

Planschaderisicoanalyse

Ten behoeve van woningbouw op het perceel aan de Zandkampweg 19 te Ermelo

Opdrachtgever:

Veluws Ontwerpburo

Contactpersoon:

De heer V. Lieuw-A-Fa

Thorbecke B.V.
Postbus 40097
8004 DB Zwolle

concept: 14 maart 2016
definitief: 01 juni 2016

1 Het formeel wettelijk kader planschade

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 o.a.:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan niet zijnde een bepaling inhoudend dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- c. een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, (...); (...);

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 dergelijke aanvraag dient een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming te bevatten. Verder moet een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld onder a, b of c worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden. (*Artikel 6.1 jo. 3.6 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)*), *alsmede jo. artikel 2.1 lid 1 onderdeel c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*)

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- b. van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels (m.a.w. geen forfaitaire benadering van het normale maatschappelijke risico in geval van 'directe' planschade). (*Artikel 6.2 Wro*)

Daarnaast dienen burgemeester en wethouders in voorkomend geval bij hun beslissing op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, alsmede de mogelijkheden van de betreffende aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. (*Artikel 6.3 Wro*).

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening wordt bepaald dat, voor zover schade die op grond van artikel 6.1 tot en met 6.3 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen, dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.d., burgemeester en wethouders met de verzoeker om de betreffende planologische medewerking kunnen overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. De verzoeker om planologische medewerking waarmee de gemeente een hiervoor bedoelde overeenkomst heeft gesloten, wordt in voorkomend geval dat bij burgemeester en wethouders een aanvraag om tegemoetkoming in planschade wordt ingediend, als belanghebbende bij het besluit van burgemeester en wethouders op die aanvraag om tegemoetkoming in planschade aangemerkt.

2 Opdracht en doelstelling risicoanalyse

Bij e-mail van 7 maart jl. heeft Veluws Ontwerpburo, te dezen vertegenwoordigd door de heer V. Liew-A-Fa, aan Thorbecke B.V. (hierna: Thorbecke) opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse in verband met het realiseren van twee vrijstaande woningen met erven/tuinen en bijbehorende voorzieningen op het perceel Zandkampweg 19 te Ermelo. De gronden zijn thans bestemd voor 'Dagrecreatie' met de nadere aanduiding 'manege'. In de nieuwe situatie zal door middel van een planologische wijziging de gronden bestemd worden voor 'Wonen' ten dienste van twee vrijstaande woningen.

2.1 Omschrijving van de beoordeelde objecten

Binnen deze risicoanalyse worden de volgende omliggende objecten onderzocht (zie afbeelding 1):

- De woonpercelen plaatselijk bekend als Konijnenwal 13, 13a, 15, 15c en 15d te Ermelo.
- Het woonperceel Zandkampweg 1 te Ermelo.
- Het bedrijfsperceel Konijnenwal 20 te Ermelo.
- Het bedrijfsperceel Zandkampweg 21 te Ermelo.



Afbeelding 1: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan met de planlocatie (rood omrand) en de te onderzoeken objecten (blauw omrand).

Andere objecten in de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich niet in directe zichtlijnen tot de locatie, of op zo'n afstand van de locatie dat zij zich in ieder geval buiten de mogelijke invloedssfeer van de voorgestane ontwikkeling bevinden. Mocht er toch voor deze andere objecten planologisch nadeel worden vastgesteld dan kan op voorhand met zekerheid worden gesteld dat het hieruit voor de betreffende woningeigenaren voortvloeiende financiële nadeel (waardevermindering woningen) het wettelijk forfaitair vastgestelde minimale 'normaal maatschappelijk risico' (d.i. een waardevermindering < 2%) in ieder geval niet te boven zal gaan.

Nb. De (bedrijfs)woningen Zandkampweg 17 en 19 te Ermelo zijn niet meegenomen in onderhavige risicoanalyse, daar de eigenaren van deze woningen de initiatiefnemers zijn van de voorgestane planologische wijziging.

2.2 Verantwoording

In deze analyse wordt getracht om op basis van de door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie inzichtelijk te maken welke eigenaren van omliggende objecten mogelijk ten gevolge van de voorgestane planologische ontwikkeling voor tegemoetkoming (ex artikel 6.1 Wro) in aanmerking komende planschade zullen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van zowel de huidige planschaderegeling ex artikel 6.1-6.7 Wro als, voor zover toepasselijk, de oude regeling ex artikel 49 WRO. Benadrukt wordt dat indien na inwerkingtreding van de betreffende planologische maatregel daadwerkelijk aanvragen om tegemoetkoming in (beweerdelijk) geleden planschade worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie na het horen van belanghebbenden en na aansluitende taxatie tot een ander oordeel kan komen ten aanzien van zowel de mogelijkheid van planschade als de hoogte van eventueel toe te kennen tegemoetkomingen. Voorts kan de besluitvorming door burgemeester en wethouders, en eventueel bezwaar en beroep nog tot andere uitkomsten leiden. Deze planschaderisicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die direct belanghebbenden als gevolg van het voorgestane nieuwe planologische regime kunnen ondervinden.

2.3 Geraadpleegde stukken

Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de navolgende (door opdrachtgever verkregen) informatie:

- Situatietekening erftransformatie Zandkampweg 19.
- Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-West'.
- Overige kadastrale informatie.
- Diverse e-mails.

Het vigerende bestemmingsplan is via www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd.

3 Werkwijze

Bij de beoordeling of met de voorgestane planontwikkeling voor een of meer direct belanghebbenden aanspraken op tegemoetkoming in planschade (als bedoeld in artikel 6.1 Wro) kunnen ontstaan, moet worden nagegaan of de onderhavige ontwikkeling voor die belanghebbenden als planologisch nadelig moet worden beschouwd, en zo ja, of dit mogelijkserwijs voor hen tot schade zal leiden. Planschade kan in voorkomend geval bestaan uit vermogensschade (waardevermindering van een onroerende zaak) en/of uit inkomensschade (bijv. verminderde verhuuropbrengsten, of omzetschade van een ter plaatse gevestigde onderneming).

3.1 Vergelijking planologische regimes

Voor de beoordeling of sprake zal zijn van een voor individuele belanghebbenden planologisch nadelige wijziging is een vergelijking van de beoogde toekomstige planologische situatie – de wijziging naar wonen – met het thans geldende planologische regime – te weten het bestemmingsplan “Buitengebied Midden-West” – maatgevend.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat bij deze vergelijking van opvolgende planologische regimes in beginsel uitgegaan dient te worden van zgn. ‘planmaximalisatie’, wat inhoudt dat bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het ‘oude’ (huidige) planologische regime in relatie tot die van het ‘nieuwe’ (toekomstige) planologische regime in aanmerking genomen dienen te worden. Slechts onder zeer uitzonderlijke omstandigheden moet van voornoemd uitgangspunt worden afgeweken (zie onder andere: ABRvS d.d. 9 september 2009, zaaknummer 200808830/1/H2, inzake gemeente Castricum en ABRvS d.d. 29 april 2009, zaaknummer 200806687/1/H2, inzake gemeente Hof van Twente). Dergelijke omstandigheden doen zich voor wanneer invulling van de maximale mogelijkheden dermate onwaarschijnlijk is, dat dit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid als niet reëel is aan te merken (zie onder andere: ABRvS d.d. 24 augustus 2011, zaaknummer 201100142/1/H2, inzake gemeente Drechterland en ABRvS d.d. 1 februari 2012, zaaknummer 201105541/1/A2, inzake gemeente Hof van Twente). Bij de maximale invulling moet dan ook uitgaan worden van de voor belanghebbenden meest ongunstige invulling, ook als die meest ongunstige invulling niet de meest voor de hand liggende is. Binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) blijven overigens, zolang niet verwezenlijkt, bij de planvergelijking buiten beschouwing. Dit omdat de bepalingen van o.a. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan of een planwijziging in gevolge artikel 6.1 lid 2 jo. 3.6 Wro/2.1 lid 1 sub c Wabo in voorkomend geval zelfstandige grondslagen voor (een aanvraag om tegemoetkoming in) planschade vormen (zie onder andere: ABRvS d.d. 17 augustus 2011, zaaknummer 201012871/1/H2, inzake gemeente Horst aan de Maas en ABRvS d.d. 1 augustus 2012, zaaknummer 201108638/1/A2, inzake de gemeente Utrechtse Heuvelrug).

Tot slot mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties geén rol spelen in deze planvergelijking. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld op de functie van afschermende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn op de analyse.

3.2 Beoordeling vergoedbaarheid planologisch nadeel

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van de voorgestane ontwikkeling in een planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, met een waardeverminderend effect op het bij hen in eigendom zijnde onroerend goed of een inkomensachteruitgang tot gevolg. Vervolgens komt alleen die planschade voor tegemoetkoming in aanmerking die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat, en die ook anderszins niet 'redelijkerwijs' voor eigen rekening van aanvragers behoort te blijven. Onder meer de voorzienbaarheid van een wijziging in het planologische regime is bepalend voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

3.2.1 Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro gaat niet uit van volledige 'vergoeding van planschade', maar spreekt van 'tegemoetkoming in planschade'. Er bestaat op grond van artikel 6.1 e.v. Wro voor belanghebbenden dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten geleden of te lijden schade. Alleen die schade kan worden vergoed die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen. Welke schade onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgewerkt. De wetgever heeft zich hierover in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel niet uitgelaten.

Omdat het moeilijk is precieze maatstaven of criteria te geven die bestuur en rechter in staat stellen om te bepalen wanneer sprake is van schade die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico, heeft de wetgever er wel voor gekozen in artikel 6.2 Wro een forfaitregeling op te nemen. Deze houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen dat niet uitkomt boven 2% van de waarde van die zaak c.q. dat inkomen in ieder geval niet voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen burgemeester en wethouders echter besluiten, gesteund door het advies van een onafhankelijke deskundige, dat ook (een deel van de) schade die (dat) het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager moet blijven.

3.2.2 Voorzienbaarheid

Een benadeelde heeft geen recht op tegemoetkoming in door hem geleden planschade indien deze schade (mede) aan zijn eigen doen of nalaten te wijten is, en voor zover hij door het treffen van redelijke maatregelen deze schade had kunnen voorkomen of beperken. Dit principe is expliciet opgenomen in artikel 6.3 Wro, maar gold ook al onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO, en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van 'actieve' en 'passieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'.

Van 'actieve risicoaanvaarding' is sprake wanneer een aanvrager om tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van zijn onroerend goed c.q. vestiging van zijn onderneming wist of had kunnen weten dat een bepaalde voor hem ongunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen. Als criterium hiervoor geldt of er voor een 'redelijk denkend en handelend koper/ondernemer' op het moment van aankoop/bedrijfsvestiging aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de betrokkene geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed en/of bedrijfsvestiging ter plaatse te zijn overgegaan, en komt hij niet in aanmerking voor tegemoetkoming in geleden planschade. Zo is het mogelijk dat een planologische ontwikkeling reeds kon worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente of provincie, zoals bijvoorbeeld een gebiedsvisie, structuurplan, structuurschets of een streekplan. Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van planschade ook omstandigheden gelegen in de omgeving meewegen. Meest relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid zijn volgens vaste jurisprudentie echter op schrift gestelde beleidsstukken waaruit de nieuwe planologische ontwikkeling reeds kon blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel dan ook niet geaccepteerd.

'Passieve risicoaanvaarding' kan enkel aan de orde komen wanneer middels een planologische wijziging bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor het eigen perceel van aanvrager(s) om tegemoetkoming in planschade zijn beperkt of in nadelige zin zijn gewijzigd.

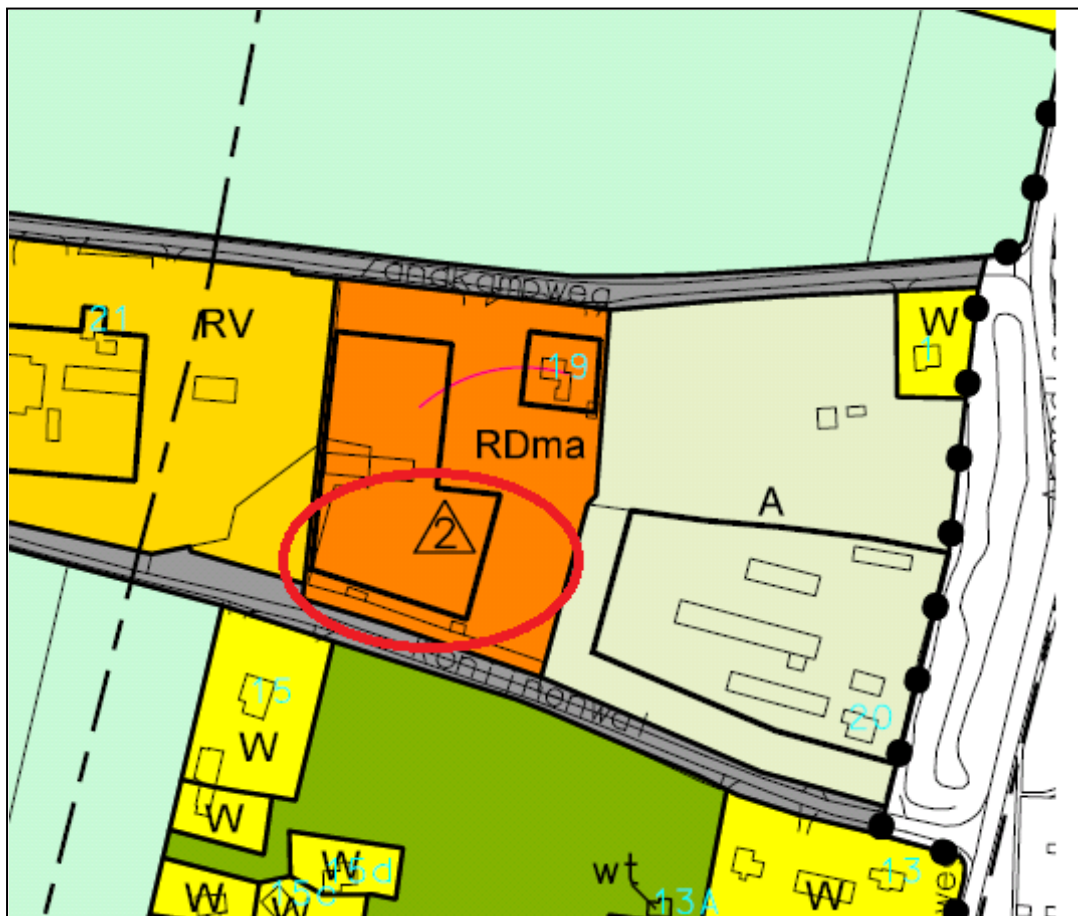
4 Planologische vergelijking

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de verschillen tussen het huidige planologische regime, bestemmingsplan "Buitengebied Midden-West", vastgesteld op 9 juli 2009, en de planologische wijziging voor de verandering naar 'Wonen'. Vervolgens wordt beschreven welke planologische verslechtingen hieruit voortvloeien en voor welke belendende percelen dit tot mogelijke planschade kan leiden.

4.1 Te onderzoeken planlocatie

4.1.1 Huidig planologisch regime

Thans vigeert op het perceel plaatselijk bekend als Zandkampweg 19 te Ermelo het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-West'. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor 'Dagrecreatie' met de aanduiding 'manege'.



Afbeelding 2: Uitsnede van het huidige planologische regime met daarop de planlocatie (rood omrand).

In het onderstaande zijn de relevante bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Dagrecreatie' aangegeven.

De bestemming: 'Dagrecreatie' (artikel 14)

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor dagrecreatie en manege één en ander met bijbehorende voorzieningen. Binnen het bestemmingsvlak 'manege' mogen maximaal twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande, dat de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de bestemmingscategorie 'manege' niet meer mag bedragen dan 2.896 m²;
- b. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat ten behoeve van het doel 'manege' lichtmasten zijn toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m;
- d. binnen het bouwvlak dient de bebouwing te voldoen aan de voorschriften als genoemd in onderstaande tabel.

Bouwwerken	maximale goothoogte in m	maximale bouwhoogte in m	maximale oppervlakte in m ²	maximale inhoud in m ³
bedrijfsgebouwen	4,5	10	zie onder a en b	-
bedrijfswoning bij de bestemmingscategorie 'manege'	4	8	-	600
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	5	85	-
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	10	-	-

4.1.2 Toekomstig planologisch regime

Opdrachtgever heeft aangegeven dat in de toekomstige situatie op de gronden van het plangebied twee vrijstaande woningen zullen worden gerealiseerd met erven/tuinen en bijbehorende voorzieningen. De twee woonpercelen zullen omgeven worden met een groenstrook. Ten noorden van de nieuwbouwwoningen liggen de bestaande bedrijfswoningen Zandkampweg 17 en 19 te Ermelo. De nieuw te bouwen woningen hebben een maximale inhoud van 750 m³. Er zijn verder geen exacte bouw- en gebruiksvoorschriften aangegeven. Gelet daarop hebben wij aansluiting gezocht bij de bouw- en gebruiksvoorschriften behorende bij de bestemming 'Wonen' die overeenkomen met het thans vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-West'.

De onderstaande afbeelding geeft de situering weer van de twee woonpercelen.



Afbeelding 3: Situeringstekening nieuwbouw woningen.

In het onderstaande zijn de relevante bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' aangegeven. De adviseur gaat er in onderhavige planschaderisicoanalyse van uit dat op de gronden bestemd voor 'Groen' enkel andere bouwwerken kunnen worden gerealiseerd ten dienste van deze bestemming tot circa 3 meter hoog.

De bestemming 'Wonen' (artikel 13)

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn uitsluitend bestemd voor vrijstaand wonen met de daarbij behorende tuinen en erven één en ander met bijbehorende bebouwing en voorzieningen. Onder de bestemming is mede begrepen beroepsuitoefening aan huis, niet meer dan 60 m² aan gebouwen bij wonen. De opslag van goederen, met dien verstande dat de opslag binnen de bijgebouwen plaatsvindt en wel tot ten hoogste 300 m³.

Voor de bebouwing ten behoeve van de bestemming wonen gelden de volgende bepalingen:

1. Het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 1, dan wel niet meer dan het op de plankaart aangegeven aantal, dan wel, indien anders bepaald, het hierna in de voorschriften aangegeven aantal.
2. Voor zover bouwvlakken op de plankaart zijn aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
3. Bijgebouwen worden gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning.
4. Binnen de milieucontour van bestaande bedrijven is het bouwen van woningen niet toegestaan.
5. De afstand tot de as van de weg van woningen mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand, uitgezonderd de bestemmingsvlakken waaraan een bouwvlak is toegekend.
6. Voor zover de gronden zijn aangeduid met 'behoudend wonen', is een onderbouw niet toegestaan.
7. Per afzonderlijk bestemmingsvlak dient de bebouwing te voldoen aan de voorschriften als hieronder genoemd:
 - Vrijstaande woning maximale goot- en bouwhoogte 4 en 8 meter.
 - Bijgebouwen maximale goot- en bouwhoogte 3 en 5 meter met een maximale oppervlakte van 85 m².
 - Bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximale bouwhoogte 2 meter (m.u.v. erf- en terreinafscheidingen maximale bouwhoogte 1 meter).

5 Beoordeling schadegevoelige objecten

In deze analyse worden de schadegevoelige objecten betrokken, die in de nabije omgeving van de planlocatie zijn gelegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, die een mogelijke aanspraak op een tegemoetkoming in planschade met zich meebrengt, in geval het gesteld schadelijgend object een woning (met aan- en toebehoren) betreft onder meer de volgende factoren betrokken dienen te worden:

- *aantasting van het uitzicht;*
- *verminderde dag- en zonlichttoetreding, toegenomen schaduwhinder;*
- *intensivering van de woon- en leefomgeving;*
- *privacy vermindering;*
- *geluid-, licht- en stankhinder;*
- *wijziging verkeerssituatie, toename parkeerhinder;*
- *verminderde ligging c.q. situeringswaarde.*

De waarde van bedrijfsmatige objecten wordt doorgaans geheel niet in van belang zijnde mate door factoren als uitzicht, schaduw en privacy, e.d. nadelig beïnvloed. (o.a. ABRS d.d. 21 september 2011, zaaknr. 201100979/1/H2, inzake gemeente Westvoorne). Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat bij de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, met een waardeverminderend effect op bedrijfsonroerend goed, met name de volgende factoren betrokken dienen te worden:

- *wijziging van planologische bouw- en /of gebruiksmogelijkheden voor het eigen perceel (directe planschade);*
- *wijziging van gebruiksmogelijkheden als gevolg ontwikkelingen in de nabije omgeving (bijvoorbeeld door 'terugschaling' in toegestane milieucategorie als gevolg van nieuwe milieugevoelige objecten in de directe omgeving);*
- *wijziging verkeers- c.q. parkeersituatie (ontsluitingsmogelijkheden en bereikbaarheid);*
- *verminderde zichtbaarheid/aantasting van de locatiewaarde.*

Opgemerkt wordt nog dat bij de planologische vergelijking uitgegaan dient te worden van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het huidige en het voorgestane planologische regime. De feitelijke situatie op de planlocatie speelt in de vergelijking dan ook geen rol.

5.1 Planvergelijking

Zoals eerder reeds gesteld ziet de toekomstige planologische ontwikkeling op de realisatie van twee vrijstaande woningen op gronden die thans bestemd zijn voor 'Dagrecreatie' met de aanduiding 'manege'. De woningen plaatselijk bekend als Konijnenwal 13, 13a, 15, 15c en 15d te Ermelo bevinden zich ten zuiden/zuidoosten van het plangebied. Het woonperceel Zandkampweg 1 ligt ten noordoosten van het plangebied. Het bedrijfsperceel Konijnenwal 20

ligt ten oosten van het plangebied. Het bedrijfsperceel Zandkampweg 21 ligt ten westen van het plangebied.

5.1.1 Huidig planologisch regime

De gronden waren bestemd voor 'Dagrecreatie' met de aanduiding 'manege'. Op grond van deze bestemming konden de gronden gebruikt worden voor dagrecreatie en voor manege één en ander met bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden lag een bouwvlak. Dit bouwvlak mocht voor maximaal 2.896 m² worden bebouwd. Bedrijfsgebouwen mochten een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 4,5 en 10 meter. Binnen het bouwvlak mochten maximaal twee bedrijfswoningen aanwezig zijn met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter en een maximale inhoud van 600 m³. Bij deze bedrijfswoningen mochten nog bijgebouwen worden gerealiseerd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter en een maximale gezamenlijke oppervlakte van 85 m². Binnen het bouwvlak mochten tevens nog andere bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 10 meter hoog worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mochten uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mocht bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat ten behoeve van het doel 'manege' lichtmasten zijn toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mocht bedragen dan 8 meter.

5.1.2 Toekomstig planologisch regime

Op grond van de voorgestane planologische wijziging zullen twee grote woonpercelen bestemd voor twee vrijstaande woningen (max. inhoud 750 m³) worden gerealiseerd met bijbehorende tuinen en erven, waarbij tevens mede is begrepen beroepsuitoefening aan huis van niet meer dan 60 m² aan gebouwen bij wonen. De woningen verkrijgen een maximale goot- en bouwhoogte van circa 4 en 8 meter. Bij de woningen mogen bijgebouwen aanwezig zijn met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 85 m². Tevens zijn op de gronden nog andere bouwwerken toegestaan tot 2 meter hoog. De gronden rondom de woonpercelen zullen een groenstrook verkrijgen. De ontsluiting zal via de Konijnwal verlopen.

5.2 Algemene schadeanalyse

5.2.1 Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden

De bebouwingsmogelijkheden onder het oude en nieuwe regime vergelijkende kan gesteld worden dat er thans twee vrijstaande woningen met bijgebouwen kunnen worden opgericht op gronden waar voorheen grotendeels het bouwvlak lag bestemd voor 'manege'. Gelet op de omvang van dit bouwvlak en het gegeven dat binnen dit bouwvlak maximaal 2.896 m² aan bebouwing aanwezig mocht zijn kan geconcludeerd worden dat de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied niet zijn toegenomen. Enkel zal de meest rechter nieuwbouw woning iets buiten het bouwvlak worden gesitueerd waar voorheen geen hoofdbebouwing aanwezig mocht zijn.

5.2.2 Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden

Zoals reeds opgemerkt waren de gronden van het plangebied bestemd voor dagrecreatie en manege en twee bedrijfswoningen. Onder het nieuwe planologische regime zullen de gronden bestemd worden voor in totaal vier vrijstaande woningen waarvan twee bestaande bedrijfswoningen. Onder het oude regime konden de gronden dan ook reeds intensief worden gebruikt. De gronden konden de gehele dag, maar ook in de avond uren voor een manege en dagrecreatie in gebruik zijn. Hierbij kan gedacht worden aan het geven van lessen, de verzorging van de paarden en het houden van wedstrijden etc. Ook de twee bedrijfswoningen brengen een permanent gebruik met zich mee. Gelet op het vorenstaande kon reeds een bepaalde inbreuk op de privacy voor enkele omliggende objecten bestaan. Tevens kon vanuit dit gebruik een bepaalde milieuhinder uitgaan in de vorm van geluid- geur en lichthinder. Daarnaast heeft een manege een aantrekkende werking van bezoekers, personeel e.d. en brengt verkeersbewegingen met zich mee.

Thans zullen de gronden gebruikt worden voor in totaal vier woningen. In zijn algemeenheid stelt de adviseur vast dat het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van wonen de privacy meer permanent beperkt dan dagrecreatie en manege. Immers, zijn woningen bestemd om gedurende de gehele dag te worden gebruikt. Weliswaar verschilt het gebruik per dagdeel, maar gemiddeld gezien is er sprake van een intensief gebruik van de gronden. De bewoners van de nieuwbouwwoningen zullen immers (in tegenstelling tot bezoekers, recreanten, werknemers etc.) dag en nacht aanwezig zijn. In de oude planologische situatie konden er echter al twee bedrijfswoningen aanwezig zijn binnen het plangebied. De gebruikswijziging zou kunnen leiden tot een toename van inijkhinder. Het nieuwe gebruik van de gronden naar woondoeleinden leidt naar het oordeel van de adviseur niet tot een nadeliger situatie ten aanzien van verdergaande geur- en geluidhinder. Vanuit een manege en twee bedrijfswoningen kon naar zijn aard een verdergaande milieuhinder uitgaan dan vanuit het gebruik van 4 woningen. Met betrekking tot lichthinder acht de adviseur het ook niet aannemelijk dat er sprake is van enige toename van hinderlijk lichtschijnsel. Onder het oude planologische regime waren immers bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen mogelijk, van waaruit reeds lichthinder te dulden was. Tevens mochten er lichtmasten ook buiten het bouwvlak aanwezig zijn. Verder oordeelt de adviseur dat het nieuwe planologische regime ook geen planologisch nadeel in de vorm van een verdergaande verkeershinder over de openbare weg Konijnenwal en Zandkampweg veroorzaakt. In de nieuwe situatie zullen 4 woningen aanwezig zijn waar voorheen twee bedrijfswoningen en een manege mogelijk was. De verkeersaantrekkende werking die vanuit 2 extra woningen kan uitgaan is naar het oordeel van de adviseur niet groter dan het verkeer dat kon aan- en afkomen op een manege .

Tenslotte is de adviseur, van oordeel dat de situering voor de te beoordelen objecten onder het nieuwe planologische regime juist zal verbeteren aangezien woningbouw beter in de ruimtelijke structuur past dan de ligging naast en/of tegenover een manege met de daarbij behorende bedrijvigheid en ruimere bouw mogelijkheden.

5.3 Schadeanalyse per object(en)

De woonpercelen Konijnenwal 13, 13a, 15, 15c en 15d te Ermelo

Deze woonpercelen liggen op een afstand van respectievelijk circa 80, 40, 20, 80 en 100 meter van het plangebied. De afstand van de woningen tot aan de nieuwbouwwoningen bedraagt respectievelijk circa 120, 120, 55, 110, 125 meter. Tussen de onderhavige woningen en het plangebied ligt een verkeersbestemming.

Gelet op de oude maximale bebouwingsmogelijkheden en gelet op de afstand is de adviseur van oordeel dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van de uitzichtmogelijkheden voor onderhavige eigenaren. Gelet op het voorgaande concludeert de adviseur eveneens dat de planologische wijziging niet kan leiden tot verminderde dag- en zonlichttoetreding c.q. toegenomen schaduw hinder op deze percelen.

De gebruiksmogelijkheden vergelijkende is de adviseur van mening dat gelet op de afstand van de woningen tot de tot de nieuwbouwwoningen er voor de objecten Konijnenwal 13, 13a, 15c en 15d geen sprake kan zijn van een verdergaande aantasting van de privacy. Ten aanzien van de woning Konijnenwal 15 zal gelet op de afstand enige toename van inijkshinder kunnen bestaan, maar gelet op de voorheen maximale inijksmogelijkheden die vanuit het gebruik van gebouwen bestemd voor een manege en omliggend grondgebruik kon uitgaan zal deze toename zeer minimaal zijn. Daarnaast zal voor deze woningen ook geen toename ontstaan van meer licht, geur en geluid- en verkeeroverlast. De adviseur is tot slot van oordeel dat de ligging niet in nadelige zin is gewijzigd. De ligging van woningen tegenover woningen wordt in het algemeen als positiever bestempeld dan de ligging tegenover een manege.

Dat er nog andere schadefactoren van toepassing zijn is de adviseur niet gebleken.

Conclusie

Er zal enkel voor het woonperceel Konijnenwal 15 een zeer geringe schade kunnen ontstaan ten aanzien van de privacy. Gelet op de zeer beperkte aard van het vastgestelde planologisch nadeel kan in ieder geval worden vastgesteld dat de hieruit voor onderhavige eigenaar voortvloeiende financiële nadeel (waardevermindering woning) het wettelijk forfaitair vastgestelde minimale 'normaal maatschappelijk risico' (d.i. een waardevermindering < 2%) niet te boven zal gaan.

Het woonperceel Zandkampweg 1 te Ermelo

Dit woonperceel ligt op een afstand van circa 135 meter van het plangebied. De afstand van de woning tot aan de dichtst bijgelegen nieuwbouwwoning bedraagt circa 150 meter.

Gelet op de oude maximale bebouwingsmogelijkheden en gelet op de afstand is de adviseur van oordeel dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van de uitzichtmogelijkheden voor onderhavige eigenaar. Gelet op het voorgaande concludeert de

adviseur eveneens dat de planologische wijziging niet kan leiden tot verminderde dag- en zonlichttoetreding c.q. toegenomen schaduwhinder.

De gebruiksmogelijkheden vergelijkende is de adviseur van mening dat gelet op de afstand van de woning tot de nieuwbouwwoningen er voor onderhavig object geen sprake kan zijn van een verdergaande aantasting van de privacy. Daarnaast zal voor deze woning ook geen toename ontstaan van meer licht, geur en geluid- en verkeeroverlast. De adviseur is tot slot van oordeel dat de ligging niet in nadelige zin is gewijzigd. De ligging van een woning nabij woningen wordt in het algemeen als positiever bestempeld dan de ligging in de nabijheid van een manege.

Dat er nog andere schadefactoren van toepassing zijn is de adviseur niet gebleken.

Conclusie

Er zal geen planologisch nadeel kunnen ontstaan voor onderhavig woonperceel.

Het bedrijfsperceel Konijnenwal 20 te Ermelo

Dit agrarisch bedrijfsperceel grenst ten oosten aan het plangebied. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning met een bijgebouw en vijf agrarische opstallen. Het resterende terrein is in gebruik als grasland. De bedrijfswoning ligt op een afstand van circa 110 meter tot het plangebied en circa 140 meter tot de dichtst bijgelegen nieuwbouw woning.

Onderzocht dient te worden of de functiewijziging naar wonen op de naastgelegen gronden ook een beperking op kan leveren voor de bedrijfsmogelijkheden voor dit perceel. Meer in het bijzonder dient gezien te worden of als gevolg van de voorgestane nieuwbouw woningen, dit bedrijf in zijn gebruiks- dan wel uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt waardoor schade op voet van artikel 6.1 Wro kan ontstaan. Een zodanige beperking kan zich voordoen indien bijvoorbeeld geen gebruik meer gemaakt kan worden van de milieuruimte die het oude bestemmingsplan toestond. De adviseur is in onderhavig geval niet van mening dat de eigenaar van de bedrijfsactiviteiten ten dienste van een agrarisch bedrijf op dit perceel in zijn gebruiks- en exploitatiemogelijkheden door de nieuwbouwwoningen wordt beperkt. Een mogelijke uitbreiding wordt eerst en vooral al planologisch gezien beperkt door de aanwezigheid van burgerwoningen op een nog kortere afstand van het bedrijfsperceel (te weten: de woonpercelen Konijnenwal 44 en 13) dan waar thans de nieuwbouw woningen worden gesitueerd. In de jurisprudentie is reeds bepaald dat in soortgelijke situaties niet enkel naar het schadeveroorzakende besluit gekeken dient te worden, doch ook naar de directe omgeving. De beperking van de uitbreidingsmogelijkheden en de mogelijke schade hiervan zal dan ook niet het direct gevolg kunnen zijn van de nieuwe planologische wijziging (vgl. ABRvS 30 mei 2007, LJN: BA6013). Gelet op het voorgaande zal geen nadeliger situatie ontstaan ten aanzien van de bedrijfsmogelijkheden op dit perceel.

Ten aanzien van de bedrijfswoning wordt nog het volgende in zijn algemeenheid opgemerkt. Een bedrijfswoning is onlosmakelijk verbonden met het bedrijf waartoe het behoort. In het kader van een planschadebeoordeling heeft een bedrijfswoning in beginsel te lijden onder

dezelfde schadefactoren als een burgerwoning. Echter op grond van vaste jurisprudentie van de ABRS is aanvaard dat veel schadefactoren op een andere wijze gewogen worden. Gewezen wordt in dezen op de uitspraken van 27 februari 1997, zaaknr. G09.94.006, inzake Grubbenvorst (BR 1998, blz. 677) en van 30 mei 2007, zaaknr. 200608652/1, inzake Drimmelen (LJN: BA6002). In laatstgenoemde uitspraak heeft de Afdeling nog eens bevestigd dat de waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor sommige schadeaspecten enigszins minder groot is dan bij een burgerwoning, omdat "bij een burgerwoning het wonen en het genot daarvan voorop staat en bij een bedrijfswoning het woongenot weliswaar zeker niet onbelangrijk, maar wel ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort". De waarde van de bedrijfswoning is een onderdeel van de complexwaarde van het bedrijf met bijhorende gronden en opstallen. Indien hieruit de waarde van uitsluitend de woning zou moeten worden onderscheiden, spelen de bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden op het perceel daarbij een belangrijke rol. Dit leidt er toe dat zaken als vermindering van privacy, belemmering van het uitzicht of een toename van de geluidhinder wel kunnen leiden tot een waardevermindering van de bedrijfswoning, maar dat de waardevermindering percentueel lager uitvalt, dan wanneer het object een burgerwoning betreft. De hinderfactoren worden dus minder zwaar gewogen.

Gelet op de oude maximale bebouwingsmogelijkheden en gelet op de afstand is de adviseur van oordeel dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van de uitzichtmogelijkheden voor onderhavige eigenaar. Gelet op het voorgaande concludeert de adviseur eveneens dat de planologische wijziging niet kan leiden tot verminderde dag- en zonlichttoetreding c.q. toegenomen schaduwinder.

De gebruiksmogelijkheden vergelijkende is de adviseur van mening dat gelet op de afstand van de bedrijfswoning tot de tot de dichtst bijgelegen nieuwbouwwoning er voor dit object geen sprake kan zijn van een verdergaande aantasting van de privacy. Daarnaast zal voor deze bedrijfswoning ook geen toename ontstaan van meer licht, geur en geluid- en verkeeroverlast. De adviseur is tot slot van oordeel dat de ligging niet in nadelige zin is gewijzigd.

Dat er nog andere schadefactoren van toepassing zijn is de adviseur niet gebleken.

Conclusie

Er zal geen planologisch nadeel kunnen ontstaan voor onderhavig bedrijfsperceel.

Het bedrijfsperceel Zandkampweg 21 te Ermelo

Dit perceel is gelegen ten westen van het plangebied. Het perceel is bestemd voor verblijfsrecreatie o.a. in de vorm van het bedrijfsmatig bieden van recreatief (nacht)verblijf in een kampeerboerderij aan maximaal 70 personen – die elders hun hoofdverblijf hebben – met de daarbij behorende bouwwerken, voorzieningen en open terreinen ten dienste van deze bestemming.

De voorgestane planologische wijziging leidt, ten aanzien van de bedrijfsmogelijkheden niet tot een beperking. Op dit perceel is een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning ligt op circa 120 meter afstand van de dichtst bijgelegen nieuwbouw woning. Ten aanzien van het verschil tussen een burgerwoning en een bedrijfswoning wordt verwezen naar het gestelde bij het bedrijfsperceel Konijnenwal 20.

Gelet op de oude maximale bebouwingsmogelijkheden en gelet op de afstand is de adviseur van oordeel dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van de uitzichtmogelijkheden voor onderhavige eigenaar. Gelet op het voorgaande concludeert de adviseur eveneens dat de planologische wijziging niet kan leiden tot verminderde dag- en zonlichttoetreding c.q. toegenomen schaduw hinder.

De gebruiksmogelijkheden vergelijkende is de adviseur van mening dat gelet op de afstand van de bedrijfswoning tot de dichtst bijgelegen nieuwbouwwoning er voor dit object geen sprake kan zijn van een verdergaande aantasting van de privacy. Daarnaast zal voor deze bedrijfswoning ook geen toename ontstaan van meer licht, geur en geluid- en verkeeroverlast. De adviseur is tot slot van oordeel dat de ligging ook niet in nadelige zin is gewijzigd.

Dat er nog andere schadefactoren van toepassing zijn is de adviseur niet gebleken.

Conclusie

Er zal geen planologisch nadeel kunnen ontstaan voor onderhavig bedrijfsperceel.

6 Beoordeling voorzienbaarheid

Naast de planologisch vergelijking dient tevens beoordeeld te worden of schade geheel of gedeeltelijk voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt, of dat de schade wegens voorzienbaarheid geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening en risico van de eigenaar van de onroerende zaak dient te blijven.

Nu in de uitgevoerde planvergelijking voor geen van de beoordeelde objecten zodanig planologisch nadeel is vastgesteld, dat dit voor de eigenaren daarvan kan leiden tot mogelijk voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komende planschade, komt de adviseur niet toe aan de beoordeling van de voorzienbaarheid van de voorgestane ontwikkeling.

7 Waardering van de planschaderisico's

In Hoofdstuk 5 heeft een uiteenzetting plaatsgevonden van de planologische vergelijking voor de omliggende objecten rondom de planlocatie. Uit deze schadeanalyse komt naar voren dat de adviseur van oordeel is dat de planologische ontwikkeling hoogstens kan leiden tot een geringe aantasting van de privacy voor het woonperceel Konijnenwal 15. Gelet op het zeer geringe mogelijke nadeel kan op voorhand en met zekerheid worden gesteld dat het hieruit voor de betreffende woningeigenaar voortvloeiende financiële nadeel (waardevermindering woning) het wettelijk forfaitair vastgestelde minimale 'normaal maatschappelijk risico' (d.i. een waardevermindering < 2%) in ieder geval niet te boven zal gaan. Een taxatie en waardering van de planschaderisico kan derhalve achterwege worden gelaten.

8 Advies

Het voorgaande overwegende wordt de kans op verwezenlijking van voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komende planschade, als gevolg van de beoogde planologische wijziging zoals in de onderhavige risicoanalyse beoordeeld, **nihil** geacht.

Dit houdt in dat voor zover de voorgestane planologische wijziging voor de eigenaren van de in deze risicoanalyse betrokken objecten al als planologisch enigszins nadelig kan worden beschouwd, het hieruit voor hen voortvloeiende financiële nadeel, het wettelijk forfaitair minimale 'normaal maatschappelijk risico' (d.i. een waardevermindering < 2%) in ieder geval niet te boven zal gaan.

Nb. De adviseur gaat in deze risicoanalyse uit van een zogenaamd worst case scenario. Bij twijfel zijn objecten wel meegenomen in de schadebeoordeling.

Zwolle, 1 juni 2016

Namens Thorbecke B.V.,

De heer mr. G.J.P.M. Bosch, *jurist*

Mevrouw mr. L.A. Vos, *senior jurist*

De heer E.J. den Boef, *register taxateur*

Namens deze,



mr. L.A. Vos