



PRESENTATIE

Door: André Berbee,
adviseur/taxateur landelijk en
bedrijfsvastgoed

**Provinciaal InpassingsPlan
Netuitbreiding Kop Noord Holland**

Onderwerpen

- Provinciaal InpassingsPlan ‘Netuitbreiding Kop Noord Holland” formeel
- PIP voorbeeld verbeelding
- Belemmeringenwet Privaatrecht
- Schadeloosstelling
- Uiteindelijke resultaat: Zakelijk Recht Overeenkomst
- BerbeeVastgoedAdvies

PROVINCIAAL INPASSINGSPLAN

- T/m 7 april zienswijze indienen
- Opgenomen in Nota van zienswijzen (openbaar)
- Beroep mogelijk bestuursrechter Raad van State
- Doel: eigenaar creëert extra belang door verdragingsmogelijkheid
- Toont aan dat u alert bent

PIP praktisch



Dit voorbeeld: bouwbeperking: 22 x 80m =
ca. 1.700m²

Ruimtelijkeplannen.nl

Particulieren | Ga naar professionals

Home | Een plan bekijken ▶ | Help | FAQ | Contact

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden | Huidige kaart: Bestemmingsplannen

Ondergrond | Legenda | Kaartfilter | Transparantie

De gemeten afstand is: 78.5 m

Bestemmingsplannen

- Bestemmingsplannen
- dossier NL.IMRO.9927.IPnetuitbreidk
Status van dit dossier: in voorbereiding
Plannen in dit dossier:
 - Netuitbreiding Kop van Noord-Holl
- dossier NL.IMRO.1911.BPLG2008hez0
Status van dit dossier: vastgesteld
Plannen in dit dossier:
 - Buitengebied Wieringermeer 2009
- dossier NL.IMRO.1911.BPLG2009
Status van dit dossier: deels onherroepel
Plannen in dit dossier:
 - Buitengebied 2009
- dossier NL.IMRO.0463.BPLG2009
Status van dit dossier: geheel onherroepel
Plannen in dit dossier:
 - Buitengebied 2009
- overige plannen op deze locatie

10 m
30 ft

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse hoogspanningsleiding;

met de daarbij behorende:

- b. belemmeringenstrook van ten hoogste 5 meter ter weerszijden van de leiding;
 - c. het behoud van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - aardkundige waarden;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- met dien verstande dat:
- e. het definitieve tracé van de onder a genoemde hoogspanningsleiding en de onder b genoemde belemmeringenstrook wordt bepaald na onderzoek van de werkelijke toestand van het terrein;
 - f. het tracé van de onder a genoemde hoogspanningsleiding en de onder b genoemde belemmeringenstrook ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding - variant 1' en de aanduiding 'specifieke vorm van leiding - variant 2' nog moet worden bepaald; na de aanleg van één van beide varianten kan geen omgevingsvergunning voor de aanleg van een hoogspanningskabel meer worden afgegeven voor de andere variant.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge de basisbestemming op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

- a. In afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, mogen op of in de in lid 4.1 onder a en b genoemde gronden geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag op of in de in lid 4.1 onder a en b genoemde gronden uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in de in lid 4.1 onder a en b genoemde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 voor het bouwen binnen de belemmeringenstrook overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de in lid 4.1 onder a en b bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere

PIP regels

oppervlakteverhardingen;

- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, ontginnen, drainage en ophogen;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- f. het permanent opslaan van goederen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. verband houden met de aanleg van de betreffende hoogspanningsleiding;
- b. reeds in uitvoering zijn of vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het inpassingsplan;
- c. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

4.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien:

- a. de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden;
- b. de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - aardkundige waarden' niet onevenredig worden geschaad dan wel dat er afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden.

4.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Belemmeringenwet Privaatrecht

- Gedoogplichtprocedure aparte procedure PIP
- Rechtsbescherming = vernietigingsprocedure:
 1. klassieke procedure (Bezwaar, beroep en hoger beroep bij RvSt)
 2. Procedure art. 3.36A Wro (Coördinatie-regeling van toepassing: geen hof, geheel via Bestuursrechter)

Criteria:

1. Niet meer belemmeren dan nodig
2. Onteigening is niet redelijk

BP procedure praktisch

- Toetsing rechtmatigheid:

1. Werk nodig voor openbaar werk
2. Is er minnelijk overleg gevoerd

FORMEEL (ongeveer ½ jaar):

1. Publicatie door gemeente
2. Hoorzitting in bijzijn van GS met overleg mogelijkheid
3. Opstellen proces-verbaal hoorzitting en aanbieding tot mede-ondertekening
4. Bij onthouding ondertekening verzoek aan Minister om gedoogplicht op te leggen
5. Na aantoonbaar minnelijk overleg kan besluit worden genomen en gestart worden met werkzaamheden

Schadeloosstelling Formeel

- Recht op volledige schadeloosstelling
- Jurisprudentie (geen wetsbepalingen): ‘telkens wanneer schade blijkt’
- Is een losgekoppelde procedure via rechtbank
- Kan na gedoogplicht oplegging plaatsvinden (itt onteigening)

Schadeloosstelling Praktisch

- Elk redelijk argument
- 2 stromen:
 1. Geld
 2. Uitvoering (verleggen tracé, smallere strook)
- Systematiek onteigening:
 1. vermogensschade (geheel) = waardedaling grond
 2. inkomensschade(gekapitaliseerd)=minder opbrengst
 3. bijkomende schaden(geheel) = drainage e.d.
 4. deskundigen bijstand
- LTO-Gasunie normen

Schadeloosstelling vervolg

Voorbeelden:

- Verslechtering grondstructuur
- Drainage
- Beperking gebruiksmogelijkheden (ook beperking bouwvlak)

Zakelijk Recht Overeenkomst

- Vergoeding
- Procedure vervolgschade
- Calamiteiten regeling
- In de regel concept door initiatiefnemer
- Controle door jurist verstandig

Toetsing Rechter

- Voorstel tot schadevergoeding onredelijk
- Onderzoek of overheid serieus een poging heeft gedaan tot minnelijk overleg



- Register taxateur:
 - landelijk vastgoed
 - bedrijfsmatig vastgoed
 - Wet waardering onroerende zaken
- lid Vereniging voor OnteigeningsRecht
- lid brancheorganisatie Vastgoedpro

