

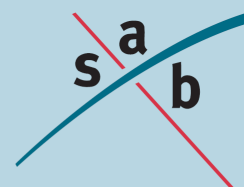
planschaderisicoanalyse

# Molenbiotopen Puttershoek en Maasdam

Gemeente Binnenmaas

Datum: 29 november 2011

Projectnummer: 100343





## **INHOUD**

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>   | <b>3</b> |
| 1.1      | Aanleiding   | 3        |
| 1.2      | Opname van de locatie  | 3        |
| 1.3      | Uitgangspunten bij de analyse  | 3        |
| <br>     |  |          |
| <b>2</b> | <b>Planschaderisicoanalyse</b>   | <b>9</b> |
| 2.1      | Het analysegebied  | 9        |
| 2.2      | Planologisch-juridische situatie                                       | 9        |
| 2.3      | Overzicht van de onderzochte objecten en planologische<br>vergelijking | 12       |
| 2.4      | Planschade   | 20       |



# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

De gemeente Binnenmaas heeft SAB opdracht gegeven een planschaderisicoanalyse uit te voeren met betrekking tot de molenbiotopen zoals opgenomen in de bestemmingsplannen Puttershoek en Maasdam. De bescherming van de molenbiotopen is niet eerder opgenomen in bestemmingsplannen voor deze gebieden. De beschermingszone van molenbiotopen leidt ertoe dat de bouwhoogte van de, in de omgeving van de betreffende molens gelegen bouwwerken, wordt beperkt.

Een dergelijke beperking van de bouwmogelijkheden door middel van een bestemmingsplanherziening kan aanleiding geven tot aanvragen om tegemoetkoming in schade, hierna te noemen 'planschade'. Om het risico daarop te analyseren is voorliggend rapport opgesteld.

In voorliggend rapport zijn de resultaten van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse weergegeven.

## **1.2 Opname van de locatie**

Op 11 oktober 2011 heeft deskundige de heer G.L.M. Damhuis van Richard Damhuis Raadgevers B.V. te Beuningen, als taxateur het plangebied en de omgeving daarvan opgenomen.

## **1.3 Uitgangspunten bij de analyse**

### **1.3.1 Algemeen**

Voorliggende rapportage is opgesteld in het kader van het verkrijgen van beleidsinformatie. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. De mogelijke planschadegevoelige onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Om die reden is het geenszins uitgesloten dat wanneer er concrete aanvragen om tegemoetkoming in schade ex afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen, met het horen van de belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komt.

Het college van burgemeester en wethouders is in eerste aanleg het bevoegd gezag om op aanvragen om planschadevergoeding een besluit te nemen. In geval van een beroepsprocedure zal de Arrondissementsrechtbank of in geval van een hoger beroep de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het laatste oordeel geven.

Deze planschaderisicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de onderzochte veranderingen in planologische regimes. Aan deze risicoanalyse kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers worden verbonden.

### **1.3.2 Gebruikte informatie**

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- het voorontwerp-bestemmingsplan “Puttershoek” van de gemeente Binnenmaas, SAB, 17 oktober 2011;
- het voorontwerp-bestemmingsplan “Maasdam” van de gemeente Binnenmaas, SAB, 13 april 2011;
- het bestemmingsplan “Vlasoever” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas op 30 januari 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op 4 juni 1996, nr. 117862;
- het bestemmingsplan “Zijdewinde” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas op 29 januari 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op 27 augustus 2002, nr. DRGG/ARB/2002/1377;
- het bestemmingsplan “Dorp Puttershoek 1994” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas op 28 november 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op 9 juli 1996, nr. 114739;
- het bestemmingsplan “Dorp en Dijken Maasdam 1985” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas op 25 maart 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op 31 maart 1987, nr. 121384.

Bij het beoordelen van een mogelijke planschade dient er een planologische vergelijking te worden gemaakt, waarbij gekeken wordt naar de mogelijkheden van het toekomstig planologische regime in relatie tot het oude planologische regime. Sinds de inwerkingtreding van het de Wet ruimtelijke ordening is het uitwerkingsplan een zelfstandige grondslag voor planschade.

### **1.3.3 Planschade in de Wet ruimtelijke ordening**

De regeling omtrent de tegemoetkoming in de planschade is geregeld in afdeling 6.1 van de Wro. In artikel 6.1 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder andere:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- een bepaling van planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- een omgevingsvergunning voor een activiteit die onder andere voorziet in het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening;

op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.

Artikel 6.4a Wro regelt onder andere dat gemeenten met de verzoeker overeen kunnen komen dat de schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

#### **Schade**

De inhoud van het begrip schade is in de Wro beperkt tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Andere vormen van schade komen niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

De schade die wordt veroorzaakt door een planologische wijziging is te onderscheiden in twee soorten, namelijk directe en indirecte planschade.

#### *Directe planschade*

Onder directe planschade wordt verstaan de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime ten aanzien van het eigen perceel. De schade kan waardevermindering van het perceel en de zich daarop bevindende objecten tot gevolg hebben. De schade kan worden veroorzaakt door:

- het geheel wijzigen van de bestemming op het eigen perceel;
- het verlies van gebruiks- of bouw mogelijkheden die nog niet waren gerealiseerd;
- de beperking van de gebruiksmogelijkheden van bedrijfsperven.

#### *Indirecte planschade*

Onder indirecte planschade wordt de schade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime ten aanzien van nabijgelegen percelen verstaan. Een wijziging van het planologische regime in de omgeving kan planschade tot gevolg hebben. Hieronder zijn een aantal aspecten opgesomd waarvoor een planologische wijziging planschade kan veroorzaken:

- aantasting van het woon- en leefklimaat, zoals verlies van uitzicht of privacy;
- aantasting van de bestaans- of inkomensbron, zoals omzetverlies;
- beperking van de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden bijvoorbeeld als gevolg van strengere milieunormen.

#### ***Redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager***

Ten aanzien van deze bepaling zijn in de wet een tweetal regelingen opgenomen. Te weten:

- het normaal maatschappelijke risico;
- voorzienbaarheid.

#### *Normaal maatschappelijk risico*

In artikel 6.2 Wro is bepaald dat het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit geldt voor zowel directe als indirecte planschade. Voor indirecte planschade is in de Wro opgenomen dat in ieder geval 2% voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit is 2% van de waarde van het object dan wel 2% van de inkomsten vlak voordat het schadeveroorzakende besluit in werking is getreden. Voor directe planschade is voor het deel dat voor rekening van de aanvrager dient te blijven geen forfait in de wet opgenomen. In onze planschaderisicoanalyses wordt alleen het deel van het normaal maatschappelijk risico meegenomen waarvoor in de wet het forfait is opgenomen. Dit betekent concreet dat in het geval van indirecte planschade het planschadebedrag wordt verminderd met de hierboven beschreven 2%.

#### *Voorzienbaarheid*

Artikel 6.3 aanhef en onder a Wro schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schade betrekken. De bedoeling is, dat indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de schade voor aanvrager voorzienbaar was en de aanvrager bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de tegemoetkoming mag worden geweigerd.

Het betreft hier de zogenaamde actieve risicoaanvaarding, welke onder de (oude) WRO op grond van vaste jurisprudentie reeds een grote rol speelde.

Vaak komt het namelijk voor dat voor de vaststelling van een nieuw planologisch regime sprake is geweest van een reeks van planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst)visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een gepubliceerd bestemmingsplan). In dergelijke situaties kan in beginsel sprake zijn van voorzienbaarheid indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van de aankoop kenbaar waren. Pas na onderzoek van de daadwerkelijke aanvraag om planschadevergoeding kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de planschaderisicoanalyse in beginsel objectgerelateerd is en ten tijde van het uitvoeren van de analyse de benodigde aanvullende gegevens normaal gesproken niet beschikbaar zijn, wordt bij een risicoanalyse in principe alle schade geïnventariseerd die in beginsel door de wijziging(en) in het planologische regime veroorzaakt kunnen worden.

Alleen in die gevallen dat evident sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven is dit in de analyse betrokken.

#### ***Anderszins verzekerd***

Er is slechts een recht op een tegemoetkoming in de geleden planschade voor zover deze niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Artikel 6.1 Wro is een ultimum remedium. Daar waar in voorliggend geval nadrukkelijk sprake is of kan zijn van vergoeding van schade anderszins, is dit meegenomen in voorliggende planschaderisicoanalyse.

### **1.3.4 *Andere aspecten van de regeling ex afdeling 6.1 Wro***

#### ***Belanghebbende***

Bij de behandeling van een tegemoetkoming in de geleden planschade zal moeten worden nagegaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende. Hierbij is het met name van belang dat de aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime eigenaar, gebruiker of in voorkomende gevallen eigenaar tot een beperkt zakelijk recht dat rust op het onroerend goed is van de betreffende onroerende zaak. Bij de door ons uitgevoerde risicoanalyse zijn uitsluitend de onroerende zaken beoordeeld die een relevante relatie hebben met het plangebied/ projectgebied. Niet is onderzocht of eigenaren of gebruikers zijn aan te merken als belanghebbende.

#### ***Verjaring***

De regeling uit de (oude) WRO betreffende dit onderwerp is ongewijzigd overgenomen. Bepaald is dat een aanvraag om een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Aanvragen die nadien worden ingediend, worden niet-ontvankelijk verklaard en leiden derhalve niet tot toekenning. Dit heeft een verlaging van het totaal uitgekeerde bedrag aan planschade tot gevolg. In deze planschaderisicoanalyse is



echter geen rekening gehouden met de verjaringstermijn. Er wordt vanuit gegaan dat alle aanvragen binnen de in de wet vastgelegde verjaringstermijn worden ingediend.

### ***Planologische vergelijking***

Bij de planschaderisicoanalyse is een vergelijking gemaakt tussen het vigerende en het toekomstige planologische regime. Bij de planologische vergelijking is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden bij recht, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Niet van belang is of de onder het vigerende plan bestaande mogelijkheden zijn benut. Ook niet van belang is of van de in het nieuwe bestemmingsplan geboden mogelijkheden gebruik wordt of is gemaakt. Op basis van de Wro blijven de flexibiliteitsbepalingen, die als zelfstandige grondslag voor planschade zijn genoemd, buiten beschouwing bij het maximaliseren van de planologische regimes. Deze planmaximalisatie is alleen mogelijk wanneer er daadwerkelijk van de flexibiliteitsbepalingen gebruik is gemaakt. In dat geval is daar wel rekening mee gehouden.

Ten tijde van de totstandkoming van deze risicoanalyse is het toekomstige planologische regime nog niet vastgesteld. De nieuwe situatie is op basis van de ons beschikbare gegevens zo nauwkeurig mogelijk ingeschat.

### ***Andere kosten***

Burgemeester en wethouders moeten in hun beslissing over de tegemoetkoming in schade nu ook de mogelijkheden van de aanvrager meewegen om de schade te voorkomen of te beperken. Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen, is in de wet geregeld dat de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en deskundige bijstand en de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag, tevens worden vergoed. Deze nieuwe zaken worden in onze planschaderisicoanalyses niet meegenomen, omdat deze op het moment van het opstellen van deze rapportage nog niet inzichtelijk zijn te maken.

## **1.3.5 Waardebepaling**

In deze planschaderisicoanalyse kan worden geconstateerd dat de wijziging van de planologische regimes leidt tot een waardedaling van een onroerende zaak. Deze waardedaling wordt bepaald door de waarde van een betreffende zaak en de aard en ernst van de inbreuk ten gevolge van de planologische wijziging. De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door meer factoren dan de planologische situatie alleen. Ook zaken als aard, constructie en de staat van onderhoud van de opstallen zijn bepalend voor de waarde. Om de waardedaling van een onroerende zaak te kunnen bepalen is uitgangspunt wat een redelijk handelend aspirant-koper zou hebben geboden voor de grond en opstallen op het tijdstip voorafgaand aan en vlak na de planologische wijziging<sup>1</sup>.

Omdat onbekend is wanneer het toekomstige planologische regime onherroepelijk wordt en de prijsontwikkelingen voor onroerend goed op de langere termijn niet kunnen worden ingeschat, is bij deze risicoanalyse de opnamedatum als peildatum voor de waardering gehanteerd.

---

<sup>1</sup> AGB 27 juli 1992, BR 1993, 620.

### ***Rol van de taxateur***

Bij de opname van het gebied is altijd een erkend taxateur of rentmeester aanwezig. Deze taxeert de waarde van de onroerende zaak door te kijken naar prijzen van recent verkochte of in de verkoop zijnde vergelijkbare onroerende zaken in de omgeving. Zijn deze niet aanwezig dan wordt de waarde van de onroerende zaak geschat op basis van ervaring. Tevens schat hij in wat de waardedaling is ten gevolge van de planologische wijziging. Bij de waardebepaling gaat het nadrukkelijk om een schatting.

### **1.3.6 *Bijzondere positie huurders en verhuurders***

Artikel 49 (oude) WRO sloot in beginsel niet uit dat naast de eigenaar van een woning ook een huurder een gerechtvaardigde planschadeclaim kon deponeren<sup>2</sup>. Ook de Hoge Raad heeft onder de oude wetgeving erkend dat het derven van het rustig woongenot van het gehuurde een vermogensschade vormt<sup>3</sup>. Echter, literatuur en jurisprudentie zijn hierover niet volstrekt eenduidig. Voorts blijkt in de dagelijkse praktijk, dat een huurder doorgaans geen schadevergoeding krijgt toegewezen. Huurders worden geacht geen materiële schade te lijden van een wijziging in het planologische regime. Er kan wel sprake zijn van een aantasting van het woongenot door de nieuwe situatie, maar dit heeft pas bij een zeer ingrijpende planologische wijziging gevolgen, die dan echter weer worden vertaald in een gewijzigde huursom. In dat geval wordt de schade dus “anderszins” vergoed.

Het is zeer de vraag of deze jurisprudentie gehandhaafd blijft onder de nieuwe wet, omdat daar de schade nader is beperkt tot vermogensschade als gevolg van inkomensderving dan wel daling van de waarde van een onroerende zaak. Met deze vormen van schade heeft een huurder namelijk niet te maken. Voor woningverhuurders ligt dat dan anders. Deze zal in beginsel wel planschade vergoed kunnen krijgen, namelijk als door een planologische wijziging een lagere huuropbrengst ontstaat, waardoor de vermogenswaarde van het gehuurde wordt aangetast.

### **1.3.7 *Voordeelverrekening***

Een planologische maatregel kan naast negatieve ook positieve gevolgen hebben. In sommige gevallen kan dit tot de conclusie leiden dat het planologisch voordeel het planologisch nadeel compenseert. De waardevermindering die voortvloeit uit het planologisch nadeel wordt in dat geval verrekend met de waardevermeerdering die voortvloeit uit het planologisch voordeel. Uit de jurisprudentie blijkt dat bij het toepassen van de voordeelverrekening de planologische voor- en nadelen ten minste moeten zijn onderbouwd met objectieve gegevens. Aan de onderbouwing en motivering wordt veel waarde gehecht.

Indien in deze planschaderisicoanalyse onomstotelijk vast staat dat de wijziging van het planologische regime naast nadelen ook voordelen opleveren voor de percelen die onderwerp zijn van de planschaderisicoanalyse, zal dit mee worden genomen in de bepaling van de hoogte van de verwachte planschade.

---

<sup>2</sup> KB 29 mei 1986, Sint Michielsgestel, Bouwrecht 1986, blz. 674.

<sup>3</sup> HR 17 juni 1994, NJ 1994, 670.

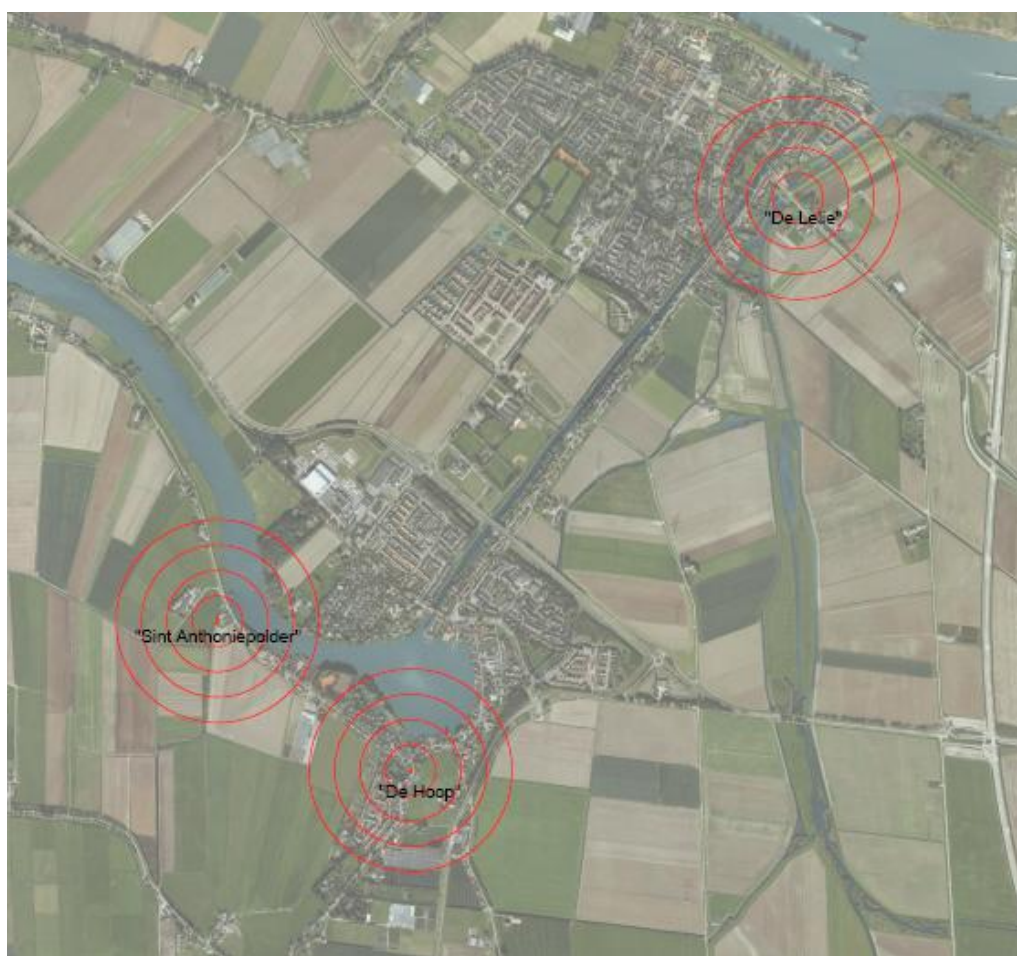
## 2 Planschaderisicoanalyse

### 2.1 Het analysegebied

De molens waar deze planschaderisicoanalyse betrekking op hebben zijn:

- Korenmolen “De Lelie”, Puttershoek.
- Korenmolen “De Hoop”, Maasdam
- Watermolen “Sint Anthoniepolder”, Maasdam

Op onderstaande afbeelding is de ligging van deze molens weergegeven.



Luchtfoto van de molens met bijbehorende beschermingszones

Bron: Google Earth

### 2.2 Planologisch-juridische situatie

#### 2.2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en het toekomstige planologische regime. In paragraaf 2.2.2 wordt de regeling met betrekking tot molenbiotopen besproken zoals deze zijn opgenomen in de bestemmingsplannen “Puttershoek” en “Maasdam”. In paragraaf 2.2.3 wordt in het kort ingegaan op de aanpak die in deze planschaderisicoanalyse wordt gehanteerd.

In paragraaf 2.3 is opgenomen welke objecten zijn onderzocht in het kader van deze analyse en wordt nagegaan of de regeling met betrekking tot molenbiotopen voor de onderzochte objecten planologisch nadeel tot gevolg hebben en tot eventuele planschade kunnen leiden. Ten slotte komt in paragraaf 2.4 aan de orde of binnen het planschadegebied een eventuele planschadeclaim toewijsbaar is.

## **2.2.2 Bescherming van molenbiotopen in bestemmingsplannen**

### *Algemeen*

Het functioneren van een molen is hoofdzakelijk afhankelijk van voldoende windvang. Het 'levensgebied' van een molen wordt bepaald in een molenbiiotoop. Een molenbiiotoop is het gebied rondom de molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen. Dit gebied is begrensd op 400 meter vanaf het middelpunt van de molen. Gebouwen en andere obstakels kunnen niet alleen het optimaal functioneren van een molen beperken, maar ook de cultuurhistorische en landschapelijke waarde van een molen.

Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument, omdat deze onder andere de omvang van bebouwing in een gebied bepaalt. De omvang van de bebouwing wordt bepaald door bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte en een bouwvlak waarbinnen de bebouwing gerealiseerd dient te worden. In sommige gevallen wordt er door middel van een bebouwingspercentage aangegeven dat slechts een gedeelte van het bouwvlak bebouwd mag worden.

### *De biiotoopformule*

Het beleid voor de bescherming en het behoud van een goede molenbiiotoop is door de provincie Zuid Holland vastgelegd in de 'Verordening Ruimte, Visie op Zuid-Holland'. De regeling met betrekking tot molenbiotopen in de bestemmingsplannen "Puttershoek" en "Maasdam" sluit hierbij aan. Door middel van een formule wordt bepaald wat een aanvaardbare toelaatbare hoogte van gebouwen en andere obstakels in een molenbiiotoop is.

De biiotoopformule is een eenvoudige manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. De biiotoopformule wordt bijvoorbeeld toegepast om te kunnen bepalen of een gebouw op een bepaalde afstand van de molen al dan niet 'te hoog' is.

De betreffende bepalingen van de molenbiotopen in de bestemmingsplannen "Puttershoek" en "Maasdam" luiden als volgt:<sup>4</sup>

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan:

- a binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wijk van de molen danwel de bestaande hogere bouwhoogte;
- b binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen danwel de bestaande hogere bouwhoogte.

---

<sup>4</sup> Art. 31.2.2 in bestemmingsplan "Puttershoek", art. 29.2.2 in bestemmingsplan "Maasdam".

Voor de eerste 100 meter van de molen mogen gebouwen of obstakels niet boven het laagste punt van de wieken reiken. In het kader van deze planschaderisicoanalyse wordt ervan uitgegaan dat de hoogte van het laagste punt van de wieken van de twee grondzeiler<sup>5</sup> molens ("De Lelie" en "Sint Anthoniepolder") op 40 centimeter boven maaiveldniveau ligt. Voor de stellingmolen<sup>6</sup> ("De Hoop") wordt uitgegaan dat het laagste punt van de wieken ligt op de hoogte van de stelling vermeerderd met 40 centimeter, zijnde 4,60 meter.

Voor objecten gelegen op een afstand tussen 100 en 400 meter van de molen geldt dat de hoogte van het object maximaal de hoogte van het laagste punt van de wieken vermeerderd met 1/30 keer de afstand tussen het object en molen, mag bedragen.

Ten aanzien van de molens in Puttershoek en Maasdam leidt dat tot de toegestane hoogten zoals opgenomen in de volgende grafiek.

## **2.2.3 Methode van aanpak risicoanalyse**

### 2.2.3.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de gekozen aanpak van deze planschaderisicoanalyse. Hiertoe wordt in paragraaf 2.2.3.2 ingegaan op de steekproefsgewijze aanpak van de analyse. In paragraaf 2.2.3.3 wordt aangegeven hoe de toegestane hoogten van de objecten wordt bepaald. Tot slot wordt in paragraaf 2.2.3.4 aangegeven hoe de planologische vergelijking tot stand komt.

### 2.2.3.2 Steekproefsgewijs

In het kader van deze risicoanalyse worden niet alle objecten geanalyseerd waar de molenbiotopen overheen liggen. Het aantal objecten dat dit betreft is redelijkerwijs niet te vatten in een planschaderisicoanalyse. In plaats daarvan is een select aantal representatieve objecten geselecteerd, die specifieke objecten zullen worden beoordeeld in het kader van planschade. Gelet op het representatieve karakter van deze objecten, kan op grond van de uitkomsten van het geanalyseerde risico op planschade tevens voor andere vergelijkbare objecten een inschatting gemaakt met betrekking tot de schade vanwege de bescherming van de molenbiotopen.

### 2.2.3.3 Hoogten

Deze analyse heeft uitsluitend betrekking op de (beperking van) toegestane bouwhoogten van objecten in verband met de molens in Puttershoek en Maasdam. Hierbij is van belang dat de toegestane hoogte van het object wordt bepaald door:

- 1 de hoogte van de laagste punt van de wieken;
- 2 de hoogte van het maaiveld (t.o.v. NAP) ter plaatse van de molen;<sup>7</sup>
- 3 de hoogte van het maaiveld (t.o.v. NAP) ter plaatse van het betrokken object;
- 4 de afstand van het object tot (het middelpunt van de molen).

---

<sup>5</sup> Een grondzeiler is een windmolen die vanaf de grond kan worden bediend.

<sup>6</sup> Een stellingmolen is een hoge windmolen met een stelling.

<sup>7</sup> De maaiveldhoogten van de molens alsmede van de onderzochte objecten zullen worden geschat door middel van Google Earth en [www.ahn.nl](http://www.ahn.nl).

De toegestane hoogte van het object vanwege de molenbintoop kan vervolgens als volgt in de volgende formule-vorm worden weergegeven:

$$H = A + 0,40 \text{ m}^8 + (1/30 * B) - C$$

H = toegestane bouwhoogte van het object;  
A = maaiveld/stellingniveau ter plaatse van de wieken;  
B = afstand tussen molen en object;  
C = maaiveldniveau ter plaatse van het object.

Hierna volgt een voorbeeld ter illustratie. Een object ligt op maaiveldniveau van 4 meter ten opzichte van NAP. De (grondzeiler) molen ligt op 5 meter boven NAP. De afstand tussen de molen en het object bedraagt 240 meter.

Wanneer we deze gegevens in de formule invoeren, bedraagt de maximale bouwhoogte van het object:

$$5 + 0,40 + 8 - 4 = 9,40 \text{ meter}$$

#### 2.2.3.4 Planologische vergelijking

Na het beoordelen van de maximale toegestane hoogte van de onderzochte objecten vanwege de bescherming van de molenbiotopen, zal de hoogte van de betrokken objecten op grond van het vigerend planologisch regime worden vastgesteld. Deze laatste hoogten zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen van de betrokken gronden. De planologische vergelijking richt zich op het verschil tussen deze twee hoogten. Van dit eventuele verschil zal in deze analyse worden aangegeven of het zodanig is dat sprake is van planschade.

#### 2.2.3.5 Bestaande hoogte

Uit de regelingen van de molenbiotopen blijkt dat bestaande hoogten van bebouwing worden gerespecteerd. Dit houdt in dat voor zover de molenbintoop leidt tot een maximale hoogte die lager is dan de hoogte van de bestaande bebouwing, in geval van sloop en herbouw, er mag binnen het bouwvlak worden teruggebouwd tot de bestaande hoogten.

## 2.3 Overzicht van de onderzochte objecten en planologische vergelijking

### 2.3.1 Algemeen

In deze paragraaf volgt een overzicht van de onderzochte objecten. Per molen zal worden aangegeven welke objecten zijn onderzocht. Vervolgens zal per object worden aangegeven wat de maximale hoogte van het object is op grond van het vigerend bestemmingsplan en de maximale hoogte van het object op grond van de beschermingszone van de betreffende molenbintoop.

---

<sup>8</sup> Zoals hiervoor aangegeven wordt uitgegaan van een hoogte van 40 centimeter boven maaiveld niveau voor grondzeilers en van een hoogte van 4,60 meter voor de stellingmolen "De Hoop".

### 2.3.2 Korenmolen “De Lelie”, Puttershoek

Hierna is een kaart opgenomen met daarin de onderzochte objecten gelegen binnen de vrijwaringszone van de molenbiotop ten behoeve van de Korenmolen “De Lelie” te Puttershoek. Dit betreft een grondzeiler met een maaiveld hoogte van -1,8 m.



Het betreft de volgende objecten:

| Nummer | Adres            | Aard object  | Hoogte maaiveld object | Afstand object tot molen |
|--------|------------------|--------------|------------------------|--------------------------|
| 1      | Molendijk 1      | gemaal       | -0,9 m                 | 100 m                    |
| 2      | Schouteneinde 49 | woning       | 0,9 m                  | 213 m                    |
| 3      | Schouteneinde 48 | bedrijf      | 0,6 m                  | 217 m                    |
| 4      | Schouteneinde 22 | woning       | 1,8 m                  | 290 m                    |
| 5      | De Pelikaan 3    | woning       | 1,5 m                  | 300 m                    |
| 6      | Ring 14          | woning       | 0 m                    | 370 m                    |
| 7      | Ring 25          | kinderopvang | 0 m                    | 400 m                    |
| 8      | Andromeda 16     | woning       | -0,6 m                 | 300 m                    |

| Nummer | Toegestane goothoogte nieuwe bestemmingsplan | Toegestane hoogte ogv molenbiotoop <sup>9</sup> | Toegestane goothoogte ogv vigerend bestemmingsplan |
|--------|--|---|--|
| 1      | 3  | -1,4 m  | 6*   |
| 2      | 4  | 4,8 m   | 4  |
| 3      | 3  | 4,67 m  | 3  |
| 4      | 6  | 6,47 m  | 6  |
| 5      | 6  | 7,1 m   | 5,5  |
| 6      | 6  | 11,93 m   | 6  |
| 7      | 4  | 10,93 m   | 4  |
| 8      | 4  | 9,2 m   | 4  |

\* Op grond van het vigerend plan geldt voor het perceel Molendijk 1 een maximale bouwhoogte van 6 meter. In afwijking van de andere objecten is hiervoor geen goothoogte opgenomen.

#### *Planologisch nadeel en planschade*

Hierna volgt een overzicht van de te verwachten planologisch nadeel en planschade met betrekking tot de objecten die zijn geanalyseerd in het kader van de molenbiotoop van de Korenmolen "De Lelie" te Puttershoek.

De goothoogte van het vigerend bestemmingsplan is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op grond van de bouwverordening van de gemeente Binnenmaas bedraagt de bouwhoogte op grond van het vigerend planologisch regime maximaal 15 meter. De regeling van de molenbiotoop in de regels van het bestemmingsplan Puttershoek beperkt deze maximale bouwhoogte tot de waarden zoals opgenomen in de kolom "Toegestane hoogte ogv molenbiotoop" dan wel tot de bestaande hoogte voor zover deze groter is. Deze beperking brengt planologisch nadeel met zich mee. Dit planologisch nadeel brengt echter geen planschade met zich mee. De waarde van de objecten (woningen) wordt in dit geval namelijk vooral bepaald door de waarde van het bestaande object en niet zozeer door de bouwmogelijkheden. Dit is slechts anders wanneer sprake is van een van de volgende gevallen:

1. de bouwmogelijkheden die bestaan op grond van het nieuwe bestemmingsplan in het geheel niet of slechts in beperkte mate zijn ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer het bouwvlak (veel) meer bebouwing toestaat dan in de bestaande situatie sprake van is;
2. de aanwezige bebouwing van het object in zodanige staat van onderhoud verkeert dat het object geen of slechts zeer beperkte waarde heeft.

---

<sup>9</sup> Voor zover de bestaande hoogte meer bedraagt dan is toegestaan op grond van de regeling met betrekking tot de molenbiotoop.



In andere gevallen wegen de kosten van sloop en herbouw van de bebouwing van het object niet op tegen het planologisch nadeel van het verlies aan hogere bouwhoogte. Daarnaast brengt het verlies van dezelfde bouwmogelijkheden voor omliggende objecten van het betrokken object tevens planologisch voordeel met zich mee. Dit verlies leidt er namelijk toe dat potentiële uitzicht- en (zon)licht beperking dat mogelijk was op grond van het vigerend bestemmingsplan<sup>10</sup> voor het betreffende object wordt verminderd doordat de omliggende objecten ook worden beperkt in de bouwmogelijkheden.

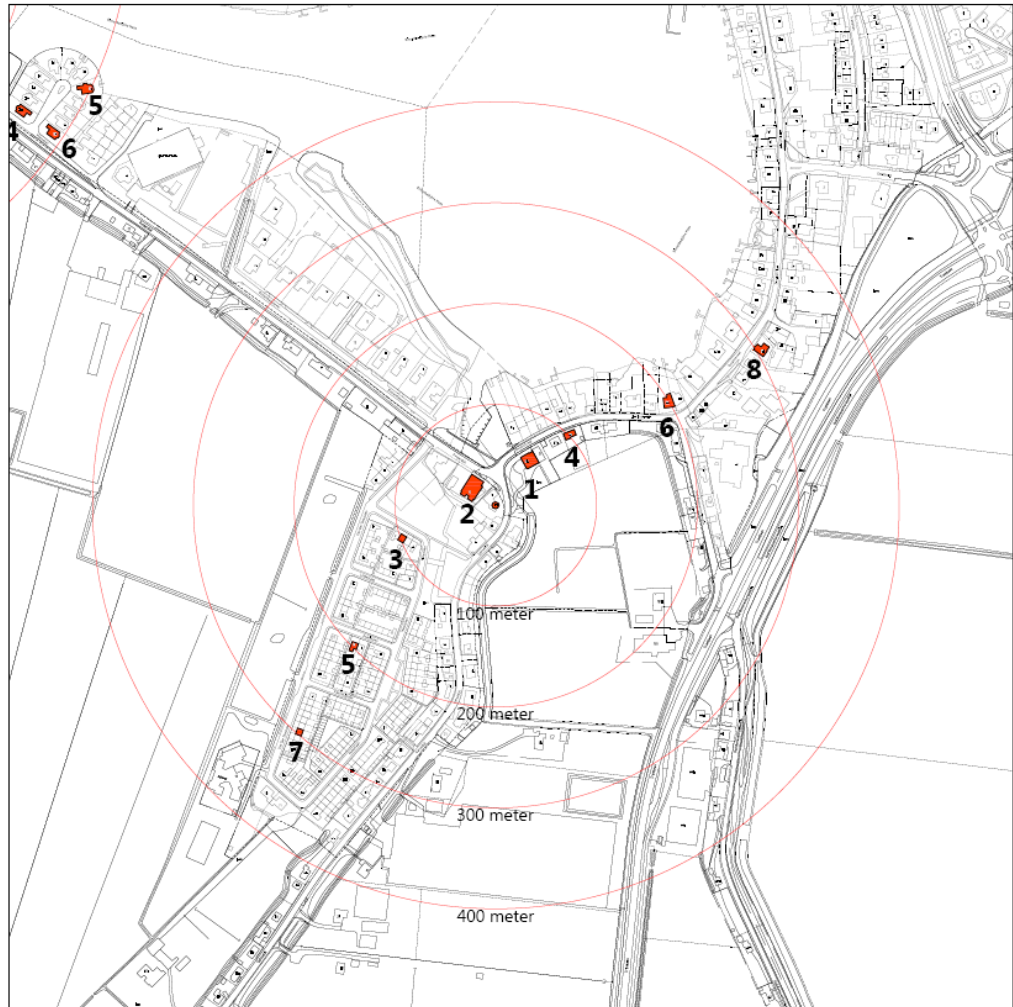
De hiervoor genoemde omstandigheden van niet-ingevulde bouwmogelijkheden en slechte staat van onderhoud doen zich in het geval van de korenmolen “De Lelie”, ten aanzien van de onderzochte objecten, niet voor. Er is geen sprake van planschade.

### **2.3.3 Korenmolen “De Hoop”, Maasdam**

Hierna is een kaart opgenomen met daarin de onderzochte objecten gelegen binnen de vrijwaringszone van de molenbiotop ten behoeve van de Korenmolen “De Hoop” te Maasdam. Dit betreft een stellingmolen met een stellinghoogte van 4,20 meter en een maailveldhoogte van -0,9 m.

---

<sup>10</sup> Dit in verband met de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 m overeenkomstig de bouwverordening.



| Nummer | Adres               | Aard object                     | Hoogte maaiveld object | Afstand object tot molen |
|--------|---------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1      | Dorpstraat 73       | woning                          | -1,20 m                | 63 m                     |
| 2      | Polderdijk 2        | detailhandel en bedrijfs-woning | -0,9 m                 | 31 m                     |
| 3      | Molenlaan 4         | woning                          | -0,9 m                 | 100 m                    |
| 4      | Dorpstraat 76       | woning                          | -1,50 m                | 104 m                    |
| 5      | Acacia 2            | woning                          | -1,80 m                | 198 m                    |
| 6      | Dorpstraat 68       | woning                          | -3,30 m                | 201 m                    |
| 7      | Van der Doeslaan 53 | woning                          | -1,80 m                | 300 m                    |
| 8      | Dorpstraat 45       | bedrijf                         | -2,10 m                | 308 m                    |

| Nummer | Toegestane goot-hoogte nieuw bestemmingsplan | Toegestane hoogte ogv molenbiotoop <sup>11</sup> | Toegestane hoogte ogv vigerend bestemmingsplan |
|--------|--|--|--|
| 1      | 4  | 7 m  | 4  |
| 2      | Bg = 4, Bw = 9                               | 5,63 m   | Bg = 4, Bw = 9                                 |
| 3      | 6  | 7,93 m   | 6  |
| 4      | 4  | 8,67 m   | 4  |
| 5      | 6  | 12,1 m   | 6  |
| 6      | 6  | 13,7 m   | 6  |
| 7      | 6  | 15,5 m   | 6  |
| 8      | 3  | 16,07 m  | 3  |

#### *Planologisch nadeel en planschade*

Hierna volgt een overzicht van de te verwachten planologisch nadeel en planschade met betrekking tot de objecten die zijn geanalyseerd in het kader van de molenbiotoop van de Korenmolen "De Hoop" te Maasdam.

De goothoogte van het vigerend bestemmingsplan is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op grond van de bouwverordening van de gemeente Binnenmaas bedraagt de bouwhoogte op grond van het vigerend planologisch regime maximaal 15 meter. De regeling van de molenbiotoop in de regels van het bestemmingsplan Maasdam beperkt deze maximale bouwhoogte tot de waarden zoals opgenomen in de kolom "Toegestane hoogte ogv molenbiotoop" dan wel tot de bestaande hoogte voor zover deze groter is. Deze beperking brengt planologisch nadeel met zich mee. Dit planologisch nadeel brengt echter geen planschade met zich mee. De waarde van de objecten (woningen) wordt in dit geval namelijk vooral bepaald door de waarde van het bestaande object en niet zozeer door de bouw mogelijkheden. Dit is slechts anders wanneer sprake is van een van de volgende gevallen:

1. de bouw mogelijkheden die bestaan op grond van het nieuwe bestemmingsplan in het geheel niet of slechts in beperkte mate zijn ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer het bouwvlak (veel) meer bebouwing toestaat dan in de bestaande situatie sprake van is;
2. de aanwezige bebouwing van het object in zodanige staat van onderhoud verkeert dat het object geen of slechts zeer beperkte waarde heeft.

In andere gevallen wegen de kosten van sloop en herbouw van de bebouwing van het object niet op tegen het planologisch nadeel van het verlies aan hogere bouwhoogte. Daarnaast brengt het verlies van dezelfde bouw mogelijkheden voor omliggende objecten van het betrokken object tevens planologisch voordeel met zich mee. Dit verlies leidt er namelijk toe dat potentiële uitzicht- en (zon)licht beperking dat mogelijk was op grond van het vigerend bestemmingsplan<sup>12</sup> voor het betreffende object wordt vermindert doordat de omliggende objecten ook worden beperkt in de bouw mogelijkheden.

<sup>11</sup> Voor zover de bestaande hoogte meer bedraagt dan is toegestaan op grond van de regeling met betrekking tot de molenbiotoop.

<sup>12</sup> Dit in verband met de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 m overeenkomstig de bouwverordening.

De hiervoor genoemde omstandigheden van niet-ingevulde bouw mogelijkheden en slechte staat van onderhoud doen zich in het geval van de korenmolen "De Hoop", ten aanzien van de onderzochte objecten, niet voor. Er is geen sprake van planschade.

De objecten Van der Doeslaan 53 en 45 worden niet beperkt door de molenbiotoop. De toegestane bouwhoogte vanwege de molen bedraagt meer dan de thans toegestane 15 meter. Voor deze objecten is geen sprake van planologisch nadeel.

### 2.3.4 Watermolen "Sint Anthoniepolder", Maasdam

Hierna is een kaart opgenomen met daarin de onderzochte objecten gelegen binnen de vrijwaringszone van de molenbiotoop ten behoeve van de Watermolen "Sint Anthoniepolder" te Maasdam. Dit betreft een grondzeiler met een maaiveldhoogte van -3,0 m.



| Nummer | Adres | Aard object | Hoogte maaiveld object | Afstand object tot molen |
|--------|-------|-------------|------------------------|--------------------------|
|        |       |             |                        |                          |

|   |              |        |          |       |
|---|--------------|--------|----------|-------|
| 1 | Vlasoever 50 | woning | -1,80 m  | 225 m |
| 2 | Vlasoever 46 | woning | - 2,10 m | 262 m |
| 3 | Vlasoever 42 | woning | - 2,10 m | 300 m |
| 4 | Vlasoever 38 | woning | - 2,70 m | 350 m |
| 5 | Vlasoever 24 | woning | - 2,40 m | 396 m |
| 6 | Vlasoever 16 | woning | - 3,00 m | 390 m |

| Nummer | Toegestane goothoogte nieuwe bestemmingsplan | Toegestane bouwhoogte ogv molenbiotoop <sup>13</sup> | Toegestane hoogte ogv vigerend bestemmingsplan |
|--------|--|--|--|
| 1      | 3  | 6,70 m   | 3  |
| 2      | 3  | 8,23 m   | 3  |
| 3      | 3  | 9,5 m  | 3  |
| 4      | 3  | 11,77 m  | 3  |
| 5      | 3  | 13 m   | 3  |
| 6      | 3  | 13,4 m   | 3  |

#### *Planologisch nadeel en planschade*

Hierna volgt een overzicht van de te verwachten planologisch nadeel en planschade met betrekking tot de objecten die zijn geanalyseerd in het kader van de molenbiotoop van de Watermolen "Sint Anthoniepolder" te Maasdam.

De goothoogte van het vigerend bestemmingsplan is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op grond van de bouwverordening van de gemeente Binnenmaas bedraagt de bouwhoogte op grond van het vigerend planologisch regime maximaal 15 meter. De regeling van de molenbiotoop in de regels van het bestemmingsplan Maasdam beperkt deze maximale bouwhoogte tot de waarden zoals opgenomen in de kolom "Toegestane hoogte ogv molenbiotoop" dan wel tot de bestaande hoogte voor zover deze groter is. Deze beperking brengt planologisch nadeel met zich mee. Dit planologisch nadeel brengt echter geen planschade met zich mee. De waarde van de objecten (woningen) wordt in dit geval namelijk vooral bepaald door de waarde van het bestaande object en niet zozeer door de bouwmogelijkheden. Dit is slechts anders wanneer sprake is van een van de volgende gevallen:

1. de bouwmogelijkheden die bestaan op grond van het nieuwe bestemmingsplan in het geheel niet of slechts in beperkte mate zijn ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer het bouwvlak (veel) meer bebouwing toestaat dan in de bestaande situatie sprake van is;
2. de aanwezige bebouwing van het object in zodanige staat van onderhoud verkeert dat het object geen of slechts zeer beperkte waarde heeft.

In andere gevallen wegen de kosten van sloop en herbouw van de bebouwing van het object niet op tegen het planologisch nadeel van het verlies aan hogere bouwhoogte. Daarnaast brengt het verlies van dezelfde bouwmogelijkheden voor omliggende objecten van het betrokken object tevens planologisch voordeel met zich mee. Dit verlies leidt er namelijk toe dat potentiële uitzicht- en (zon)licht beperking dat mogelijk was op

---

<sup>13</sup> Voor zover de bestaande hoogte meer bedraagt dan is toegestaan op grond van de regeling met betrekking tot de molenbiotoop.

grond van het vigerend bestemmingsplan<sup>14</sup> voor het betreffende object wordt verminderd doordat de omliggende objecten ook worden beperkt in de bouwmogelijkheden.

De hiervoor genoemde omstandigheden van niet-ingevulde bouwmogelijkheden en slechte staat van onderhoud doen zich in het geval van de watermolen "Sint Anthoniepolder", ten aanzien van de onderzochte objecten, niet voor. Er is geen sprake van planschade.

## **2.4 Planschade**

In paragraaf 2.3 is per object aangegeven wat het eventuele verschil is tussen de bouwhoogten op grond van het vigerend en het toekomstig planologisch regime vanwege de regelingen met betrekking tot de molenbiotopen in de bestemmingsplannen Maasdam en Puttershoek. In paragraaf 2.3 is tevens aangegeven dat het planologisch nadeel dat de onderzochte objecten lijden niet zal leiden tot planschade.

Gezien het vorenstaande achten wij binnen het planschadegebied een eventuele planschadeclaim redelijkerwijs niet toewijsbaar.

---

<sup>14</sup> Dit in verband met de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 m overeenkomstig de bouwverordening.