



**RUIMTE IN ADVIES**  
juridische dienstverlening omgevingsrecht

adres: Minderbroedersingel 13a,  
6041 KG Roermond

e-mail: [info@ruimteinadvies.nl](mailto:info@ruimteinadvies.nl)  
internet: [www.ruimteinadvies.nl](http://www.ruimteinadvies.nl)

mr. E. Engels  
tel.: +31 (0)6 504 31 462  
e-mail: [e.engels@ruimteinadvies.nl](mailto:e.engels@ruimteinadvies.nl)

mr. S. Pieters  
tel.: +31 (0)6 349 34 638  
e-mail: [s.pieters@ruimteinadvies.nl](mailto:s.pieters@ruimteinadvies.nl)

bank: 1392.32.230  
kvk: 14097122  
btw: 1559.28.065.B01

## Planschaderisicoanalyse

### Nieuw agrarisch bouwperceel, Overleek t.o. 1d Monnickendam



Figuur 1

Bron: Google Earth



## Inhoud

Inleiding .....	3
Aanduiding van de onroerende zaken .....	3
Peildatum: .....	4
Opnamedatum: .....	4
Omschrijving van de beoordeelde objecten .....	5
Uitgangspunten voor het onderzoek .....	6
Planologische vergelijking .....	6
Vigerend ruimtelijk beleid .....	6
Vigerende bestemmingsregels .....	7
Toekomstig ruimtelijke beleid .....	7
Conclusie analyse .....	10
Inleiding .....	10
Planologische vergelijking .....	10
Planschadekosten .....	12
Resumé .....	13

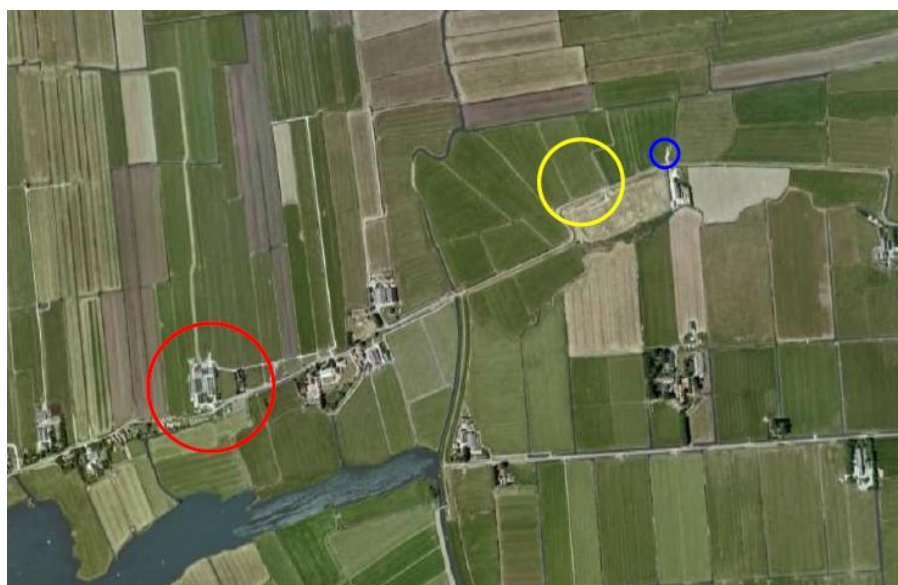


## Inleiding

Veehouderij v.o.f. K. Bark is voornemens een stal voor jongvee te bouwen met een bedrijfswoning, schuin tegenover het perceel Overleek nr. 1d in Monnickendam. Aangezien de nieuwbouw in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, wordt voor het gebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld ex artikel 3.1 Wro. Een van de aspecten die onderzocht dient te worden, is de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan. Om deze uitvoerbaarheid aan te tonen van het plan dient o.a. onderzocht te worden of er sprake kan zijn van planschade. De opdracht tot het doen van een zogenoemde planschaderisicoanalyse is door Hans van Brederode namens initiatiefnemers verstrekt aan Ruimte in Advies te Roermond.

## Aanduiding van de onroerende zaken

Het plangebied bestaat uit de nieuwbouw van een jongveeststal met bedrijfswoning (geel).



Figuur 2: **Rood:** Huidige veebedrijf  
**Geel:** Nieuwbouw bedrijfswoning met stal voor jongvee  
**Blauw:** Huidige kleine stal voor jongvee



### Peildatum:

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. Voornoemde datum is de datum van waarop de nieuwe planologische situatie rechtskracht verkrijgt. Doordat de formeelwettelijke omgevingsvergunning-aanvraag nog opgestart moet worden, is een peildatum nog niet vast te stellen. Voor een goede analyse dient echter gebruik gemaakt te worden van een peildatum.

Deze datum bepaalt vervolgens vanaf welk tijdstip sprake is van voorzienbaarheid waarmee waardevermeerderende objecten aan onroerende goederen niet meer meegenomen worden in de waardebepaling daarvan. Het uitbreiden van een nabij gelegen woonhuis met bijvoorbeeld een serre zal na de peildatum niet meer meegenomen worden in een eventuele taxatie van diezelfde woning.

In deze analyse is de peildatum gelijk aan de opnamedatum.

### Opnamedatum:

De situatie is ter plaatse opgenomen op 10 maart 2011.

## Opdracht

Opdracht is verstrekt door initiatiefnemers om een risico-analyse te maken van schadeconsequenties als bedoeld in artikel 6.1 Wro ten behoeve van de besluitvorming ten aanzien van de bouw van een stal met bedrijfswoning, die mogelijk wordt gemaakt door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan in de vorm van een „herziening“ van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” ex. artikel 3.1. van de Wro.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte risico-analyse op basis van voorlopige gegevens wordt uitgevoerd. Een onderzoek naar planschade vergt een diepgaand onderzoek, waaronder het horen van indieners van een planschadeclaim en een opname en taxatie van de schade-objecten. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruiken van deze analyseresultaten dient met bovengenoemde beperkingen rekening gehouden te worden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

In deze planschaderisicoanalyse is het Loon en Grondverzetbedrijf Fa. G.C. Verweij & Zn. aan de Overleek 1d (aan de overzijde) betrokken.

## Omschrijving van de beoordeelde objecten

In de beoordeling is het gebied betrokken met het volgende adres: Overleek 1d te Monnickendam.



Figuur 3: Loon- en grondverzetbedrijf aan de Overleek 1d



Figuur 4: Loon- en grondverzetbedrijf aan de Overleek 1d, met schuin tegenover de nieuwbouw locatie. Bron: Google Earth





## Uitgangspunten voor het onderzoek

### Planologische vergelijking

Bij de beoordeling van een eventueel planschadeverzoek zal er een vergelijking plaatsvinden tussen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het thans geldende planologische regime enerzijds en de nieuwe planologische situatie.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) blijkt dat bij een planvergelijking uitgegaan moet worden van het meest ongunstige scenario van het oude, thans nog geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied.' Dit hield in dat bij de vergelijking uitgegaan moest worden van een maximale bebouwing van de bouwvlakken en een maximaal gebruik van de gehele locatie. Echter, de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening wijzigde deze planmaximalisatie.

De flexibiliteitsmogelijkheden, zoals bij een omgevingsvergunning waar de activiteit "strijdigheid met RO" wordt beoordeeld en vergund (voormalige ontheffingen, binnenplanse ontheffingen en projectbesluiten), wijzigingsplannen en uitwerkingsverplichtingen, zijn bij wet (art. 6.1 Wro) aangewezen als op zich staande besluiten waartegen een planschadeclaim ingediend kan worden.

Hoewel nog geen uitspraak gedaan is over het uitsluiten van de bekende maximalisering van bouw mogelijkheden in het huidige regime, heeft de formele wetgever in ieder geval een scheve vergelijking niet voorgestaan. Immers, bij een maximalisering van de bouw mogelijkheden van het vigerende regime zou een scheve vergelijking ontstaan als niet ook een maximalisering van de bouw mogelijkheden van het nieuwe regime meegenomen worden.

### Vigerend ruimtelijk beleid

#### *Provinciaal beleid*

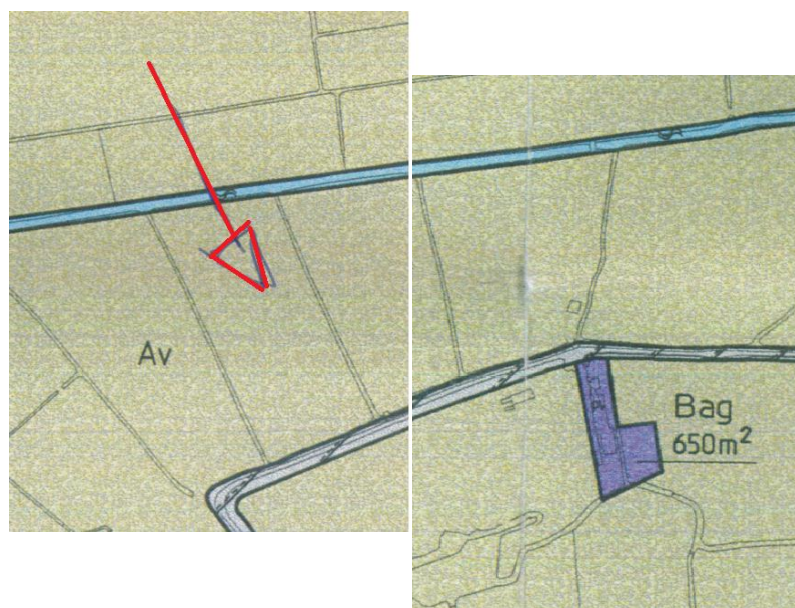
De locatie van de betreffende nieuwbouw is onderdeel van 'Structuurvisie 2040,' vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland in juli 2010. Het gebied is deel van de 'Rijksbufferzone,' daarin staat centraal dat de landschappelijke kwaliteit en identiteit behouden blijft. Wanneer er sprake is van een ingreep, moet deze passen binnen het gebiedseigen beleid.

De betreffende polder is ook onderdeel van de Belvédèregebieden aangewezen door de provincie Noord-Holland. Deze gebieden zijn aardrijkskundig van bijzondere waarde en de boeren in het gebied behoren tot een eeuwenoude, cultuurhistorische traditie. 'Behoud door ontwikkeling' wordt genoemd wenselijk cultuurhistorisch beleid.



## Gemeentelijk beleid

Het geldende planologische regime is vervat in het bestemmingsplan “Landelijk gebied” vastgesteld door de gemeenteraad in 1999.



Figuur 5, uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Landelijk gebied’ met aangewezen locatie

## Vigerende bestemmingsregels

### *Bestemming “Agrarisch gebied met landschapswaarden”*

Deze gronden zijn bestemd voor op optimale ontwikkeling van grondgebonden veehouderijbedrijven in open veenweidegebied. De grondgebonden veehouderij draagt bij aan het behoud en herstel van kenmerkende natuur- en landschapswaarden en deze functie dient optimale ontwikkelingsmogelijkheden te worden geboden. Gebiedskenmerkende ecologische samenhang hoort zoveel mogelijk behouden en verder ontwikkeld te worden.

## Toekomstig ruimtelijke beleid

Het toekomstige beleid bestaat uit de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende gebied. Het bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1 Wro voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Met het oog op deze goede ruimtelijke ordening kan door de gemeente gevraagd worden om een ruimtelijke onderbouwing. De inhoud van een onderbouwing bestaat uit een verbeelding van het plangebied, regels en een toelichting (Art. 2.12 lid 3/art. 5.20/ art. 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1 lid 1, Wabo/Bor/ Wro).



Toekomstige regels:

*Bestemming "Agrarisch met waarden (AW)"*

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden (AW)' zijn bestemd voor de uitoefening van volwaardige en reële veehouderijen en weidebedrijven. Op deze gronden mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gerealiseerd, onder de voorwaarde dat de bij het bedrijf horende agrarische bedrijfsgebouwen reeds daarvoor of gelijktijdig met de bedrijfswoning worden gebouwd. De woning mag een maximale inhoud hebben van 650 m<sup>3</sup> en een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 10 meter. Bij de woning mogen bijgebouwen worden gebouwd, tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>. De goothoogte en nokhoogte van de bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter.

Verder mogen op deze gronden bijgebouwen, uitgezonderd kassen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Bouwwerken mogen uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd en hebben een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 40%.



### Voorzienbaarheid

Indien aan de hand van een planvergelijking wordt vastgesteld dat er sprake is van een planologisch nadeel, dan moet vervolgens worden beoordeeld of dit nadeel kan leiden tot schade voor een eventuele verzoeker, en zo ja, of deze schade redelijkerwijs al dan niet ten laste van deze verzoeker behoort te blijven. In verband daarmee is de vraag van belang of een planologische wijziging in de vorm van een omgevingsvergunning voorzienbaar was.

Een bouwplan wordt voorzienbaar vanaf het moment dat een officiële publicatie gedaan is. Uit de koopakte van een indiener van een claim blijkt of bij de koop van zijn eigendom bij de indiener bekend had kunnen zijn dat het bouwvoornemen bestond.

Als een claim wordt ingediend, zal de gemeente zich wenden tot een onafhankelijk adviseur. Deze adviseur zal de voorzienbaarheid toetsen en meenemen in zijn advies aan de gemeente.

Aangezien Ruimte in Advies geen koopakten heeft van de onderzochte panden en ook niet bekend is wanneer de voorzienbaarheid is ingetreden door publicatie, wordt in deze analyse verder niet ingegaan of de eigenaren van de woningen aan de straten grenzend aan het plangebied hadden kunnen voorzien dat er een planologische wijziging in het bestemmingsplan werd ontwikkeld ten behoeve van realisatie van een nieuwe woning.



## Conclusie analyse

### Inleiding

Om tot de afronding van deze analyse te komen, dient de planologische vergelijking, de oude feitelijke situatie en de nieuwe feitelijke situatie naast elkaar gelegd te worden.

### Planologische vergelijking

De planologische vergelijking wordt gedaan tussen het vigerende bestemmingsplan en de planologische situatie na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Onder het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied(1999)” rust op het perceel Overleek 1d de bestemming ‘Agrarische doeleinden’. Deze gronden zijn bestemd voor de doeleinden die ingevolge hoofdstuk II van het betreffende bestemmingsplan aan de betreffende zone zijn gegeven. In casu is dit zone II: ‘Agrarisch gebied met landschapswaarden’. Deze gronden zijn bestemd voor een optimale ontwikkeling van grondgebonden veehouderijbedrijven. Aan deze bedrijven dienen in deze zone dan ook optimale ontwikkelingsmogelijkheden te worden geboden. Op gronden met een agrarische bestemming is de bouw van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bebouwing dient wel plaats te vinden binnen een bouwvlak. Onder het vigerende bestemmingsplan is op het perceel Overleek 1d echter niet voorzien in zulks een bouwvlak. Voor bebouwing in de vorm van een jongveestal en een bedrijfswoning biedt deze bestemming dan ook geen ruimte.

Na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan hebben de gronden ter plaatse de bestemming ‘Agrarisch met Waarden’. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van reële en volwaardige veehouderijen en weidebedrijven, waarvan in casu ook sprake zal zijn. De bestemming biedt ruimte voor de bouw van een bedrijfswoning met een maximale inhoud van 650 m<sup>3</sup>, alsmede aan de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits deze ten behoeve van de bestemming staan.

Met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan wordt de bouw van een bedrijfswoning met jongveestal op de nieuwe locatie tegenover Overleek 1d mogelijk.

Het **Loon en Grondverzetbedrijf Fa. G.C. Verweij & Zn.** aan de Overleek 1d ( het perceel schuin aan de overzijde) ondervindt door de uitbreiding van het bouwvlak geen bezwaarlijke stankoverlast. De nieuw te bouwen jongveestal ligt 210 meter van het Loon- en Grondverzetbedrijf af. In het figuur hieronder is het emissiepunt weergegeven met een hindercirkel van 100 meter.



Figuur 6: Nieuwe jongveestal met hindercirkel van 100 meter



## Planschadekosten

In de Wet ruimtelijke ordening wordt niet meer gesproken van planschadevergoeding, maar van tegemoetkoming in planschade. Bij de bepaling van de hoogte van planschade moet een aandeel van 2% van de waarde van de woning als een normaal maatschappelijk risico worden gedragen door de aanvrager van planschade.

Dit betekent dat planschade weliswaar kan worden toegekend, maar dat alleen het bedrag boven de 2% van de waarde van de woning van de indiener van een claim wordt uitgekeerd.

Dit geldt overigens alleen bij indirecte schade. Hiervan is sprake als er iets verandert in de omgeving van de onroerende zaak dat schade oploopt. Van directe schade is sprake als bouw- dan wel gebruiksmogelijkheden worden weggenomen of gewijzigd op een perceel waarvan de eigenaar niet gekozen heeft voor voornoemde wijziging of vermindering van mogelijkheden.

Ook schadebeperkend handelen dient meegenomen te worden in het bepalen van de hoogte van de planschade. Hier is nog geen jurisprudentie over, maar het ongewijzigd laten passeren van de mogelijkheid om een inspraak of zienswijze in te dienen, zou als een verwijtbaar niet-schadebeperkend handelen gezien kunnen worden. Dit betekent dat ook dit invloed heeft op de hoogte van het uiteindelijk uit te keren schadebedrag.

### Planschade anderszins verzekerd

Planschade wordt geacht 'anderszins verzekerd' te zijn, wanneer in vergoeding van de planschade reeds deels of geheel op andere wijze is voorzien.

In casu heeft de familie Verweij een overeenkomst gesloten met de familie Bark, waarin zij aangeven in te stemmen met het nieuwe bouwplan en niet over te zullen gaan tot het indienen van een planschadeclaim. Deze overeenkomst biedt voldoende grond om te stellen dat planschade in casu reeds anderszins is verzekerd.



## Resumé

- Na de goedkeuring van het nieuwe bestemmingsplan, kan de bouw van een jongveestal met bedrijfswoning, ten gunste komen van de voortzetting van het volwaardig agrarisch bedrijf van fam. Bark.
- De bouw van een woning met stal voor jongvee sluit aan bij het provinciaal beleid, waarin boeren een belangrijke rol spelen met betrekking tot behoud van cultuurhistorische waarden in het veenweidegebied.
- Er is geen sprake van planschade voor het Grond- en Verzetbedrijf Fa. G.C. Verweij & Zn aan de Overleek 1 d te Monnickendam, vanwege 210 meter afstand tussen het emissiepunt van de nieuwe stal en het bedrijf van de familie Verweij & Zn. Door de grote afstand ontstaat eveneens geen waardevermindering van het onroerend goed van het bedrijf van fa. G.C. Verweij & Zn.
- Mocht er onverhoopts toch sprake blijken te zijn van planschade, dan is deze planschade anderszins voorzien nu de familie Verweij een overeenkomst heeft gesloten met de familie Bark, waarin zij aangeven niet over te zullen gaan tot het indienen van een planschadeclaim aangezien zij geen bezwaren hebben tegen de bouw van de jongveestal met bedrijfswoning.

Aldus gedaan op 27 juli 2011,

Mw. Mr. E.J.J.P. Engels & E. Bosman, h.o.d.n. Ruimte in Advies

*Dit deskundigenonderzoek mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.*

