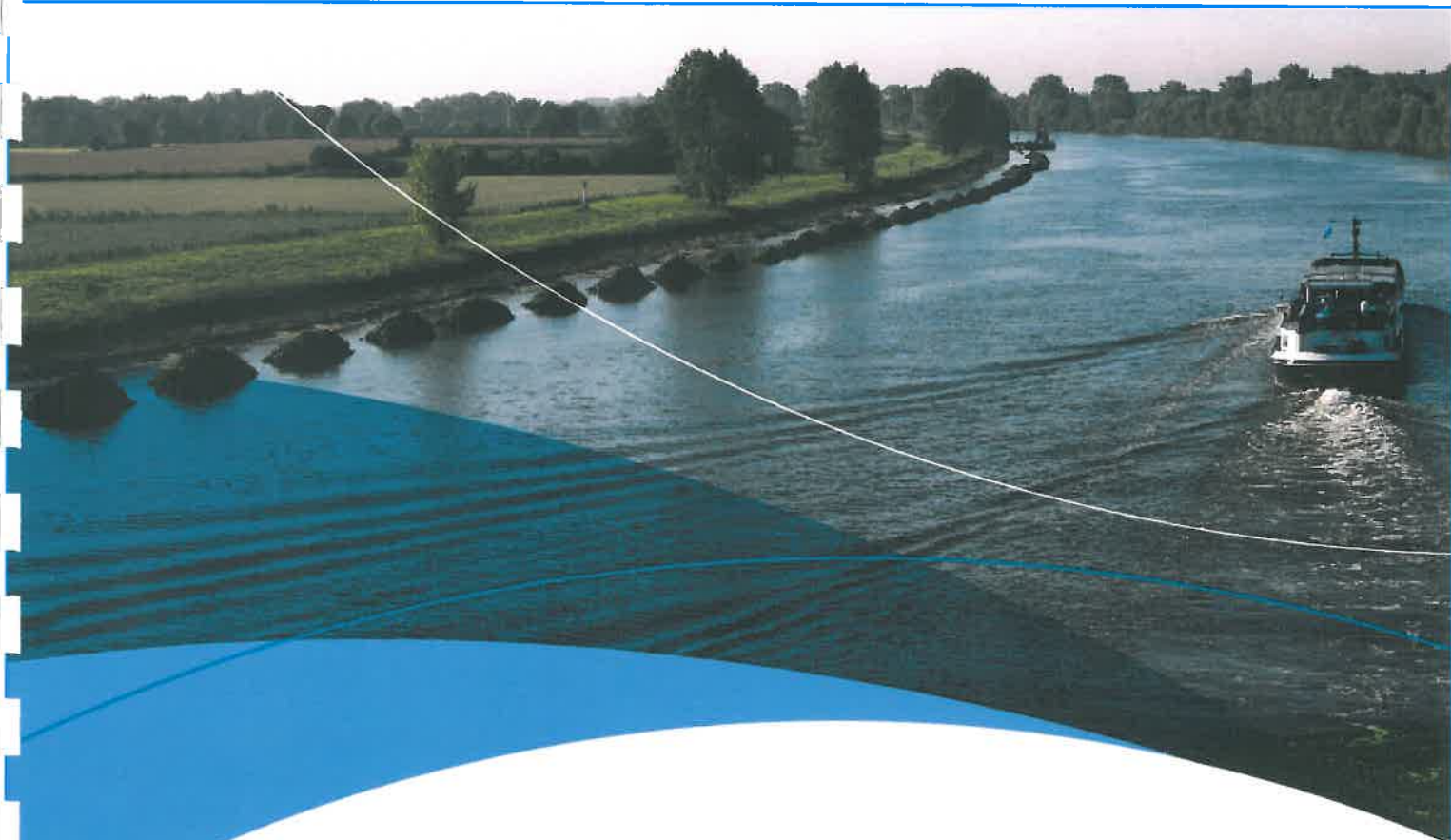


Bijlage 7 Taxatie planschade



Risicoanalyse planschade

In opdracht van:
Gemeente Barneveld
 Raadhuisplein 2
 3771 ER Barneveld

Uitgevoerd door:
Meander Grondverwerving en Advies
 Lange Amerikaweg 67
 7332 BP Apeldoorn

Object:
 Risicoanalyse planschade
 Harselaar Driehoek



Colofon

Titel rapport:

**Risicoanalyse planschade Harselaar
Driehoek**

Plaats en datum:

Oeffelt, 14 april 2014

Status rapport:

definitief

Deskundige(n):

Deze opdracht is uitgevoerd door:

Mevrouw mr. D.R. Boer
Meander Grondverwerving en Advies
Senior jurist omgevingsrecht

De heer S. de Lange
Meander Grondverwerving en Advies
Adviseur grondzaken

Dit rapport is uitgevoerd in opdracht van:

Gemeente Barneveld (ontwikkelingsbedrijf)

Raadhuisplein 2
3771 ER Barneveld
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Contactpersoon:
Telefoonnummer:

De heer L.E. Morren
+31(0)342 49 52 27



Deze opdracht is uitgevoerd door:

Meander Grondverwerving en Advies

Lange Amerikaweg 67
7332 BP Apeldoorn
Postbus 1282
7301 BM Apeldoorn
Telefoonnummer +31(0)55 599 78 60
Faxnummer +31(0)55 599 78 07
E-mail apeldoorn@meanderbv.nl
Website www.meanderbv.nl



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Opdracht: uitgangspunten	4
3. Planschade	5
3.1. Algemeen juridisch kader	5
3.2 Planologische vergelijking.....	6
3.2.1. Algemeen	6
3.2.2 'Oud' planologisch regime	7
3.2.3 Vigerend planologisch regime	8
3.2.4 Tabel planologische vergelijking.....	9
3.2.5 Toelichting planologische vergelijking.....	10
3.2.5 Conclusie planologische vergelijking	11
3.3 Omgevingsanalyse	11
3.4 Conclusie	12
4. Normaal maatschappelijk risico.....	13
5. Voorzienbaarheid	14
6. Conclusie.....	15
Bijlagen	16

Inleiding

De gemeente Barneveld beschikt over verschillende vrijwel volledig ingevulde bedrijventerreinen. Binnen de gemeente en de regio is echter nog altijd grote vraag naar uitgeefbaar bedrijventerrein. Om aan deze vraag tegemoet te komen, wil de gemeente aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Harselaar-West en Harselaar-Oost nieuwe bedrijventerreinen te realiseren, te weten Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek. Het is de bedoeling dat deze bedrijventerreinen onder andere plaats gaan bieden aan bedrijven uit de logistieke sector, de productie-/foodsector en de commerciële zakelijke dienstverlening. Door de specifieke ligging en omvang van het gebied is ook de vestiging van relatief zware bedrijvigheid mogelijk.

Voor het deelgebied Harselaar-Driehoek is een bestemmingsplan vastgesteld, bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek', waarin de bedrijvigheid planologisch mogelijk is gemaakt. Voorheen gold voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000', met een overwegend agrarische invulling. Men wil graag weten of dit bestemmingsplan een risico op planschade veroorzaakt en zo ja, wat hiervan bij benadering de omvang is.



Figuur 1: ligging plangebied Harselaar-Driehoek

Opdracht: uitgangspunten

Deze risicoanalyse heeft betrekking op mogelijke schade in de vorm van planschade van eigenaren van woningen en van bedrijven als gevolg van het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek'.

In dit document is op basis van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie een risicoanalyse uitgevoerd voor objecten in de nabije omgeving van het bestemmingsplan, die planschade kunnen ondervinden. Alleen indirecte planschade is in aanmerking genomen. Directe planschade wordt afgehandeld in het kader van grondverwerving. In deze analyse is het nieuw vastgestelde planologisch regime, het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek' getoetst aan het voorheen geldende planologische regime, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000'.

Zoals het woord al aangeeft bevat dit document een analyse van het aanwezige risico op planschade en nadeelcompensatie. Als belanghebbenden op enig moment daadwerkelijk een aanvraag om vergoeding van planschade of nadeelcompensatie indienen, kan het bevoegde bestuursorgaan, na het consulteren van een schadebeoordelingscommissie, tot een ander oordeel komen, zowel wat betreft mogelijke schade als de hoogte van de eventuele tegemoetkoming. Ook kan bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden.

Deze risicoanalyse is dan ook slechts te beschouwen als een indicatie van mogelijke planschade en/of nadeelcompensatie.

3. Planschade

3.1. Algemeen juridisch kader

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan het college van burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen wanneer een belanghebbende schade lijdt ten gevolge van (onder meer) een bepaling in een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, welke schade redelijkerwijs niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd.

Wanneer een aanvraag om tegemoetkoming in schade wordt ingediend, wordt bij de beoordeling van een dergelijk verzoek het geldende planologische regime vergeleken met de nieuwe planologische maatregel, die de planontwikkeling mogelijk maakt. Via de vergelijking wordt beoordeeld of het nieuwe planologisch regime leidt of kan leiden tot een planologisch nadeliger situatie voor de aanvrager.

Een aanvrager kan rechtstreeks door een planologische maatregel worden getroffen, bijvoorbeeld door het geheel of gedeeltelijk vervallen van een bouwmogelijkheid of de beperking van andere gebruiksmogelijkheden van zijn perceel. Dit wordt *directe* schade genoemd. Zoals eerder in dit rapport al is aangegeven vormt directe planschade geen onderdeel van het onderzoek.

Schade kan zich ook voordoen omdat in de (directe) omgeving ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot waardevermindering van eigendom of inkomens- of bedrijfsschade. Deze schade wordt als *indirecte* schade bestempeld. Van belang is dat alleen die schade in de vorm van een duurzame inkomensderving of een duurzame vermindering van de waarde van een onroerende zaak¹ voor vergoeding in aanmerking komt.

Om te bepalen of daadwerkelijk een recht op tegemoetkoming bestaat moeten de volgende vragen worden beantwoord:

1. is sprake van een planologische wijziging?
2. ontstaat planologisch nadeel als gevolg van dit nieuwe regime?
3. leidt dit planologisch nadeel tot inkomensderving of waardevermindering van een onroerende zaak?
4. zo ja, komt de eventueel geleden schade voor rekening van de verzoeker (m.a.w. was de schade te verwachten)?
5. is de geleden schade al op andere wijze vergoed?
6. valt de schade binnen het normaal maatschappelijke risico (artikel 6.2 Wro) en zo ja, wat is de omvang van het normaal maatschappelijk risico?

In de volgende onderdelen komen de genoemde vragen aan de orde.

¹ Onder artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening ging het om 'vermogensschade' in algemene zin.

3.2 Planologische vergelijking

3.2.1. Algemeen

In de planologische vergelijking wordt het nieuwe bestemmingsplan vergeleken met het daarvoor geldende bestemmingsplan. Op basis van deze vergelijking wordt vastgesteld of, op welke punten en in welke mate planologisch nadeel is ontstaan.

Een planologische verslechtering met planschade als gevolg kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de planologische wijziging leidt tot:

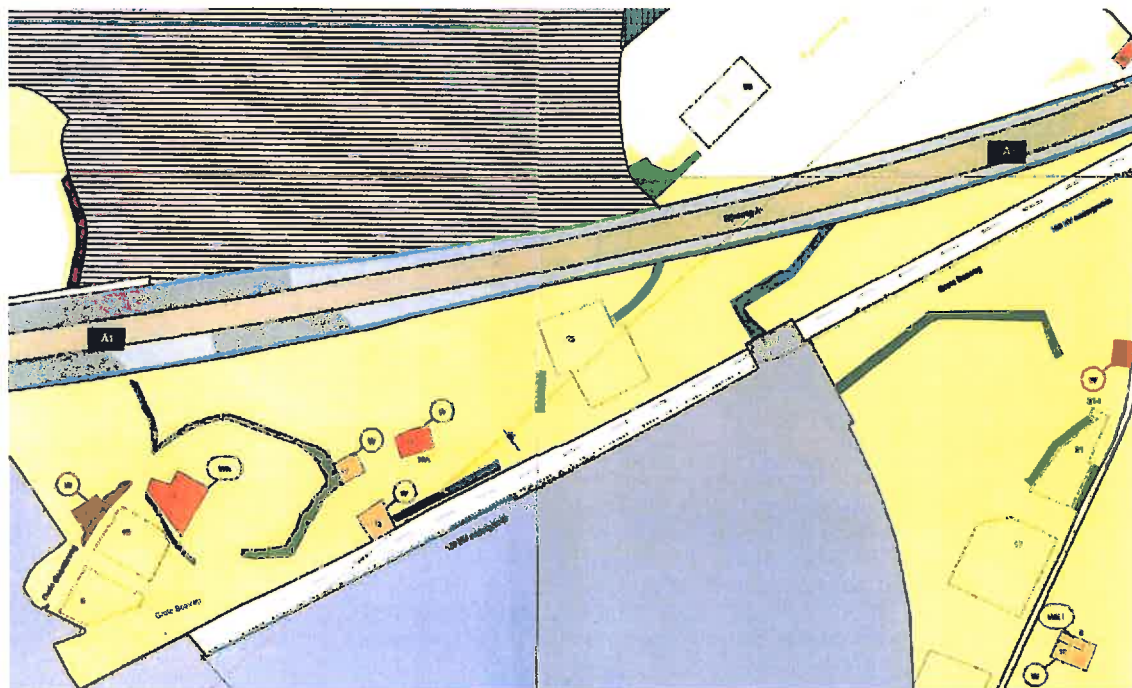
- een onevenredige inbreuk op de privacy, bijvoorbeeld door inkijk;
- het (gedeeltelijk) vervallen van een waarde bepalend uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling, verkeer of andere overlast, verlies lichtinval, schaduwwerking);
- een (duurzame) vermindering van het woongenot;
- een verminderde bereikbaarheid;
- een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerend goed;
- een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes in principe moet worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime.² Dit is alleen anders als met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid valt uit te sluiten dat realisering van de maximale invulling van het oude regime mogelijk is. Bij de maximale invulling mag **geen** rekening worden gehouden met flexibiliteitsbepalingen (waaronder afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden). Deze vormen namelijk een zelfstandige grondslag voor planschade.

² ABRS 25 april 2004, BR 2004/128, ABRS 18 juni 2003, BR 2004/25 m.nt. J.W. van Zundert

3.2.2 'Oud' planologisch regime

Voor het plangebied gold voorheen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' van de gemeente Barneveld. De bestemmingen waren 'Agrarisch gebied 1', 'Woning', 'Wonen met agrarische activiteiten', 'Weg' en 'Water'.



Figuur 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2000'

Het bestemmingsplan is vastgesteld in 2001, maar daarna nog verschillende keren aangepast, onder meer in 2004 en 2009. Bij de planvergelijking (zie hierna) is uitgegaan van de voorschriften die golden voorafgaand aan de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek'.

3.2.3 Vigerend planologisch regime

Het vigerende planologische regime is het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek'. Het plangebied heeft voornamelijk de bestemming 'Bedrijventerrein', met daarnaast de bestemmingen 'Verkeer', 'Water' en 'Groen'. Een gedeelte in het middenterrein is aangeduid als 'gezoneerd industrieterrein', waaromheen een aanduiding 'geluidzone industrie' geldt.



Figuur 3: verbeelding bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de zone die in het zicht ligt vanaf de A1 zijn representatieve bedrijven gewenst. Hierbij wordt vooral gedacht aan handelsbedrijven en zakelijke dienstverlening. Zwaardere industrie en transportbedrijven kunnen onder beeldkwaliteitsvoorwaarden worden toegestaan.

3.2.4 Tabel planologische vergelijking

In onderstaande tabel zijn de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende planologische regime en het toekomstige regime naast elkaar gezet. De vergelijking is kort samengevat in een tabel en waar nodig toegelicht.

	Oud planologisch regime	Nieuw planologisch regime	Beoordeling
Regime	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2000'	Bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek'	
Bestemming	1. Agrarische gebied 1 2. Woning 3. Wonen met agr. activiteiten 4. Beek; 5. Bos met meervoudige doelstelling;	1. Bedrijventerrein; 2. Verkeer; 3. Water; 4. Groen;	
Bestemmings-omschrijving	1. Uitoefening van agrarische bedrijven; 2. Woningen met bijbehorende bebouwing, tuinen, erven en voorzieningen; 3. Wonen, agrarische activiteit, met bijbehorende bebouwing, tuinen, erven en voorzieningen. 4. waterhuishouding, recreatief medegebruik in/op/aan het water en de bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden, met bijbehorende bebouwing en voorzieningen. 5. houtproductie, de bescherming van landschapswaarden, extensief dagrecreatief medegebruik en bescherming van de waterhuishouding; met bijbehorende bebouwing en voorzieningen.	1. (afh. van aanduiding) Bedrijven in milieucategorie 3.1 tot en met 5.1/5.2 en Wgh-inrichtingen; parkeer/nuts/groenvoorzieningen; water; wegen, straten, paden en terreinen; bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2. wegen, straten en paden; voet- en rijwielpaden; parkeer-, groen- en speelvoorzieningen; waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen; bermen; spoorweg; bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, muv overkappingen. 3. Waterberging/-huishouding/-lopen; bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en duikers; 4. groenvoorzieningen; bermen en beplanting; paden; speelvoorzieningen; waterlopen/-partijen/-berging ; ondergeschikte verhardingen; 5. parkeervoorzieningen, muv aanduiding 'parkeerterrein	nadeel

		uitgesloten' ;bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.	
Bouwmogelijkheden	- gebouwen, uitsluitend binnen het bouwvlak, max. hoogte 10 m, voedersilo's max 15 m.; buiten bouwvlak bouwwerken geen gebouwen zijnde, max 2 m - één woning (600 m³, max. goot- en bouwhoogte 3,5/10 m), bijgebouwen (60 m², max. goothoogte 3 m), bouwwerken, geen gebouwen zijnde max. 3 m. - als 2 en gebouwen voor agrarische nevenactiviteiten, max. oppervlakte cf op het moment van ontwerpplan, max. gooth. 6 m.; - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, max 3 m - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, max 3 m	- gebouwen binnen bouwvlak tot max. 20, 23 of 25 m (afh. van locatie) max. bebouwing 70% ; bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak max. 10, buiten bouwvlak max. 3 m; - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, max. 2 m, muv masten en verwijsborden max 9m; - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, max. 2 m; - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, max. 2, muv masten en palen tot max. 6 m. overkappingen niet toegestaan.	nadeel

3.2.5 Toelichting planologische vergelijking

Gebruik

De wijziging(en) van het voornamelijk agrarische gebruik naar bedrijventerrein zorgt zonder meer voor een intensivering van het gebruik, zeker gezien de soort bedrijven die op het terrein kunnen worden gevestigd. Dit wordt veroorzaakt door het gebruik van het bedrijventerrein zelf, maar ook door een toename van het aantal verkeersbewegingen in en van/naar het plangebied.

Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan wijzigen wezenlijk ten opzichte van die in het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied 2000'. Ongeveer 70 % van het plangebied mag worden bebouwd met bedrijfsbebouwing, waarvan de maximale hoogte varieert van 20 tot 25 meter. In bepaalde delen van het plangebied is zelfs een minimale hoogte van 12 of 15 meter voorgeschreven. Dit heeft te maken met de gewenste stedenbouwkundige invulling: langs de A1, de entrees en de zone langs de doorgetrokken Mercuriusweg is een hogere bebouwing voorzien, omdat dat leidt tot meer voorname en aanwezige gebouwen. Een bouwhoogte van 20 tot 25 m is om die reden niet alleen toegestaan, maar ook gewenst.

3.2.5 Conclusie planologische vergelijking

Het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek' zorgt voor een wezenlijke wijziging van gebruik en bouw mogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' en leidt in beginsel tot planologisch nadeel.

De intensivering van het gebruik kan leiden tot overlast buiten het plangebied, bijvoorbeeld in de vorm van geluid en stank. Met name woningen zijn hiervoor gevoelig. De bouw mogelijkheden kunnen in algemene zin zorgen voor een vermindering van uitzicht, privacy en lichtinval/bezonnning.

Niet elk planologisch nadeel leidt tot schade voor belanghebbenden. Een planologische wijziging hoeft niet voor een individuele belanghebbende zodanig nadeel op te leveren, dat deze belanghebbenden daardoor wordt geschaad.

Immers, niet de persoonlijke beleving van de belanghebbenden is daarvoor de maatstaf, maar het gedrag van een redelijk denkende en handelende koper.³ In het volgende onderdeel volgt een korte analyse van de omgeving in relatie tot mogelijke schadefactoren als geluid, stank, verkeersoverlast en dergelijke.

3.3 Omgevingsanalyse

Ten noorden van het plangebied loopt de Rijksweg A1, ten zuiden een spoorlijn. Aan de zuidzijde bevindt zich een gebied dat deels bedrijfsactiviteiten bevat en deels agrarisch wordt gebruikt. Aan de zuidoostzijde, aan de Plaggenweg, bevinden zich verschillende agrarische bedrijven en een enkele woning (op ruim 500 m.).

Aan de oost- en zuidwestzijde bevinden zich bestaande bedrijventerreinen, met enkele bedrijfswoningen, aan de westzijde agrarisch gebied en een enkele woning (op ca. 315m).⁴



Figuur 4: verbeelding plangebied in omgeving (www.ruimtelijkeplannen.nl)

³ ABRS 17 december 2003, LJN: AO0306; ABRS 1 september 2004, LJN: AQ8753.

⁴ Er is rekening gehouden met woonbestemmingen, zoals die in de meest recente bestemmingsplannen zijn opgenomen, waaronder het bestemmingsplan Buitengebied 2012, vastgesteld in mei 2013

Agrarische bedrijven

De hoogste waarde van een agrarisch bedrijf wordt ontleend aan de mogelijkheid de bedrijfsgebouwen en bijbehorende gronden conform deze bestemming te gebruiken. In het algemeen worden agrarische bedrijven daarom niet nadelig getroffen door de komst van een bedrijventerrein. Dat is ook in dit geval zo, mede gezien de relatief grote afstand tot het plangebied van het nieuwe bedrijventerrein.

Woningen

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een zonering in verband met een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Handreiking van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 'Bedrijven en Milieuzonering'. De milieuzonering is opgenomen op de verbeelding (plankaart).

In de meest oostelijke punt van de locatie zijn bedrijven uit maximaal categorie 4.2 toelaatbaar (woningen op 200 m afstand). Ook met de woning ten zuidoosten van het plangebied is rekening gehouden in die zin dat eisen zijn gesteld aan de milieucategorie van bedrijven in dat deel van het plangebied. Afhankelijk van de afstand tot omliggende woningen zijn bedrijven uit maximaal categorie 5.1 of 5.2 toelaatbaar.

Verder is sprake van een geluidgezoneerd bedrijventerrein, wat betekent dat de bedrijven moeten voldoen aan de bepaalde akoestische eisen binnen en op de rand van de geluidzone. Hierdoor ontstaat bij de omliggende woningen geen onaanvaardbare akoestische situatie.

De woning(en) aan de Plaggenweg, ten zuiden van het plangebied liggen op ruime afstand (ruim 500m) van het plangebied. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Harselaar zuid fase 1a' ligt dicht bij deze woningen en ligt als oorzaak voor eventuele overlast eerder voor de hand.

De locatie Harselaar-Driehoek wordt primair ontsloten vanaf de verlengde Mercuriusweg (aan de zijde van de A1) en heeft daarmee direct verbinding naar de A1. Het terrein wordt intern ontsloten via een rondweg aan de buitenrand van het terrein, parallel aan de A1 en aan de zuidzijde langs het spoor. Deze lus sluit aan de westzijde aan op de verlengde Mercuriusweg en de noord-zuidontsluiting van Harselaar-Zuid. Deze ontsluitingswijze veroorzaakt geen (extra) verkeersdruk ter hoogte van de woningen in de omgeving van het plangebied.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek' veroorzaakt een relevante intensivering van het gebruik en een forse toename van de bouwmogelijkheden. Dit kan leiden tot overlast in de vorm van geluid, stank, verkeersdruk, verlies aan uitzicht, privacy en lichtinval en daardoor tot schade. De objecten die hiervoor gevoelig zijn, woningen van derden, liggen op een zodanige afstand dat deze hierdoor niet nadelig beïnvloed worden en naar verwachting geen schade ondervinden.

Voor de volledigheid wordt in het volgende onderdeel van dit advies nog aandacht besteed aan het normaal maatschappelijk risico.

4. Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling in de Wro gaat uit van een *tegemoetkoming* in planschade en dus niet van vergoeding van alle schade. Alleen schade die uitkomt boven het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen, komt voor vergoeding in aanmerking.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de mogelijke benadeelden of aanvragers en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel⁵.

Het nieuwe bedrijventerrein ligt in een gebied dat wordt ingesloten door bestaande bedrijventerreinen, een snelweg en een spoorweg. De ligging aan de A1 is gunstig voor de ontsluiting en maakt het terrein aantrekkelijk als vestigingslocatie. Het vormt verder een logische uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Harselaar.

Gezien bovengenoemde overwegingen kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee een eventuele benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

Dit houdt in dat een deel van de eventuele schade voor rekening van benadeelden blijft, omdat dit geacht wordt te behoren tot het normaal maatschappelijk risico. Op grond van artikel 6.2, tweede lid Wro blijft in een dergelijk geval **in ieder geval** 2% van de waarde van de woning of de inkomensschade onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade voor rekening van benadeelden. Volgens jurisprudentie⁶ moet in beginsel van dit wettelijk minimum te worden uitgegaan, tenzij bijzondere omstandigheden het nodig maken hiervan af te wijken. Er zijn vooralsnog geen omstandigheden aan te voeren op grond waarvan een hoger percentage zou moeten worden aangehouden.

⁵ ABRvS 29 februari 2012, TBR 2012, 90, ABRvS 5 september 2012, BR 2012, 167

⁶ Rb Roermond 08-06-2012, LJN BW8686; ABRS 5 september 2012, TBR 2012/188

5. Voorzienbaarheid

Aan de hand van de planvergelijking wordt vastgesteld of sprake is van planologisch nadeel. Vervolgens wordt beoordeeld of het planologisch nadeel leidt tot (risico op) planschade voor belanghebbenden.

In bepaalde gevallen blijft planschade echter voor rekening van de benadeelde. Wanneer een koper op het moment van aankoop van een onroerende zaak wist, of had kunnen weten, dat een bepaalde planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen, wordt hij, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling, geacht het risico van de planschade bij de aankoop te hebben aanvaard. Als de koper, ondanks de voorzienbaarheid van het planschaderisico, de onroerende zaak toch heeft gekocht, is sprake van 'actieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'. Er is een grote hoeveelheid jurisprudentie over de voorzienbaarheid van planschade. Hiervan is in ieder geval sprake als een concreet en openbaar gemaakt ruimtelijk beleidsvoornemen aanwezig is.⁷

Voor de peildatum voor het beoordelen van eventuele voorzienbaarheid van een planologische wijziging is volgens vaste jurisprudentie niet maatgevend wanneer het onroerend goed in eigendom is verkregen (notariële akte van levering), maar wanneer rechten en verplichtingen met betrekking tot onroerend goed zijn aangegaan. Normaliter zullen het moment van het sluiten van de (voorlopige) koopovereenkomst en het aangaan van rechten en verplichtingen samenvallen.⁸

In 2008 is een behoefteonderzoek naar bedrijventerreinen uitgevoerd⁹. Hieruit blijkt dat al in 2006 een projectplan is vastgesteld voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harselaar-Driehoek. Hieruit kan worden afgeleid dat mogelijk al eerder dan 2006 een concreet beleidsvoornemen bekend is gemaakt, op grond waarvan de aanstaande ontwikkeling van het bedrijventerrein voor iedereen duidelijk kon zijn.

Vanaf in ieder geval de bekendmaking van het projectplan in 2006 moest een redelijk denkend en handelend koper er rekening mee houden dat zich in het onderzoeksgebied bepaalde ontwikkelingen zouden kunnen voordoen. Hierbij is niet van belang dat belanghebbende een concreet zicht hoefde te hebben op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

⁷ ABRS 16 augustus 2006, LJN: AY6334; ABRS 17 augustus 2005, LJN:1109; ABRS 19 februari 2003, LJN: AF3722.

⁸ ABRS 8 september 2004, LJN: AQ9963, StAB 04-161; ABRS 27 juni 2007, LJN: BA8166.

⁹ Behoeftteonderzoek bedrijventerrein Barneveld, Arcadis, d.d. 29 januari 2008 (bijlage 2 bij toelichting bp Harselaar-Driehoek)

6. Conclusie

Het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek' zorgt voor een wezenlijke wijziging van gebruik en bouwmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' en leidt in beginsel tot planologisch nadeel. De intensivering van het gebruik kan leiden tot overlast buiten het plangebied, bijvoorbeeld in de vorm van geluid en stank. Met name woningen zijn hiervoor gevoelig. De bouwmogelijkheden kunnen in algemene zin zorgen voor een vermindering van uitzicht, privacy en lichtinval/bezonnning.

Op basis van een globale analyse van de omgeving van het plangebied is geconstateerd dat de invloed van dit nadeel naar verwachting niet leidt tot schade. De in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven ondervinden geen nadelige invloed van het bestemmingsplan. De dichtstbijzijnde woning ligt aan de Plaggenweg (zuidoostelijk van het plangebied aan de zijde van de Garderbroekerweg) op een afstand van ca. 315 meter. Deze afstand is zodanig dat het planologisch nadeel bij deze woning niet tot schade leidt. In het geval er al schade zou optreden, wat niet aan de orde lijkt, dan valt deze naar verwachting onder het normaal maatschappelijk risico.

Aldus gedaan en opgemaakt in tweevoud,
Apeldoorn, 28 april 2014



Mevrouw mr. D.R. Boer
Senior jurist omgevingsrecht



De heer S. de Lange
Adviseur grondzaken

Bijlagen

Bijlage 1: Plankaart van bestemmingsplan Harselaar Driehoek,

bestemmingsplan in verband met grootte (104 pagina's) niet toegevoegd, ervan uitgaande dat deze bij opdrachtgever bekend zijn.

Bijlage 2: Plankaart 'Buitengebied 2000' inclusief herzieningen

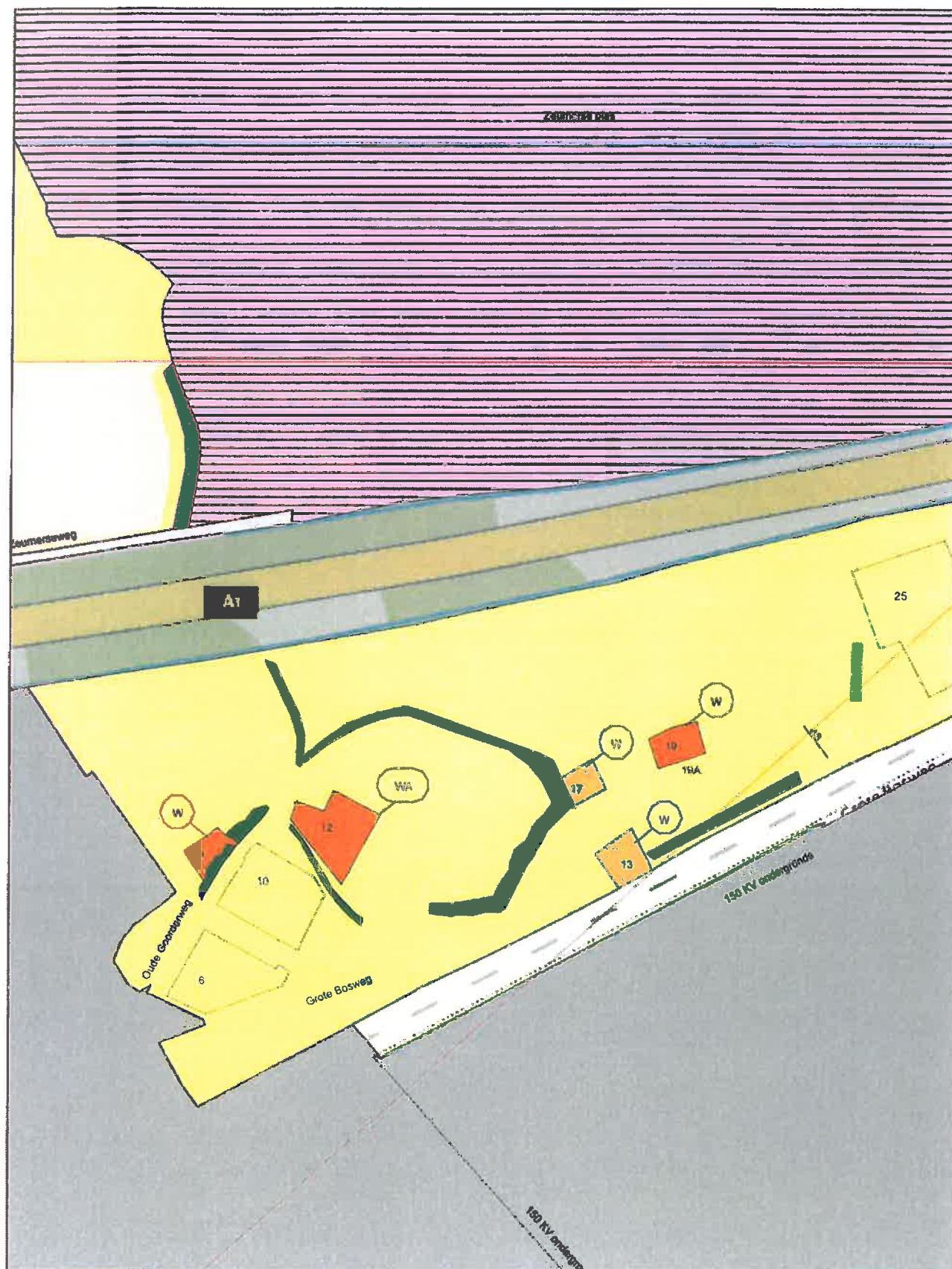
bestemmingsplan in verband met grootte (229 pagina's) niet toegevoegd, ervan uitgaande dat deze bij opdrachtgever bekend zijn.

Plankaart
bestemmingsplan Harselaar Driehoek



Plankaart
‘Buitengebied 2000’ inclusief herzieningen

Bestemmingsplan Buitengebied 2000



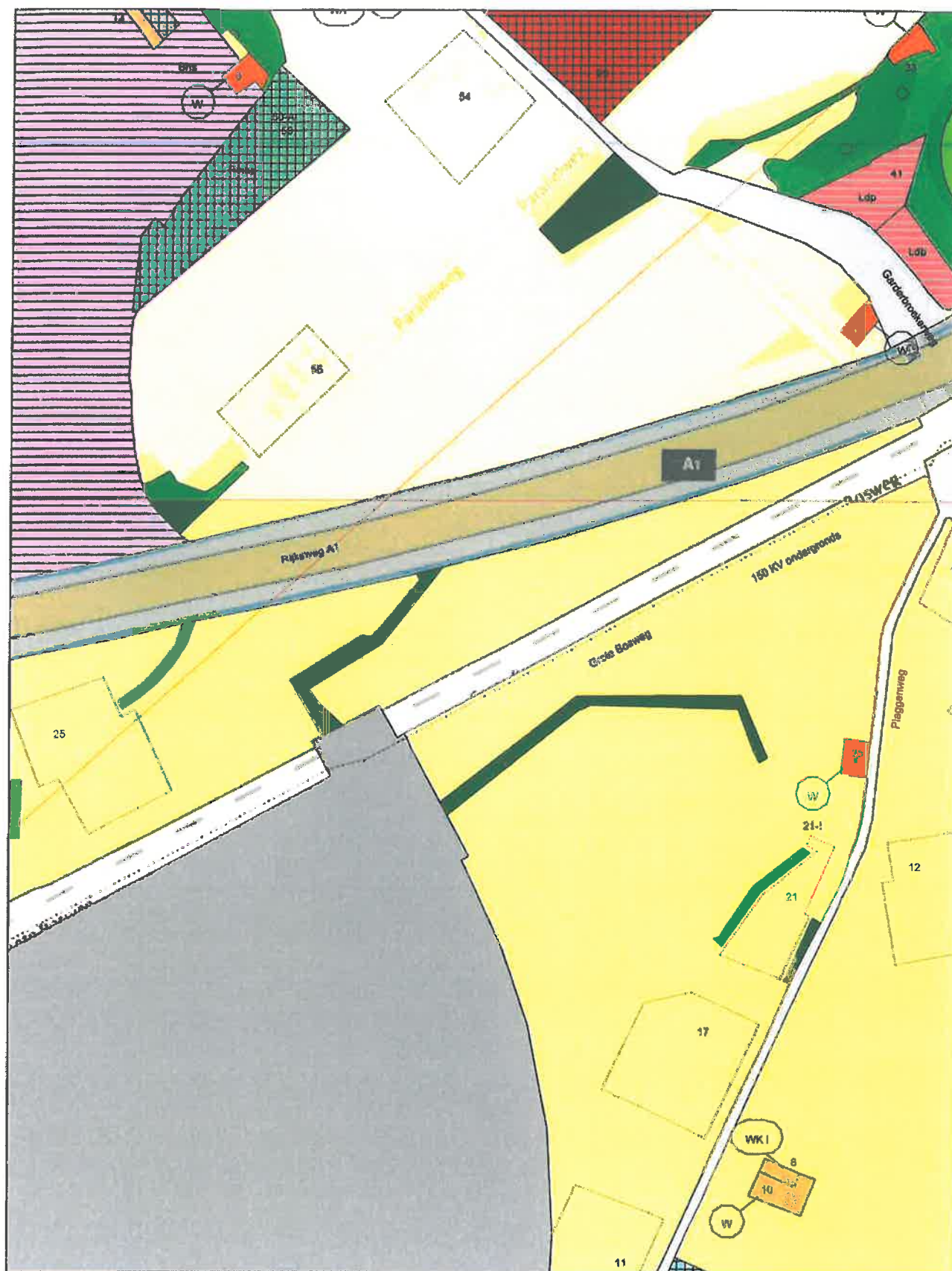
vicrea

Opmerking:

Schaal 1:5000

Datum: 17-03-14 16:00:45

Bestemmingsplan Buitengebied 2000



vicrea

Opmerking:

Schaal 1:5000

Datum: 17-03-14 16:02:24