat deze simpelweg ontbreekt in de limitatieve opsomming. Verder zijn bouwactiviteiten die niet vallen onder de beperkende voorwaarden (< 100 m² en minder diep dan 3 m) zonder meer toegestaan. De omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen ontbreekt eveneens in de opsomming van schadeorzaken in het artikel. Die omgevingsvergunning is evenmin een zelfstandige grondslag voor planschade. Om die reden

dient de gebruiksbepaling in onze optiek in de planologische vergelijking te worden betrokken. Onder de oude planologie was er geen vergunningenstelsel. Dit stelsel is onder de nieuwe planologie wel ingevoerd. Die introductie resulteert echter niet in een planologisch nadeel. Immers, de betrokken activiteiten worden door het vergunningstelsel niet onmogelijk gemaakt; zij kunnen op basis van planmaximalisatie, zij het met vergunning, nog steeds worden gerealiseerd. Qua aanlegmogelijkheden is er dus onder de nieuwe planologie sprake van een vergelijkbaar resultaat als onder de oude planologie. Verder is irrelevant of de vergunning feitelijk al dan niet wordt verleend, en zo ja, welke beperkingen daarvoor gelden. Overigens brengen wij nog het volgende onder de aandacht. Het kan gebeuren dat het verbinden van voorschriften aan de vergunning leidt tot kosten voor de initiatiefnemer. In dat geval biedt artikel 4.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rechtsgang voor een aanvraag om vergoeding van die kosten. Wij concluderen dat er geen planologisch risico is.

Overigens is de houdbaarheid van bovenstaande stellingname nog niet in rechte 'getest'. Jurisprudentie op dit vlak is er niet. Wel is bekend dat er wetgeving in voorbereiding is, waarbij de planschaderegeling wordt aangepast om potentiële planschaderisico's in verband met Archeologie te ondervangen. Deze wetswijziging werd voor kort na de zomer van 2011 in het vooruitzicht gesteld. Tot nu toe is een toepasselijk wetsvoorstel echter nog niet ingediend of anderszins bekend.

Handel en nijverheid → 'Waterstaat – Waterkering'

Een vergelijking tussen deze twee bestemmingen wijst het volgende uit. Onder de oude planologie was deze dubbelbestemming simpelweg niet van toepassing op de betreffende gronden. Onder de nieuwe planologie ligt de dubbelbestemming gedeeltelijk binnen gebied E. Onder de oude planologie mochten er gebouwen met een bouwhoogte van 15 m worden gebouwd. Onder de nieuwe planologie mogen er slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van 5 m. B en W kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor zover de bouwwerken op basis van de andere bestemming zijn toegelaten. Een dergelijke wijziging vormt geen direct planschaderisico. De eigenaar van de gronden rond de polderwetering (waterbeheerder) gaat er in planologisch opzicht op vooruit; immers, de onder de nieuwe planologie onwelgevallige gebouwen in de nabijheid van de polderwetering kunnen worden geweerd. Onder de oude planologie was dit in theorie niet mogelijk. Er is evenmin sprake van indirecte planschaderisico's nu de bouwhoogte onder de nieuwe planologie afneemt; dit is voor omwonenden voordelig aangezien daarmee bijvoorbeeld het uitzicht verbetert en er minder kans is op aantasting van de privacy.

4.9 Gebied F 'Polderweg 23' (oude planologie)

Het bestemmingsplan 'Polderweg 23' is door de raad van Schiedam vastgesteld op 22 september 2011. De bestemmingen 'Wonen-1', 'Waterstaat-Waterkering' en 'Waarde-Archeologie 1' (oude planologie) komen nagenoeg geheel overeen met de bestemmingen 'Wonen', 'Waterstaat-Waterkering' en 'Waarde-Archeologie-2' (nieuwe planologie).

Op ondergeschikte punten (bouwhoogte voor 'Wonen' niet in meters maar in bouwlagen, geen oppervlaktebegrenzing bouwprojecten 'Waarde-Archeologie') wijken de bestemmingen van elkaar af. Wij verwijzen kortheidshalve naar de beschrijving van die bestemmingen in 4.7.2. Aangezien de bestemmingen qua bouw- en gebruiksmogelijkheden nagenoeg geheel vergelijkbaar zijn, is er geen sprake van directe en indirecte planschaderisico's.

4.10 Inventarisatie risico-objecten

Aan de oost- en zuidzijde ligt het plangebied als het ware ingeklemd tussen bedrijventerreinen. De woningen Joppelaan 10, 12 en 14 liggen op een afstand van ca. 100 meter ten westen van het plangebied. Verder wordt de westzijde van het plangebied begrensd door een spoorlijn met voornamelijk weilanden. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de poldervaart met aan weerszijden weilanden. Eventuele bebouwing die een planschaderisico zou kunnen vormen, ligt op grote afstand van het plangebied.

Gelet op die omstandigheden komen wij tot de conclusie dat de enige objecten die een planschaderisico zouden kunnen betekenen voor het plangebied de woningen Joppelaan 10, 12 en 14 zijn. Immers, de waarde van bedrijfsmatige objecten (bedrijventerreinen) wordt doorgaans niet in van belang zijnde mate door factoren als uitzicht, schaduw en privacy nadelig beïnvloed. De objecten Joppelaan 10, 12 en 14 vormen evenwel geen indirect planschaderisico. Dit, vanwege de afstand van deze woningen tot het plangebied (ca. 100 m), de hinder van de tussengelegen spoorbaan alsook de omstandigheid dat de bouwhoogte van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' onder de nieuwe planologie zijn afgenomen. De binnen het plangebied zelf gelegen objecten vormen geen planschaderisico. Immers, de nieuwe planologie wijzigt de bestemmingen voor de binnen het plangebied gelegen objecten tegelijkertijd door middel van één regime. De objecten hebben ten opzichte van elkaar qua bouw- en gebruiksmogelijkheden dan ook te maken met vergelijkbare omstandigheden.

5 Beoordeling vergoedbaarheid

5.1 Algemeen

Voor de beoordeling of een planologisch nadeel in aanmerking komt voor een tegemoetkoming in de schade speelt een aantal aspecten een rol. Bekeken moet worden of wordt voldaan aan de vereisten uit artikel 6.1 Wro:

- Schade in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak.
- Als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, zoals een bestemmingsplan.
- Die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven.
- Niet voldoende anderszins is verzekerd.

Daarnaast is in artikel 6.2 Wro het normaal maatschappelijk risico geïntroduceerd, waarbij is bepaald dat schade onder een bepaalde grens per definitie niet voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Het begrip 'redelijkerwijs' wordt ingevuld door beoordeling van de voorzienbaarheid, actieve en passieve risicoaanvaarding (artikel 6.3 Wro) en in voorkomende gevallen op basis van wet- en regelgeving.

5.2 Voorzienbaarheid

5.2.1 Algemeen

Voorzienbaarheid van planologische wijzigingen speelt een belangrijke rol in het bepalen van de vergoedbaarheid van planologisch nadeel. Van voorzienbaarheid is sprake indien de planologische wijziging kenbaar was of had kunnen zijn, dan wel had moeten zijn voor de nieuwe eigenaar op het moment dat deze het betreffende perceel verwierf.

Het kenbaar zijn van een planologische wijziging kan voortvloeien uit een (voor)ontwerpbestemmingsplan, een structuurvisie, een streekplan, maar ook uit perspublicaties of openbare discussies die met betrekking tot bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bepaald gebied worden gevoerd. Hierbij is het van belang dat het altijd moet gaan om officieel openbaar gemaakt beleid, waarvan een burger kennis heeft kunnen nemen. Voorzienbaarheid kan leiden tot risicoaanvaarding. Dit wordt in de volgende paragrafen behandeld.

Voorafgaande aan een bestemmingsplanprocedure kan er dus sprake zijn van gepubliceerd beleid, waaruit valt af te leiden dat er een planologische wijziging gaat plaatsvinden die tot een nadeel kan leiden. Met betrekking tot gemeentelijk beleid kan dit bijvoorbeeld een structuurvisie, of een kadernota zijn waarin wijzigingen in het beleid kenbaar worden gemaakt.

5.2.2 Specifiek

Uit informatie van de gemeente Schiedam is het volgende gebleken. Op 28 september 2009 heeft de raad de 'Stadsvisie Schiedam 2030' vastgesteld. Deze Stadsvisie geldt als een

structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De Stadsvisie is tot stand gekomen in samenspraak met veel partijen uit de stad. In dit kader is van december 2008 tot en met april 2009 een interactief traject uitgevoerd met een grote betrokkenheid van burgers, partners, ondernemers en raadsleden. De uitkomsten van dit traject zijn opgenomen in de stadsvisie. In de Stadsvisie worden acht ruimtelijke opgaven onderscheiden. Op deze opgaven wil de gemeente zich de komende jaren focussen. Een van die opgaven is versterking van de groene longen in de stad, met ook de groene verbindingen met Midden-Delfland en het uitbouwen van recreatieve routes. Dat betreft onder meer het gebied van de Polderwetering voor de inrichting waarvan de Stadsvisie enkele strategische ruimtelijke keuzes maakt.

De Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Polderwetering, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 november 2009, omvat een visie op de positie, identiteit en de toekomstige ontwikkelingsrichting van de Polderwetering, de vorm van hoofdkeuzen, een strategie en globale thematische uitwerkingen.

Tenslotte is in de Woonvisie Schiedam 2030, vastgesteld door de raad op 28 juni 2012, het gebied rondom de polderwetering, aangewezen als 'vormen voor nieuwe woonlocaties'. Dit omvat het complete plangebied.

5.3 Actieve risicoaanvaarding

5.3.1 Algemeen

Er zijn gevallen waarin een belanghebbende weet of behoort te weten dat een bestemmingsplan een voor hem nadelige wijziging met zich meebrengt. Indien en voor zover die belanghebbende dan toch tot verwerving van een onroerende zaak besluit, is er sprake van actieve risicoaanvaarding. In die situatie mag de schade voor rekening van die belanghebbende worden gelaten.

Het gaat het dus om kopers, die uit bekend gemaakte (beleid)stukken van gemeentewege, kunnen weten dat er mogelijk negatieve planologische ontwikkelingen gaan plaatsvinden. In dergelijke gevallen gaat de rechtspraak doorgaans uit van voorzienbare schade waarbij de koper geacht wordt het risico op die schade te hebben genomen.

5.3.2 Concrete situatie

Gezellen van actieve risicoaanvaarding kunnen aan de orde zijn. Dit, indien en voor zover zich vastgoedmutaties voordoen na publicatie van de in 5.2.2 aangegeven beleidsmatige stukken.

Voorts zou na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan of na een voorlichtingsavond actieve risicoaanvaarding een rol kunnen gaan spelen. Het aspect actieve risicoaanvaarding is onder de gegeven omstandigheden echter van beperkte betekenis; wij hebben immers voor alle potentiële planschaderisico's aangegeven dat er geen planschaderisico is.

5.4 Passieve risicoaanvaarding

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is het, om te mogen aannemen dat er sprake is van passieve risicoaanvaarding, voldoende dat er - gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar - aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het perceel zou gaan veranderen, in een voor die eigenaar negatieve zin.

Van passieve risicoaanvaarding is geen sprake indien er in het verleden voldoende concrete stappen zijn ondernomen tot realisatie van de bouwmogelijkheden die met het nieuwe regime zijn komen te vervallen. Gevallen van passieve risicoaanvaarding zijn in de hierboven beschreven situatie wellicht van toepassing. Dit, indien en voor zover grondeigenaren, na publicatie van de in 5.2.2 aangegeven beleidsmatige stukken, onvoldoende pogingen hebben ondernomen om de hen toekomende rechten op basis van de oude planologie te verwezenlijken.

5.5 Voordeelverrekening

Planologisch nadeel kan geheel of gedeeltelijk gecompenseerd worden door verrekenbaar voordeel. Compensatie is hier niet aan de orde.

5.6 Anderszins verzekerd

Schade die (mogelijk) anderszins verzekerd is, komt in het kader van de planschade op grond van artikel 6.1 Wro eveneens niet in aanmerking voor vergoeding. De gemeente Schiedam heeft, voor zover ons bekend, geen specifieke schaderegelingen getroffen om eventueel optredende planschade op grond van het nieuwe bestemmingsplan te vergoeden.

5.7 Normaal maatschappelijk risico

Zoals reeds uiteengezet is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 het normaal maatschappelijk risico in de wet opgenomen. Artikel 6.2 Wro bepaalt dat schade die binnen het normaal maatschappelijk risico valt, voor eigen rekening van een betrokkene blijft.

Voorts is in dit artikel bepaald dat een waardevermindering tot 2% in ieder geval voor eigen rekening blijft. Dat wil zeggen dat indien de waardevermindering van een individueel object niet meer bedraagt dan 2% van de oorspronkelijke waarde, deze schade niet voor vergoeding in aanmerking komt en wordt geacht te vallen binnen het normaal maatschappelijk risico. Tevens ontwikkelt de rechtspraak zich zodanig dat onder omstandigheden ook een groter deel van de schade voor rekening van aanvrager kan blijven.

Hoewel de forfaitaire regeling in verband met het normaal maatschappelijk risico van 2% niet van toepassing op directe planschade, blijkt uit de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel echter dat in die gevallen het normale maatschappelijke risico wel bij de bepaling van de hoogte van de schade moet worden betrokken. Gelet op de concrete situatie van het

geval kunnen burgemeester en wethouders dus besluiten dat een gedeelte van de vastgestelde schade, dat overigens ook minder dan de in artikel 6.2 Wro bedoelde 2% kan bedragen, voor rekening van de aanvrager dient te blijven.

In de voorliggende situatie hebben wij geen directe en indirecte planschaderisico's kunnen ontdekken. Mocht er toch nog sprake zijn van directe dan wel indirecte planschaderisico's dan zijn wij van mening dat deze onder de gegeven omstandigheden onder het normaal maatschappelijk risico vallen. Immers, het ligt in de lijn der verwachtingen dat een bestemmingsregeling die grotendeels 70 jaar oud is, vervangen gaat worden door een meer eigentijds planologisch regime. In dat geval is het voorzienbaar dat de bestaande bebouwing alsook het bestaande gebruik positief wordt bestemd. Mede gelet op de uit de Wro voortvloeiende actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen (juli 2013), is het dus voor belanghebbenden als grondeigenaren en omwonenden voorzienbaar dat er een bestemmingsplan als 'Polderwetering' zou komen.

6 Conclusie

Ten aanzien van de onderzochte thema's concluderen wij het volgende. Voor de beschreven situaties zijn er ofwel geen planschaderisico's, of de planschaderisico's warezodanig voorzienbaar dat zij onder het normaal maatschappelijk risico vallen.