

RISICO ANALYSE PLANSCHADE

Servennenstraat 6 te Moergestel

Opdrachtgever:

De heer N.J.H.M. Denissen
Heuvelstraat 23
5066PB Moergestel

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch
tel. 073-2173581

Ing. J.M.J.M. van den Heuvel
Register Makelaar/Taxateur/Onteigeningsdeskundige

Ing. R.J.M.B. Derks
specialist ruimtelijke ordening

Januari 2016

Inhoud

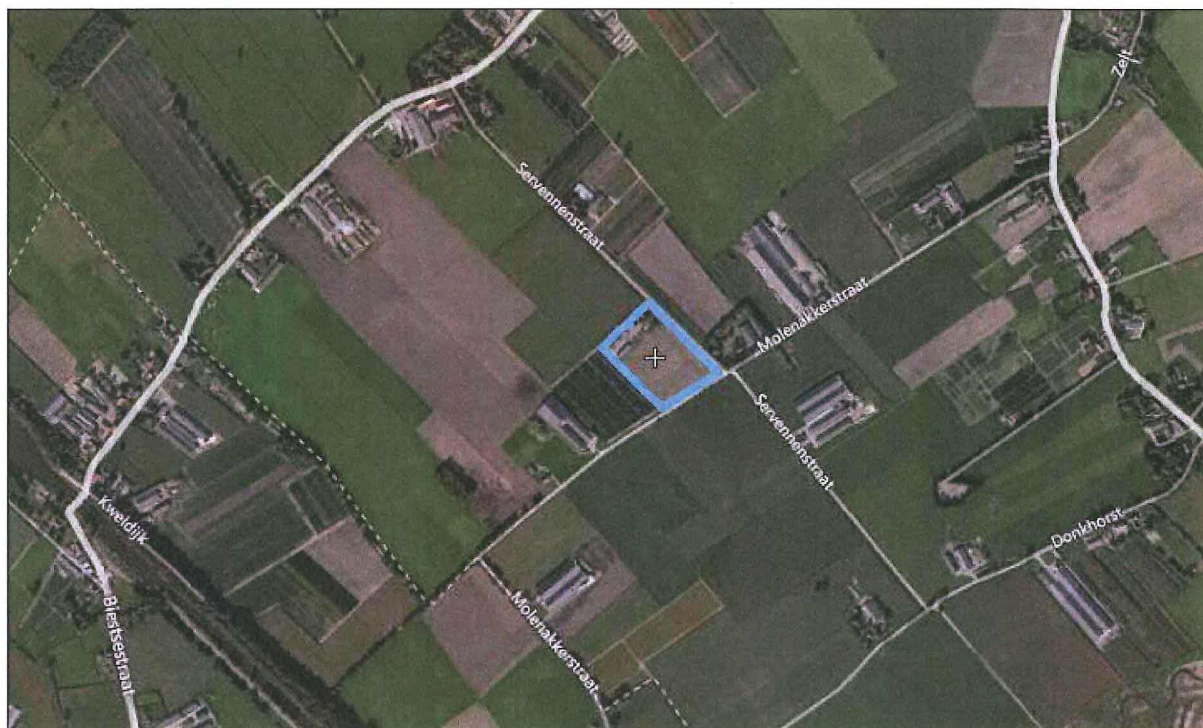
1.	INLEIDING	3
2.	VERANTWOORDING/ALGEMENE OVERWEGINGEN EN UITGANGSPUNTEN	4
3.	VIGERENDE SITUATIE EN PLANOLOGISCHE REGIME	6
4.	NIEUWE SITUATIE EN PLANOLOGISCHE REGIME	15
5.	BEPALEN BELANGHEBBENDEN	19
6.	TOETSINGSCRITERIA PLANOLOGISCHE VERANDERING	20
7.	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	21
8.	OMVANG PLANSCHADE	24
9.	CONCLUSIE	25

1. INLEIDING

Deze risicoanalyse planschade wordt opgesteld naar aanleiding van het plan van S.M.V., Servennen Mineralen, de initiatiefnemers van S.M.V. produceren in totaliteit als gezamenlijk zo'n 50.000 m3 te verwerken drijfmest per jaar en in de directe omgeving hebben collega veehouders eveneens aangegeven dat zij interesse hebben in het laten verwerken van nog eens eenzelfde hoeveelheid drijfmest per jaar. 100.000 m3 drijfmest van bedrijven die zonder alternatief grotendeels afgevoerd wordt via de Broekzijde, Heuvelstraat en Vinkenberg naar de rijksweg A58, wat en grote druk legt om de leefomgeving binnen het gebied en de initiatiefnemers niet wenselijk achten. Daarom is S.M.V. voornemens om de verwerking en verwaarding van het mestoverschot binnen de eigen regio aan de bron te regelen.

Om dit te bewerkstelligen wenst S.M.V. een mestverwerkings- en – verwaardingsinstallatie te realiseren op de agrarische locatie aan de Servennenstraat 6 te Moergestel met een capaciteit van 100.000 m3 drijfmest per jaar.

Een van de voorwaarden die door de gemeente gesteld wordt is dat er een risicoanalyse planschade wordt uitgevoerd. Dit om de mogelijke financiële gevolgen van planschadeclaims op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vooraf in beeld te brengen.



Situering plangebied

2. VERANTWOORDING/ALGEMENE OVERWEGINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Verantwoording :

Dit advies is opgesteld in het kader van het verkrijgen van beleidsinformatie. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, de mogelijk planschadegevoelige onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken en deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak met betrekking tot planschade. Het is geenszins uitgesloten dat wanneer de onderhavige planologische maatregel in werking is getreden en er daadwerkelijk verzoeken om vergoeding van planschade worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende verzoeken, met het horen van belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel kan komen. Verder zijn het burgemeester en wethouders die in eerste aanleg op verzoeken om planschadevergoeding een besluit dienen te nemen en zal eventueel de rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven. Het advies is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de ontheffing van het bestemmingsplan, waaraan geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers verbonden kunnen worden.

Algemene overwegingen en uitgangspunten :

Afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening

In de Wet ruimtelijke ordening is in Afdeling 6.1 het wettelijk kader opgenomen voor de tegemoetkoming in schade als gevolg van planologische wijzigingen (voorheen artikel 49 en 49a van de WRO).

Artikel 6.1 Wro bepaalt 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 een in artikel 6.1, tweede lid genoemde oorzaak, 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 is verzekerd. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade dient binnen 5 jaar gemotiveerd, met een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming, ingediend te worden.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Daarin is bepaald dat 2% van de daling van de waarde ten opzichte van de waarde van het goed, direct voorafgaand aan het schadebesluit, blijft voor eigen rekening. Ook voor inkomensderving geldt een drempel van 2%.

Bij beslissingen op aanvragen voor planschade betrekken burgemeester en wethouders in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken (artikel 6.3 Wro). Burgemeester en wethouders heffen een recht van de indiener van de aanvraag. Dit griffierecht wordt teruggestort als de claim terecht blijkt (artikel 6.4 Wro).

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders met degene die om wijziging van een bestemmingsplan heeft verzocht, overeenkomen dat de planschade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

Betrokken onroerende zaken :

Bij de behandeling van een verzoek om vergoeding van planschade is het van belang om na te gaan of de verzoeker is te beschouwen als belanghebbende.

In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van het nieuwe planologische kader eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beoordelen wij de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied.

Planologische vergelijking :

Het vigerende planologische kader dient als basis voor deze risicoanalyse. Hierbij wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. Dat wil zeggen dat bij de beoordeling van planschade de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime in aanmerking dienen te worden genomen. Dit geldt echter niet voor de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro, eerste lid onder a (voorheen artikel 11 WRO), indien blijkt dat de wijzigingsbevoegdheid niet is verwezenlijkt.

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. Ook ligt er nog geen concreet bouwplan. De nieuwe situatie wordt, op basis van de beschikbare gegevens en de gevoerde gesprekken, zo nauwkeurig mogelijk ingeschat.

Waarde en waardevermindering :

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van een kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is. Bij het vaststellen van de omvang van de waardevermindering gaat het in wezen om de resultante van de planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en ná de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij taxaties voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering. De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. In deze risicoanalyse hanteren wij, omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologische maatregel in werking treedt en de onroerendgoedmarkt op langere termijn niet kan worden ingeschat, de opnamedatum als peildatum voor de waardering. De opnamedatum voor deze risico analyse is 26 januari 2016.

Voorzienbaarheid en schadebeperking:

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol speelt, de zogenaamde voorzienbaarheid. In algemene zin kan worden gesteld dat indien 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 structuurvisie, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van aankoop kenbaar waren. Eerst na onderzoek van een daadwerkelijk verzoek om vergoeding van schade kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de risicoanalyse planschade in beginsel object gerelateerd is en de benodigde aanvullende gegevens binnen het tijdsbestek van het uitbrengen van een risicoanalyse planschade in de regel niet beschikbaar zijn, inventariseren wij bij risicoanalyses alle schade die in beginsel door de planologische mutatie veroorzaakt kan worden. De vraag of sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven of voorkomen of beperkt kan worden, laten wij hier buiten beschouwing omdat de beantwoording daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van elk mogelijk getroffen object.

3. VIGERENDE SITUATIE EN PLANOLOGISCHE REGIME

Het plangebied aan de Servennenstraat 6 te Moergestel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk binnen de begrenzing van het landbouwonwikkelingsgebied Molenakkers. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oisterwijk, sectie L, nummers 1077 en 1078. Het heeft een agrarisch bouwvlak met een omvang van circa 9.250 m².

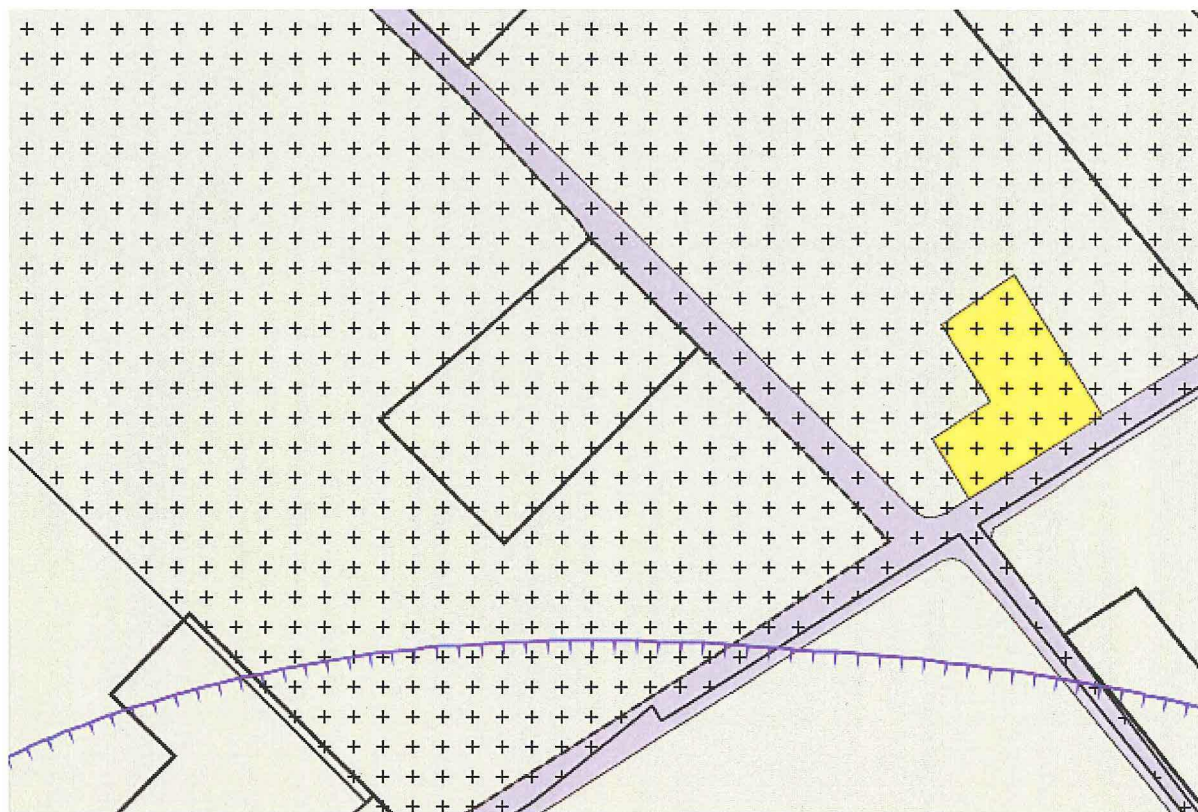
2



In de huidige situatie bestaat de huidige bebouwing uit een bedrijfswoning met bijgebouw, een jongveestal annex werktuigenberging met een omvang van circa 1.122 m2 en een opslagloods met een omvang van 300 m2.

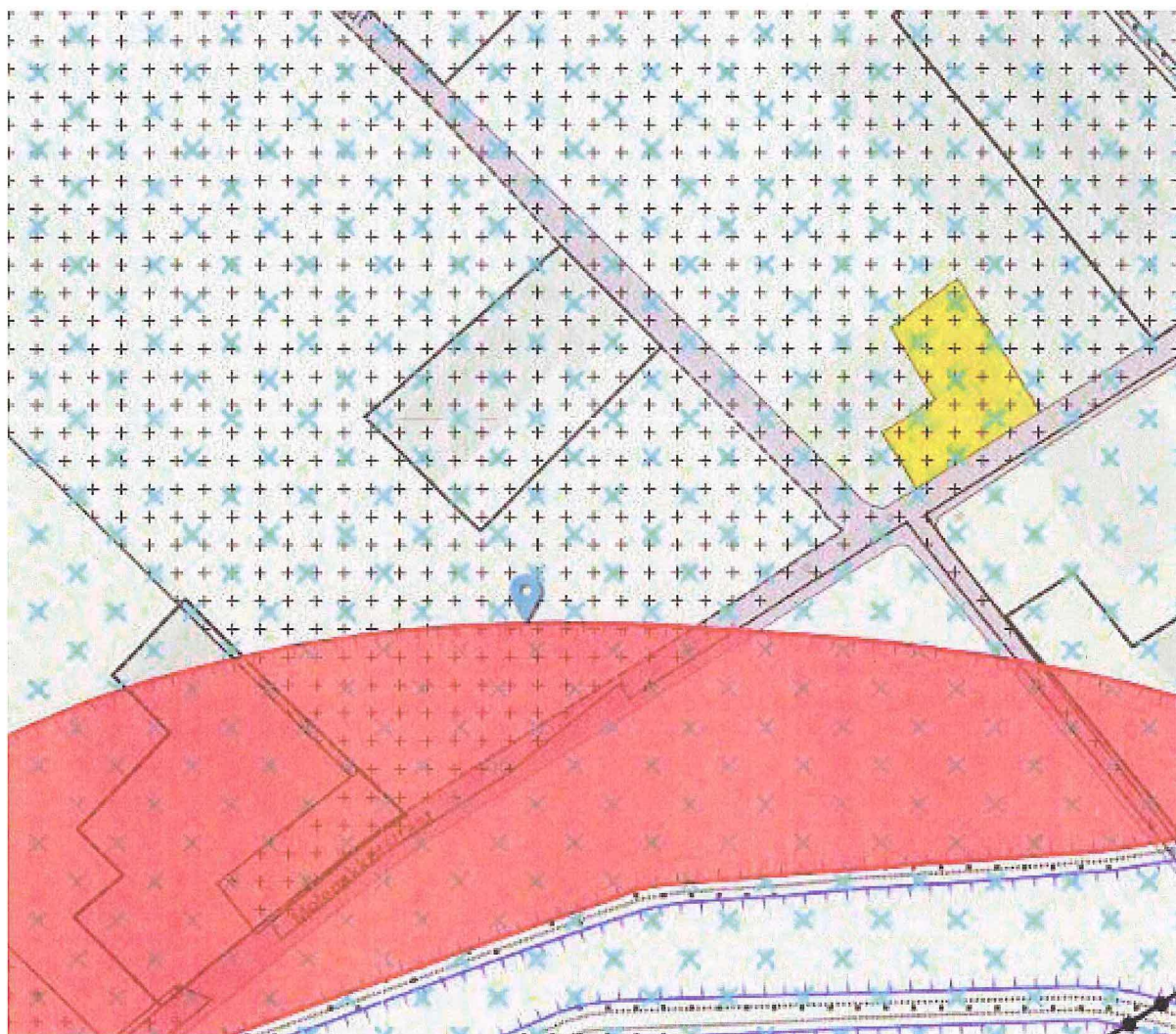
Op de gronden is het bestemmingsplan "buitengebied gemeente Oisterwijk" van toepassing, vastgesteld op 29 juni 2011 en het bestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening", vastgesteld op 16 april 2015.

Enkelbestemming	: Agrarisch
Dubbelbestemming	: Archeologische waarde 4
Functieaanduiding	: Zeilvliegterrein
Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone	: Landbouwontwikkelingsgebied 1
Gebiedsaanduiding veiligheidszone	: Leiding



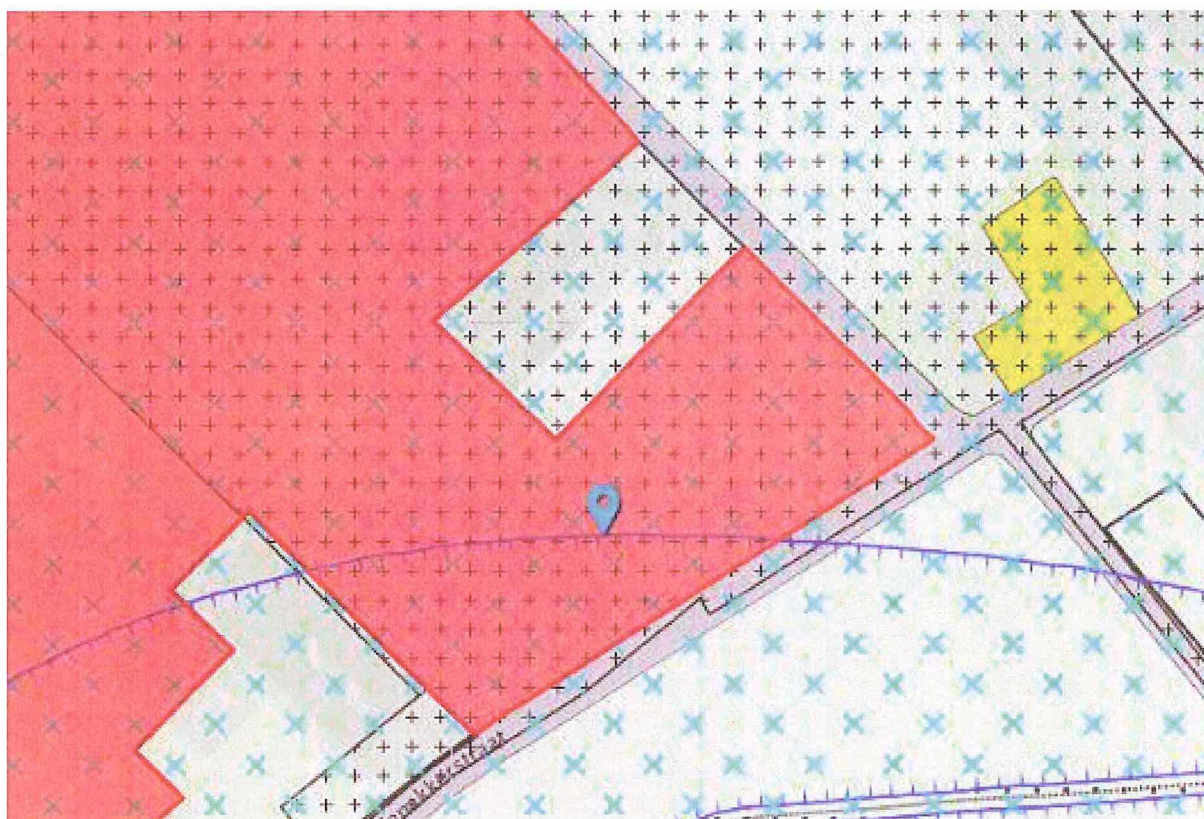
Vigerend bouwvlak [Ruimtelijkeplannen.nl]





Veiligheidszone leiding

2

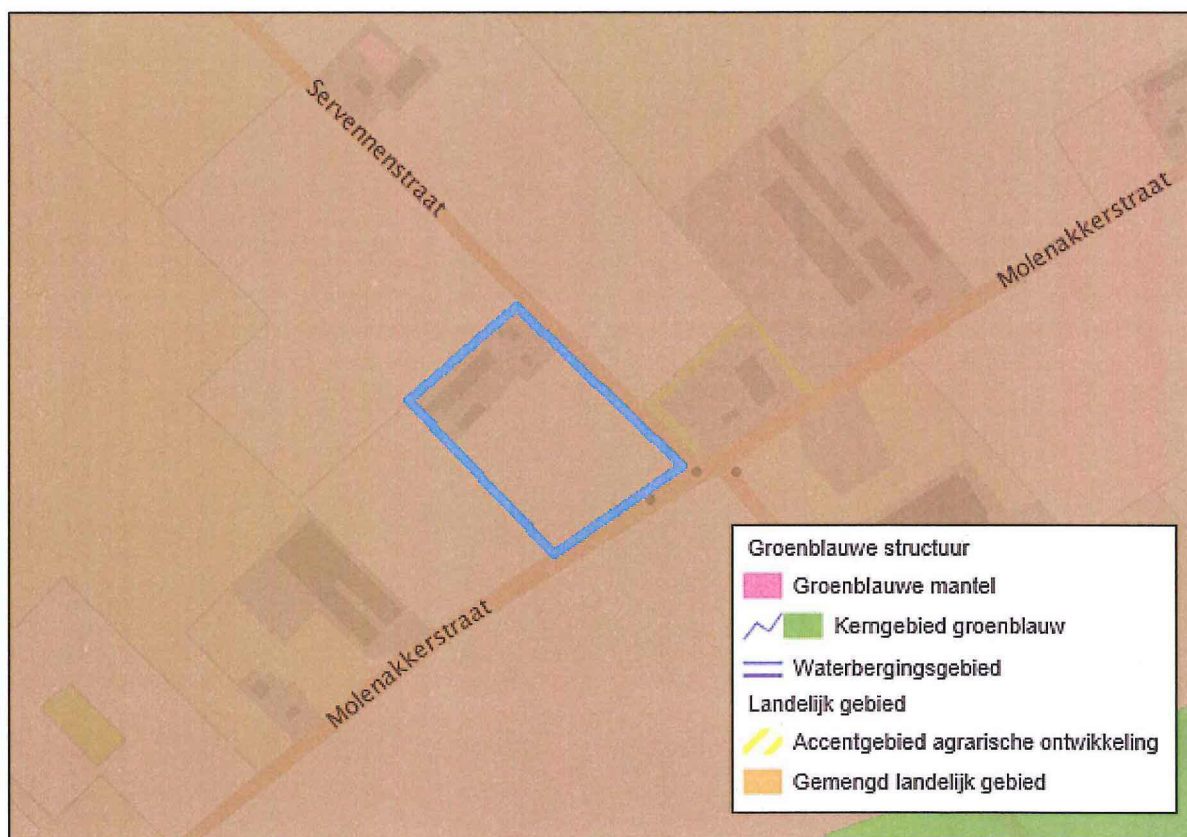


Functieaanduiding zeilvliegterrein

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. De visie is het resultaat van de integrale ruimtelijke afwegingen en coördinatie en vormt de basis waarop de provincie de instrumenten inzet die in de Wro zijn opgenomen. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie.

Het plangebied aan de Servennenstraat 6 te Moergestel is gesitueerd in het gemengd landelijk gebied, deel uitmakend van het landelijk gebied.



Structuurvisiekaart ruimtelijke ordening – Gemengd landelijk gebied

Verordening Ruimte

Het provinciale kader voor het onderhavige plan wordt gevormd door de Verordening Ruimte 2014 (Vr 2014). In de Vr 2014 staan de regels die de provincie stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Op grond van de Vr 2014 is het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied.



Verordening Ruimte – Gemengd landelijk gebied

GEBOUW EN BOUWBLOK (HUIDIGE SITUATIE)

Woonhuis:

- bouwjaar ca. 1990.
- inhoud ca. 625 m³.
- opgetrokken in geïsoleerde spouwmuren van baksteen.
- dak beschoten met geïsoleerde dakplaten en gedekt met beton pannen.
- kozijnen van kunststof, voorzien van isolerende beglazing.
- centrale verwarming op huisbrandolie (HR ketel, 1990) in alle woon- en verblijfsruimten.
begane grond vloerverwarming aanwezig.
- warm water via elektrische boiler.
- begane grondvloer van beton en verdiepingsvloer van beton.
- indeling begane grond:
portaal; bergruimte; toilet; werkkast; keuken met gaskookplaat, vaatwasser, koelkast, oven en 2 rvs spoelbakken; woonkamer met houtkachel; kantoorruimte, gang met trapopgang.
- indeling verdieping:
overloop; 4 slaapkamers; badkamer met bad, douche, vaste wastafel en toilet; bergzolder.
- vliering, bereikbaar met vlizo trap.

Bijgebouw:

- bouwjaar 2011.
- inhoud 250 m³.
- opgetrokken in geïsoleerde spouwmuur met houten binnen en buitenblad.
- dak beschoten met geïsoleerde platen en gedekt met stalen dakpanplaten.
- kozijnen van kunststof en isolerende beglazing.
- begane grondvloer van beton en geen verdiepingsvloer.
- indeling:
portaal, werkruimte, toilet met vaste wastafel en open ruimte.

Werktuigenloods/jongveestal:

- bouwjaar 2004.
- afmetingen 17 m x 66 m = 1.122 m².
- de werkplaats is opgetrokken in geïsoleerde betonwanden met steenstrips en gedeeltelijk damwandprofielplaten met isolatie.
- de werktuigenberging en jongveestal zijn voorzien van 1,00 m wand en de rest is van damwandprofielplaten en de werktuigenberging is geïsoleerd met dupanel platen.
- het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten en ligt op stalen spanten en de werkplaats en werktuigenberging zijn voorzien van Dupanel dakisolatie.
- de werkplaats en werktuigenberging zijn voorzien van een gevlinderde betonvloer en de andere werktuigenberging is voorzien van gebroken puin.

- achterste deel is voorzien van putten (320 m^3 mestopslag) en ligboxen voor totaal 32 stuks jongvee en een diagonaal voerhek.
- voorste deel voorzien van een overheaddeur en achterste deel is voorzien van 2 schuifdeuren.
- ruime verlichting aanwezig en elektra voorzieningen.
- rondom kunststof goten aanwezig.

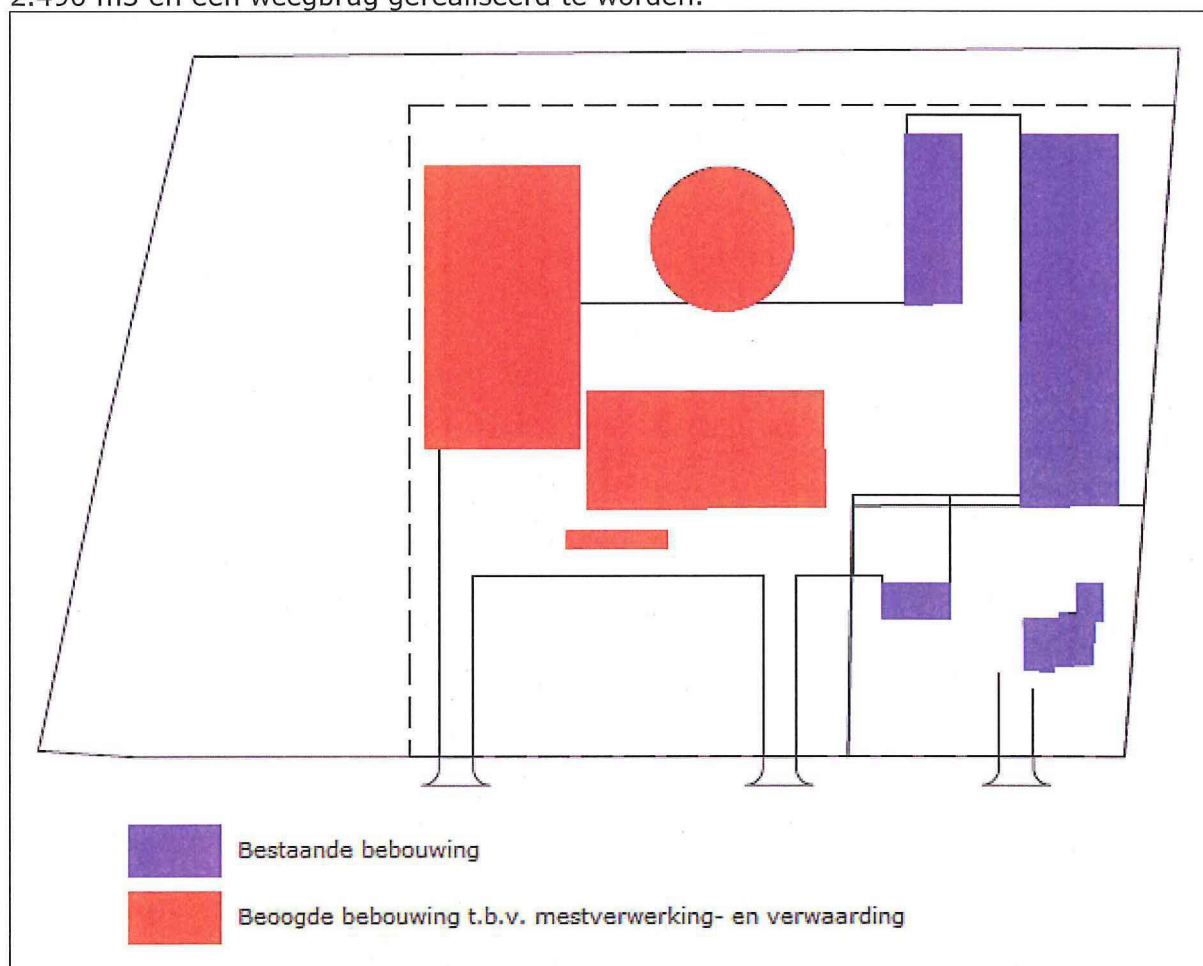
Loods:

- bouwjaar 1985?
- afmetingen $10 \text{ m} \times 30 \text{ m} = 300 \text{ m}^2$.
- in spouwmuren opgetrokken en gedekt met asbesthoudende golfplaten.
- voorzien van een betonvloer.
- in gebruik als opslagruimte.



4. NIEUWE SITUATIE EN PLANOLOGISCHE REGIME

Ten behoeve van onderhavig plan dient er een loods, inclusief een overkapt laad- en losdok met een omvang van circa 860 m², een mestbassin met een inhoud van 2.530 m³, een foliebassin ten behoeve van de opslag van het concentraat met een inhoud van 2.490 m³ en een weegbrug gerealiseerd te worden.



Beoogde bedrijfsopzet

Naast de nieuw op te richten bedrijfsbebouwing en overige voorzieningen zal onderhavig plan ook voorzien in een correcte landschappelijke inpassing, waarmee invulling gegeven wordt aan artikel 3.2 van de provinciale Verordening Ruimte 2014, en een infiltratievoorziening, waardoor geborgd wordt dat er beoogde ontwikkeling hydrologisch neutraal plaatsvindt. Op de concrete uitwerking van bovengenoemde onderdelen wordt in deze ruimtelijke onderbouwing nog uitgebreid ingegaan.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse. Derhalve is verzocht om een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan op basis van de volgende overwegingen. (Dus geen bestemmingswijziging)

Ingevolge het derde lid van artikel 7.12 van de Verordening ruimte bepaalt het bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied dat het onder voorwaarden toegestaan is om op de initiatieflocatie het verwerken en verwaarden van mest mogelijk te maken, mits:

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt door ZLTO Vastgoed geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik, of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit is vermeld.

Paraaf deskundige:

- a. de locatie niet binnen een bebouwingsconcentratie ligt.
De initiatieflocatie is gelegen in het primair agrarisch gebied, niet zijnde een bebouwingsconcentratie;
- b. de noodzaak aanwezig is vanwege de wettelijke plicht tot mestverwerking van het mestoverschot in Noord-Brabant.
In de directe omgeving zijn geen alternatieven voor het verwerken van de mestoverschot beschikbaar. Juist daarom hebben een achttal veehouders het initiatief genomen voor onderhavig plan;
- c. de mestbewerking vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving en gelet op artikel 3.1, derde lid, inpasbaar is in de omgeving.
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voornoemde voorwaarde wordt voldaan;
- d. de omvang het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.
Het plangebied is begrensd op 1,35 hectare;
- e. er sprake is van een goede ontsluiting in verband met de te verwachten transportbewegingen.
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voornoemde voorwaarde wordt voldaan;
- f. de opslag en verwerking van tussenproducten niet in de openlucht plaatsvindt.
De opslag en verwerking van tussenproducten vindt plaats in een nieuw op te richten loods en niet in de buitenlucht;
- g. de aanvoer van dikke fractie is uitgesloten, tenzij de aanvoer is bedoeld voor vergistings- en/of hygiënisatie doeleinden.
Onderhavig plan richt zich op het verwerken van drijfmest. De verwerkings- en verwaardingsinstallatie wordt hierop gedimensioneerd. Indien er sprake zal zijn van een onbenutte capaciteit van de hygiënisatie installatie zal binnen de gestelde kaders dikke fractie worden aangevoerd;
- h. de landschappelijke inpassing tenminste 15% van de omvang van het bouwperceel bedraagt.
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voornoemde voorwaarde wordt voldaan;
- i. een bedrijfsplan is opgesteld dat inzicht geeft in het aanbod en de afkomst van de mest en co-producten.
Het bedrijfsplan is als separate bijlage bijgevoegd.
- j. de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling.
De afgelopen periode is er reeds meerdere malen contact gelegd met de omwonenden. Het verslag van de omgevingsdialoog is als separate bijlage opgenomen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, kan aan de gestelde voorwaarden voldaan worden. Onderhavig plan past dan ook binnen de kaders, die door de provincie Noord-Brabant aan dergelijke ontwikkelingen gesteld worden.

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Oisterwijk zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt de verrekening van de kosten met betrekking tot de plankosten, planschade en aanverwante kosten vastgelegd. Met een dergelijke anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

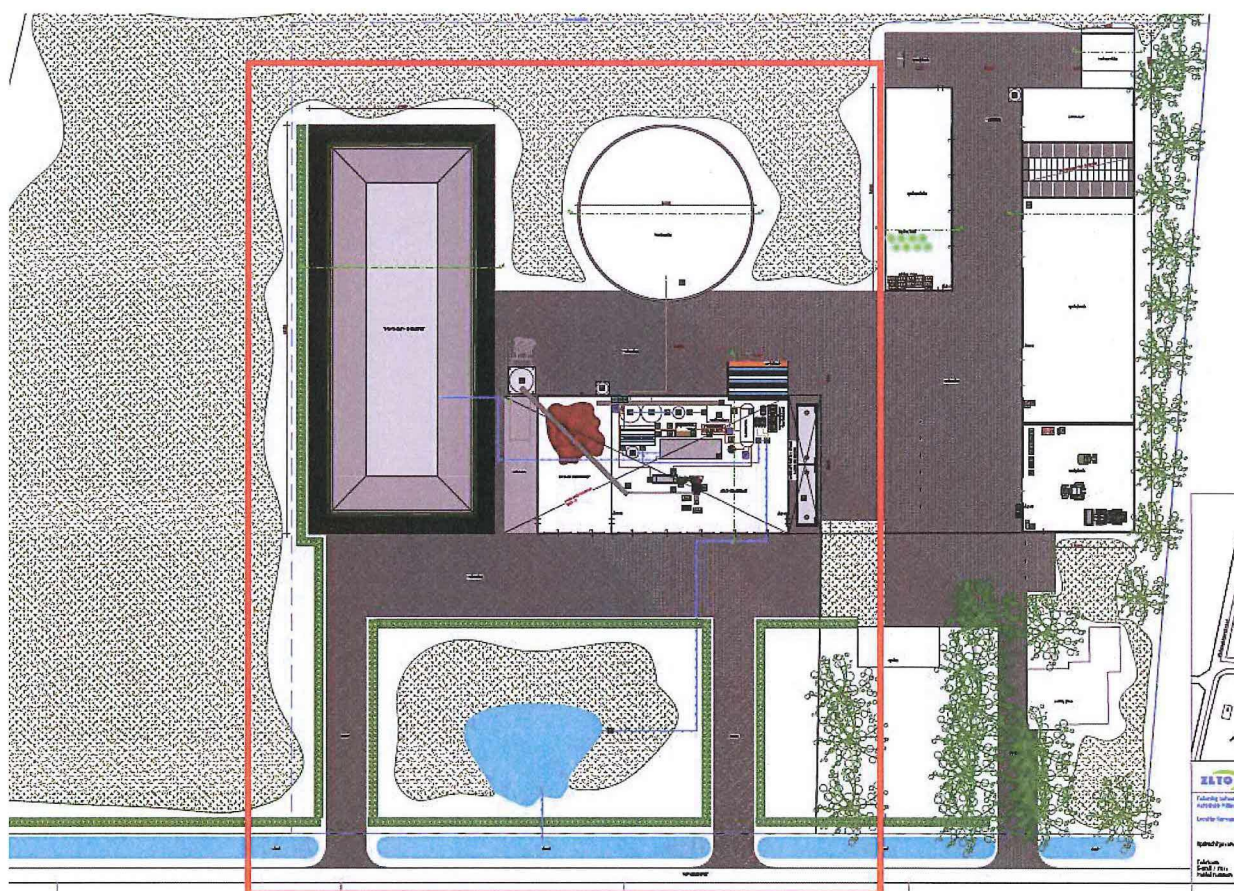
Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief met de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

Op de locatie Servennenstraat 6 is het voornemen om een mestverwerkings- en -vervaardingsinstallatie in bedrijf te nemen met een capaciteit van 100.000 m³ per jaar. Ten behoeve van onderhavig plan dienen er buiten het bouwvlak een loods en een tweetal (mest-)opslagen gerealiseerd te worden. Het initiatief kan in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering beschouwd worden als een vergroting van het agrarisch bouwvlak met 4.250 m² tot een omvang van 1,35 hectare. De waardevermeerdering van de ondergrond bedraagt € 85.000,-. De totale waardevermeerdering daarvan wordt met een minimale basisinspanning van 20% gecompenseerd, wat overeenkomt met een vereiste inspanning van € 17.000,-.

Om de compensatievergoeding te bepalen wordt in de Landschapsinvesteringsregeling aansluiting gezocht bij het Stimuleringskader Groenblauwe diensten. In deze vergoedingssystematiek voor het Groenblauw Stimuleringskader wordt uitgegaan van drie verschillende vormen van dienstverlening, te weten aanleg, onderhoud en inzet van grond. In onderstaande figuur is het inpassingsplan weergegeven. De nieuw op te richten landschapselementen bestaan uit een retentievijver die door zijn inrichting eveneens geschikt is voor weidevogels. De poel gaat gesitueerd worden in bloemrijk grasland omsloten door een beuken knip- en scheerheg. Daarnaast wordt ten zuidoosten van de nieuwe bebouwing eveneens een beukenhaag geplaatst ter groene afronding van de projectlocatie. Alle overige groenelementen zijn bestaand en worden in stand gehouden.

Door het toevoegen van landschapselementen, waarbij elk element een bepaalde vergoeding kent voor de aanleg en/of onderhoud en waardevermindering van de gronden, zal tenminste 15% van de waardevermeerdering geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.





Landschappelijk inpassingsplan, tevens is is het rood omkaderde nieuw, rest blijft zoals het vergund en feitelijk is. De twee bassins zijn gesloten, transport rijdt rond het gebouw en mestverwerking is in onderdruk en lucht verlaat het gebouw via de achterzijde door de wasser.

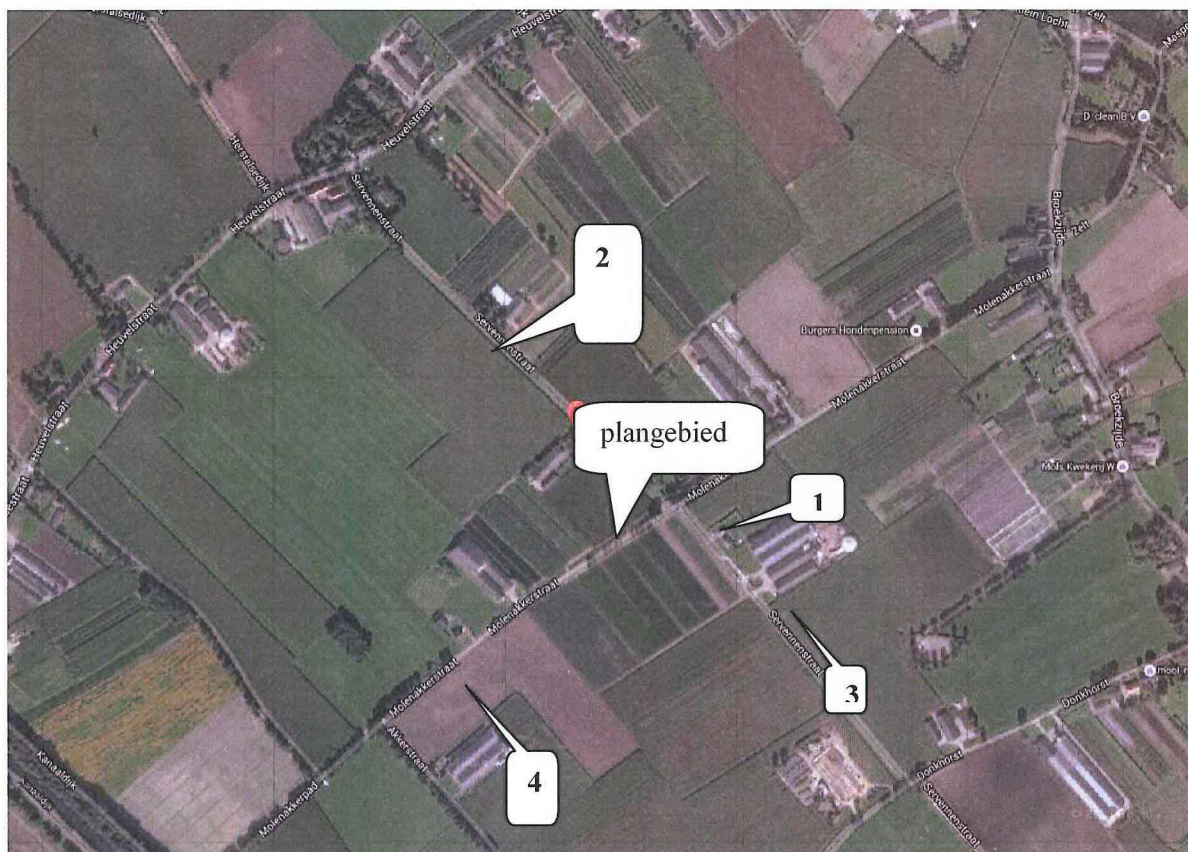
5. BEPALEN BELANGHEBBENDEN

Om te bepalen wie mogelijk belanghebbenden zijn is uitgegaan van de direct omwonenden van de locatie en bedrijven die mogelijk binnen de invloedssfeer van de nieuwe situatie geraken. Toepassing van deze exercitie leidt tot de volgende mogelijk belanghebbenden (zie bijgevoegd kaartje):

1. Molenakkerstraat 10, Moergestel
2. Servennestraat 5, Moergestel
3. Servennestraat 11, Moergestel
4. Molenakkerstraat 12, Moergestel

Van de overige bebouwing in de omgeving mag aangenomen worden dat deze op een te grote afstand gelegen is of dat er sprake is van tussenliggende bebouwing of beplanting waardoor er geen visueel contact en of hinder is met de nieuwe bebouwing.

Figuur 5: situering belanghebbenden



6. TOETSINGSCRITERIA PLANOLOGISCHE VERANDERING

In het navolgende zal worden nagegaan of het initiatief planologische nadelen tot gevolg heeft voor belanghebbenden.

Er wordt aan de hand van diverse aspecten een algemene vergelijking van de vigerende bestemming ten opzichte van de nieuwe of gewijzigde bestemming of planologische maatregel.

Aspecten:

De planologische mutatie kan inzichtelijk worden gemaakt door de diverse aspecten te beoordelen.

De belangrijkste aspecten die een rol spelen bij de vraag of er sprake kan zijn van planschade zijn:

- a. Bouw en gebruiksmogelijkheden;
- b. Ligging en situeringwaarde;
- c. Karakter omgeving;
- d. Uitzichtbeperking;
- e. Aantasting woongenot en privacy;
- f. Verkeer en parkeren.

Daarnaast kunnen directe schadefactoren een rol spelen zoals omzetschade en beperkingen in de bedrijfsexploitatie. In dit geval is daar geen sprake van aangezien er alleen indirecte schadefactoren een rol spelen.

Korte toelichting aspecten:

- a. Bouw en gebruiksmogelijkheden: de bouw en gebruiksmogelijkheden van belanghebbenden kunnen beperkt worden door een nieuwe planologische invulling, bijvoorbeeld doordat op een kleinere afstand wordt gebouwd van een ander perceel, waardoor bouwmogelijkheden komen te vervallen.
- b. Ligging en situeringwaarde: door de planologische mutatie kan een object in waarde verminderen doordat bijvoorbeeld eerst sprake was van een vrije ligging die verloren gaat.
- c. Karakter omgeving kan veranderen als er bijvoorbeeld nieuwe gevoelige objecten worden toegevoegd aan de omgeving, wat kan leiden tot milieuplanologische beperkingen voor bedrijven.
- d. Het vrije uitzicht kan belemmerd worden door het bouwen waardoor waardebepalende uitzichten verloren gaan; de situering ten opzichte van en de afstand is van belang.
- e. Het plan kan leiden tot een verandering waardoor het woongenot en de privacy aangetast wordt, bijvoorbeeld wanneer nieuwe bebouwing dicht bij opgericht wordt waardoor er minder zon toetreedt of schaduwwerking optreedt.
- f. de planologische wijziging kan leiden tot een toename van de gebruiksintensiteit. Daarbij kan gedacht worden aan aspecten als verkeersbewegingen, geluid en parkeeroverlast.

7. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

De bepaling van mogelijke schade, door de verandering van het planologische regime, voor belanghebbenden kan beoordeeld worden aan de hand van een planologische vergelijking tussen de bestaande en toekomstige situatie.

Hierna zal per belanghebbende in beeld gebracht worden in hoeverre er mogelijk sprake is van waardevermindering van de panden of planschade op basis van de in paragraaf 6 gememoreerde criteria.

1. Molenakkerstraat 10, Moergestel

Dit object met woonbestemming ligt ten zuidoosten van het plangebied en ligt op een afstand van 100 meter van het plangebied.

a. Bouw en gebruiksmogelijkheden:

De bouw mogelijkheden of gebruiksmogelijkheden van de gronden van deze woon locatie (voormalige) bedrijf worden niet beperkt als gevolg van het initiatief. De minimale afstanden tot de perceelsgrenzen voor het oprichten van bebouwing blijven ongewijzigd ten opzichte van het vigerende plan.

b. Ligging en situeringswaarde:

De beoogde ontwikkeling heeft tot gevolg dat er iets meer aan en afvoerbewegingen zullen zijn in verband met het brengen en halen van meststoffen. De bebouwing komt korter bij dan in huidige bestemming mogelijk is.

Op dit moment is er een perceel dat bestemd is als landbouwgrond, bebouwing is er nu niet mogelijk en straks is dit wel mogelijk..

De woning zal hierdoor een waarde dalen en een schade ondervinden.

c. Karakter omgeving:

Het karakter van de omgeving verandert in planologische zin niet ten nadele als gevolg van het plan. De ligging is al in het landbouwonwikkelingsgebied met nagenoeg alleen maar varkensbedrijven in de directe omgeving.

d. Uitzichtbeperking:

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een beperking van het uitzicht vanuit de woning.

e. Aantasting woongenot/privacy:

Enige aantasting op het gebied van het woongenot of de privacy is aannemelijk gelet op de bestaande situatie en de nieuwe situatie met extra bouw mogelijkheden op de locatie. Dit leidt tot negatieve gevolgen op het gebied woongenot.

f. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

In de bestaande verkeerssituatie treden wel veranderingen op, er zullen meer transport bewegingen zijn in verband met de aan en afvoer van mest. Gesteld kan worden dat de nieuwe situatie leidt tot negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie.

Conclusie: er is als gevolg van de bestemmingswijziging/vrijstelling om te mogen bouwen sprake van mogelijke planschade en/of optredende waardevermindering voor het object Molenakkerstraat 10 Moergestel.



2. Servennestraat 5, Moergestel

Dit object met de agrarische bestemming met bedrijfswoning en plantenkwekerij ligt ten noord-westen van het plangebied en ligt op een afstand van 300 meter van het plangebied.

a. Bouw en gebruiksmogelijkheden:

De bouw mogelijkheden of gebruiksmogelijkheden van de gronden van deze locatie agrarische bedrijf worden niet beperkt als gevolg van het initiatief. De minimale afstanden tot de perceelsgrenzen voor het oprichten van bebouwing blijven ongewijzigd ten opzichte van het vigerende plan.

b. Ligging en situeringswaarde:

De beoogde ontwikkeling heeft tot gevolg dat er iets meer aan en afvoerbewegingen zullen zijn in verband met het brengen en halen van meststoffen. De bebouwing komt korter bij dan in huidige bestemming mogelijk is.

Op dit moment is er een perceel dat bestemd is als landbouwgrond, bebouwing is er nu niet mogelijk en straks is dit wel mogelijk..

De afstand is dusdanig groot, dat dit bedrijf en bedrijfswoning hier geen schade van zullen ondervinden.

c. Karakter omgeving:

Het karakter van de omgeving verandert in planologische zin niet ten nadele als gevolg van het plan. De ligging is al in het landbouwon ontwikkelingsgebied met nagenoeg alleen maar varkensbedrijven in de directe omgeving.

d. Uitzichtbeperking:

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een beperking van het uitzicht vanuit de woning.

e. Aantasting woongenot/privacy:

Enige aantasting op het gebied van het woongenot of de privacy is niet aannemelijk gelet op de grotere afstand van 300 van de planlocatie.

Dit leidt niet tot negatieve gevolgen op het gebied woongenot.

f. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

In de bestaande verkeerssituatie treden wel veranderingen op, er zullen meer transport bewegingen zijn in verband met de aan en afvoer van mest. Gesteld kan worden dat de nieuwe situatie leidt tot iets negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie.

Conclusie: er is als gevolg van de bestemmingswijziging/vrijstelling om te mogen bouwen geen sprake van planschade en/of optredende waardevermindering voor het object Servennestraat 5, Moergestel.

3. Servennestraat 11, Moergestel

Dit object met de agrarische bestemming met bedrijfswoning en een nieuw opgericht varkensbedrijf ligt ten oosten van het plangebied en ligt op een afstand van 250 meter van het plangebied.

a. Bouw en gebruiksmogelijkheden:

De bouw mogelijkheden of gebruiksmogelijkheden van de gronden van deze locatie agrarische bedrijf worden niet beperkt als gevolg van het initiatief. De minimale



afstanden tot de perceelsgrenzen voor het oprichten van bebouwing blijven ongewijzigd ten opzichte van het vigerende plan.

b. Ligging en situeringswaarde:

De beoogde ontwikkeling heeft tot gevolg dat er niet meer aan en afvoerbewegingen zullen zijn. De bebouwing komt korter bij dan in huidige bestemming mogelijk is. Op dit moment is er een perceel dat bestemd is als landbouwgrond, bebouwing is er nu niet mogelijk en straks is dit wel mogelijk..
De afstand is dusdanig groot, dat dit bedrijf en bedrijfswoning hier geen schade van zullen ondervinden.

c. Karakter omgeving:

Het karakter van de omgeving verandert in planologische zin niet ten nadele als gevolg van het plan. De ligging is al in het landbouwtontwikkelingsgebied met nagenoeg alleen maar varkensbedrijven in de directe omgeving.

d. Uitzichtbeperking:

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een beperking van het uitzicht vanuit de woning.

e. Aantasting woongenot/privacy:

Enige aantasting op het gebied van het woongenot of de privacy is niet aannemelijk gelet op de grotere afstand van 250 van de planlocatie.
Dit leidt niet tot negatieve gevolgen op het gebied woongenot.

f. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

In de bestaande verkeerssituatie treden geen veranderingen op. Gesteld kan worden dat de nieuwe situatie niet leidt tot negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie.

Conclusie: er is als gevolg van de bestemmingswijziging/vrijstelling om te mogen bouwen geen sprake van mogelijke beperkte planschade en/of optredende waardevermindering voor het object Servennestraat 11 Moergestel.

4. Molenstraat 12, Moergestel

Dit object met de agrarische bestemming met bedrijfswoning en een nieuw opgericht varkensbedrijf ligt ten zuid-westen van het plangebied en ligt op een afstand van 250 meter van het plangebied.

a. Bouw en gebruiksmogelijkheden:

De bouw mogelijkheden of gebruiksmogelijkheden van de gronden van deze locatie agrarische bedrijf worden niet beperkt als gevolg van het initiatief. De minimale afstanden tot de perceelsgrenzen voor het oprichten van bebouwing blijven ongewijzigd ten opzichte van het vigerende plan.

b. Ligging en situeringswaarde:

De beoogde ontwikkeling heeft tot gevolg dat er niet meer aan en afvoerbewegingen zullen zijn. De bebouwing komt korter bij dan in huidige bestemming mogelijk is. Op dit moment is er een perceel dat bestemd is als landbouwgrond, bebouwing is er nu niet mogelijk en straks is dit wel mogelijk..
De afstand is dusdanig groot, dat dit bedrijf en bedrijfswoning hier geen schade van zullen ondervinden.

c. Karakter omgeving:

Het karakter van de omgeving verandert in planologische zin niet ten nadele als gevolg van het plan. De ligging is al in het landbouwonwikkelingsgebied met nagenoeg alleen maar varkensbedrijven in de directe omgeving.

d. Uitzichtbeperking:

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een beperking van het uitzicht vanuit de woning.

e. Aantasting woongenot/privacy:

Enige aantasting op het gebied van het woongenot of de privacy is niet aannemelijk gelet op de grotere afstand van 250 van de planlocatie.

Dit leidt niet tot negatieve gevolgen op het gebied woongenot.

f. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

In de bestaande verkeerssituatie treden geen veranderingen op. Gesteld kan worden dat de nieuwe situatie niet leidt tot negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie.

Conclusie: er is als gevolg van de bestemmingswijziging/vrijstelling om te mogen bouwen geen sprake van mogelijke beperkte planschade en/of optredende waardevermindering voor het object Molenstraat 12, Moergestel.

8. OMVANG PLANSCHADE

Ten aanzien van de aard en de hoogte van de planschade kan aangesloten worden op de gangbare jurisprudentie in deze, in het bijzonder een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS van 28 april 2004, nummer 200304494/1, Lichtenvoorde). In deze uitspraak wordt aangegeven dat het bepalen van de schade meer is dan een optelsom van schadefactoren. Er valt met enige terughoudendheid te wijzen op de methode waarin de cumulatie van schadefactoren naar aard en zwaarte wordt gerelateerd aan een percentage waarmee de waardevermindering tot uitdrukking wordt gebracht. In deze uitspraak komt naar voren dat er in de planschadepraktijk schadecategorieën kunnen worden toegepast, waarbij moet worden opgemerkt dat dit geen wettelijke onderverdeling is maar dat deze onderverdeling is gestoeld op hetgeen gebruikelijk is in de planschadepraktijk. Deze onderverdeling mag louter als controlemiddel worden gebruikt en gehanteerd.

Daarbij wordt de navolgende onderverdeling gemaakt:

- lichte planschade: hiervan is sprake wanneer zich een of twee schadefactoren in niet al te ingrijpende mate voordoen waarbij dan wordt uitgegaan van een waardevermindering tot circa 4%;
- middelzware planschade: hiervan wordt gesproken in het geval zich meer dan enkele schadefactoren manifesteren, waarvan er tenminste één in dominante mate (circa 4%-7%) tot waardevermindering leidt;
- zware planschade: hiervan is sprake in geval van een reeks van schadefactoren waarvan enkele in dominante mate (circa 10%);
- bovenmatige planschade: hiervan is sprake als een waardevermindering van meer dan 10% wordt geconstateerd.



A) In de planologische vergelijking is aannemelijk gemaakt dat belanghebbenden Molenakkerstraat 10 Moergestel wel in een verslechterde planologische situatie komen te verkeren als gevolg van het plan.

De woning met voormalige schuren/champignoncellen met de "Woon" bestemming en totaal 8.294 m² ondergrond en tuin heeft een getaxeerde waarde van circa € 520.000.

De getaxeerde planschade zal circa € 25.000,00 bedragen.

In de planologische vergelijking is aannemelijk gemaakt dat belanghebbenden Molenakkerstraat 10 Moergestel wel in een verslechterde planologische situatie komen te verkeren als gevolg van het plan.

9. CONCLUSIE

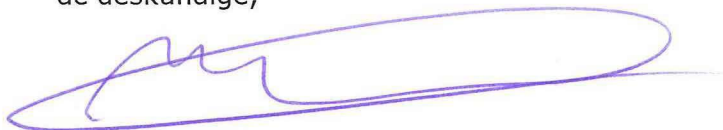
Op grond van de planologische vergelijking kan geconcludeerd worden dat de bestemmingswijziging/vrijstelling van agrarisch naar agrarische met een mestverwerkingsinstallatie voor 100.000 m³ en het hiervoor kunnen oprichten van gebouwen en mestssilo's en installaties zal leiden tot planschade in de omgeving van het plangebied, inzake de locatie Molenakkerstraat 10 te Moergestel. De planschade zal circa € 25.000,00 bedragen.

De locatie Molenakkerstraat 10 met een woning en een voormalige champignonbedrijf met ondergrond en tuin met de "Woonbestemming" zal planschade leiden.

De overige getoetste locatie zullen niet tot planschade leiden.

Aldus gedaan naar beste weten en kunnen op 23 maart 2016 te 's-Hertogenbosch,

de deskundige,



Ing. J.M.J.M. van den Heuvel, RMT / RT
Register Makelaar - Taxateur o.z. / Register - Taxateur o.z.
Onteigeningsdeskundige / Beëdigd Rentmeester NVR
*Ingeschreven en gecertificeerd bij de Stichting VastgoedCert.
te Rotterdam, kamer Wonen / MKB onder nr. RMT07.121.2766 en
kamer Landelijk Vastgoed onder nr. L1601.029 in het Register van het
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Landelijk en
Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen onder registratienr. RT665998574*



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: OISTERWIJK L 438 23-3-2016
Molenakkerstraat 10 5066 PV MOERGESTEL 12:56:44
Uw referentie: JHE/NH
Toestandsdatum: 22-3-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OISTERWIJK L 438
Grootte: 82 a 94 ca
Coördinaten: 139732-392464
Omschrijving kadastraal object: WONEN (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Molenakkerstraat 10
5066 PV MOERGESTEL
Ontstaan op: 11-6-2010

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75246 d.d. 22-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Henricus Adrianus Johannes Denissen
Molenakkerstraat 10
5066 PV MOERGESTEL
Geboren op: 07-08-1953
Geboren te: MOERGESTEL
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010
Eerst genoemde object in OISTERWIJK L 438
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Henrica Johanna Theresia Damen
Molenakkerstraat 10
5066 PV MOERGESTEL
Geboren op: 04-10-1956
Geboren te: MOERGESTEL
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: OISTERWIJK L 478 23-3-2016
Molenakkerstraat 12 5066 PV MOERGESTEL 12:58:22
Uw referentie: JHE/NH
Toestandsdatum: 22-3-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OISTERWIJK L 478
Grootte: 1 ha 83 a 60 ca
Coördinaten: 139384-392287
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Molenakkerstraat 12
5066 PV MOERGESTEL
Koopsom: € 960.000 Jaar: 2014
Ontstaan op: 11-6-2010

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

HAZENBERG BEHEER B.V.

Servennenstraat 11
5066 PS MOERGESTEL

Zetel:

LOON OP ZAND

KvK-nummer:

18083517 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 65212/35 d.d. 19-11-2014

Eerst genoemde object in
brondocument:

OISTERWIJK L 478

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: OISTERWIJK L 479 23-3-2016
Molenakkerstraat 12 5066 PV MOERGESTEL 12:59:40
Uw referentie: JHE/NH
Toestandsdatum: 22-3-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OISTERWIJK L 479
Grootte: 6 a
Coördinaten: 139415-392221
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJVVIGHEID
Locatie: Molenakkerstraat 12
5066 PV MOERGESTEL
Koopsom: € 340.000 Jaar: 2014
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 11-6-2010

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75494 d.d. 12-1-2015

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

De heer Johannes Gerardus Lambertus Paulus Hazenberg
Servennenstraat 11
5066 PS MOERGESTEL
Geboren op: 01-03-1972
Geboren te: LOON OP ZAND
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: HYP4 65212/35 d.d. 19-11-2014
Eerst genoemde object in OISTERWIJK L 479
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Ontleend aan: HYP4 65212/35 d.d. 19-11-2014

Betreft:	OISTERWIJK L 479	23-3-2016
	Molenakkerstraat 12 5066 PV MOERGESTEL	12:59:40
Uw referentie:	JHE/NH	
Toestandsdatum:	22-3-2016	

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**De heer Paulus Lambertus Gerardus Hazenberg

Duiksehoef 1 B

5175 PG LOON OP ZAND

Geboren op: 10-04-1968

Geboren te: LOON OP ZAND

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 65212/35 d.d. 19-11-2014Eerst genoemde object in
brondocument: OISTERWIJK L 479**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: HYP4 65212/35 d.d. 19-11-2014

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: OISTERWIJK L 1077 23-3-2016
Servennenstraat 6 5066 PT MOERGESTEL 13:00:07
Uw referentie: JHE/NH
Toestandsdatum: 22-3-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OISTERWIJK L 1077
Grootte: 22 a 30 ca
Coördinaten: 139616-392516
Omschrijving kadastraal object: WONEN (AGRARISCH) ERF - TUIN
Locatie: Servennenstraat 6
5066 PT MOERGESTEL
Herinrichtingsrente: € 17,15 Eindjaar: 2041
Ontstaan op: 10-1-2013
Ontstaan uit: OISTERWIJK L 476

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75325 d.d. 14-3-2013

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

De heer Gozwinus Adrianus Maria Denissen
Servennenstraat 6
5066 PT MOERGESTEL
Geboren op: 02-04-1957
Geboren te: MOERGESTEL
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010
Eerst genoemde object in OISTERWIJK L 476
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Maria Henrica Adriana van Daelen
Servennenstraat 6
5066 PT MOERGESTEL
Geboren op: 18-11-1960
Geboren te: WAALWIJK
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Kadaster

Betreft: OISTERWIJK L 1077
Servennenstraat 6 5066 PT MOERGESTEL
Uw referentie: JHE/NH
Toestandsdatum: 22-3-2016

23-3-2016
13:00:07

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

De heer Norbertus Johannes Henricus Marinus Denissen

Heuvelstraat 23

5066 PB MOERGESTEL

Geboren op: 29-04-1959

Geboren te: MOERGESTEL

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010
Eerst genoemde object in OISTERWIJK L 476
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: OISTERWIJK L 1078 23-3-2016
Servennenstraat MOERGESTEL 13:00:26
Uw referentie: JHE/NH
Toestandsdatum: 22-3-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OISTERWIJK L 1078
Grootte: 2 ha 6 a 85 ca
Coördinaten: 139632-392440
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Servennenstraat
MOERGESTEL
Herinrichtingsrente: € 158,85 Eindjaar: 2041
Ontstaan op: 10-1-2013
Ontstaan uit: OISTERWIJK L 476

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75246 d.d. 22-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

De heer Gozwinus Adrianus Maria Denissen
Servennenstraat 6
5066 PT MOERGESTEL
Geboren op: 02-04-1957
Geboren te: MOERGESTEL
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010
Eerst genoemde object in OISTERWIJK L 476
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Maria Henrica Adriana van Daelen
Servennenstraat 6
5066 PT MOERGESTEL
Geboren op: 18-11-1960
Geboren te: WAALWIJK
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Kadaster

Betreft:	OISTERWIJK L 1078	23-3-2016
	Servennenstraat MOERGESTEL	13:00:26
Uw referentie:	JHE/NH	
Toestandsdatum:	22-3-2016	

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**De heer Norbertus Johannes Henricus Marinus Denissen

Heuvelstraat 23

5066 PB MOERGESTEL

Geboren op: 29-04-1959

Geboren te: MOERGESTEL

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Eerst genoemde object in OISTERWIJK L 476

brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: OISTERWIJK L 437 23-3-2016
Servennenstraat 5 5066 PS MOERGESTEL 13:04:51
Uw referentie: JHE/NH
Toestandsdatum: 22-3-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OISTERWIJK L 437
Grootte: 1 ha
Coördinaten: 139501-392780
Omschrijving kadastraal object: WONEN (AGRARISCH) TERREIN (TEELT - KWEEK)
Locatie: Servennenstraat 5
5066 PS MOERGESTEL
Herinrichtingsrente: € 15,72 Eindjaar: 2041
Ontstaan op: 11-6-2010

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75246 d.d. 22-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Josephus Cornelis Johannes Maria van Roessel
Servennenstraat 5
5066 PS MOERGESTEL
Geboren op: 07-10-1953
Geboren te: MOERGESTEL
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010
Eerst genoemde object in OISTERWIJK L 437
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 67946/195 d.d. 22-3-2016

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Adriana Henrica Maria van den Bijgaart
Servennenstraat 5
5066 PS MOERGESTEL
Geboren op: 15-01-1954
Geboren te: HAAREN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Betreft: OISTERWIJK L 437
Servennenstraat 5 5066 PS MOERGESTEL
Uw referentie: JHE/NH
Toestandsdatum: 22-3-2016

23-3-2016
13:04:51

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**

Brabant Water N.V.

Magistratenlaan 200

5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 1068

5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer:

16005077 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 5608 65 EHV

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: OISTERWIJK L 1059 23-3-2016
Servennenstraat 11 5066 PS MOERGESTEL 13:04:12
Uw referentie: JHE/NH
Toestandsdatum: 22-3-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OISTERWIJK L 1059
Grootte: 18 a 80 ca
Coördinaten: 139865-392367
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Servennenstraat 11
5066 PS MOERGESTEL
Herinrichtingsrente: € 10,85 Eindjaar: 2041
Ontstaan op: 8-12-2011
Ontstaan uit: OISTERWIJK L 500 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75340 d.d. 15-10-2013

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

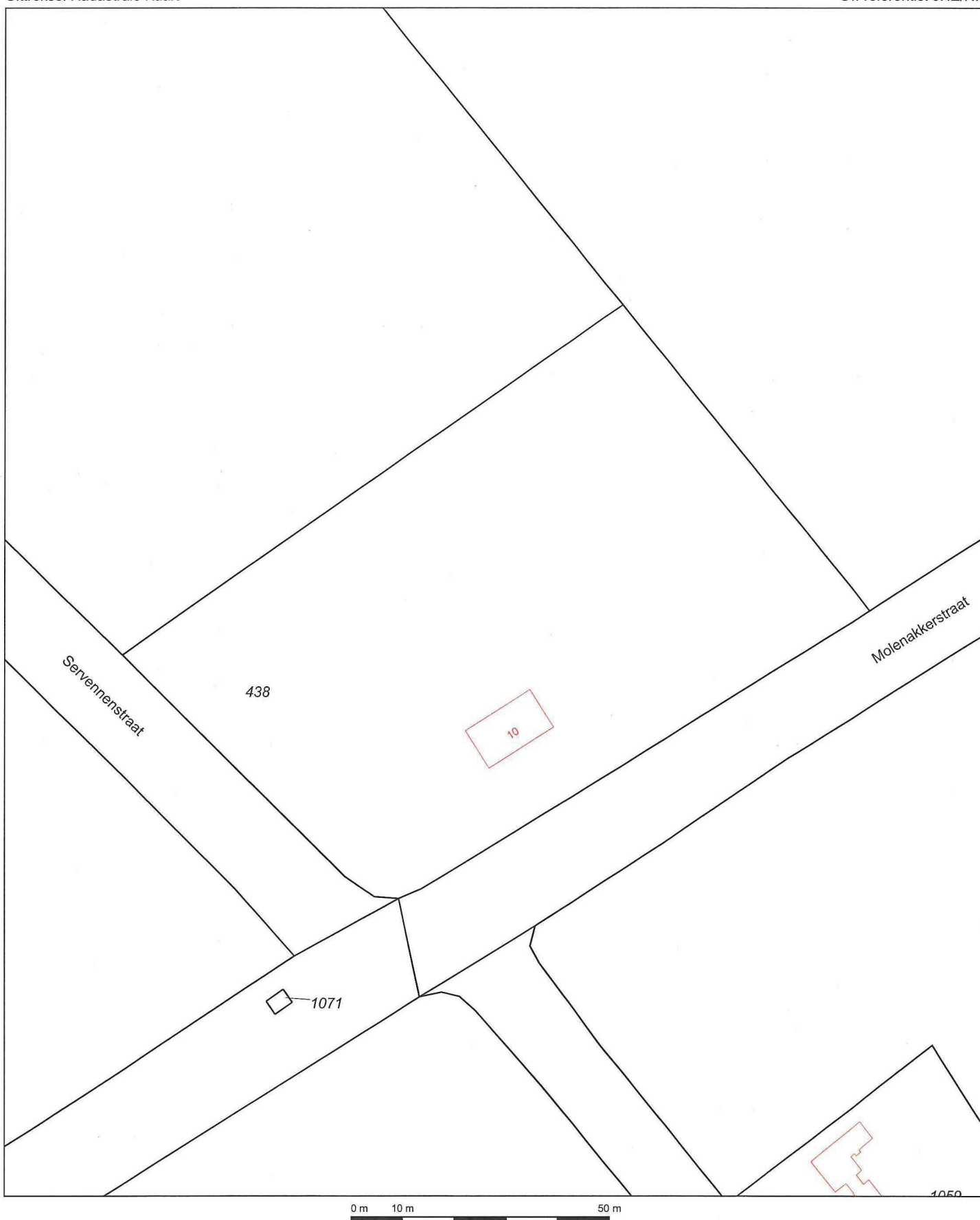
De heer Johannes Gerardus Lambertus Paulus Hazenberg
Servennenstraat 11
5066 PS MOERGESTEL
Geboren op: 01-03-1972
Geboren te: LOON OP ZAND
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010
Eerst genoemde object in OISTERWIJK L 500 gedeeltelijk
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010
RAADPLEEG BRONDOCUMENT
BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 50727 00041
Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

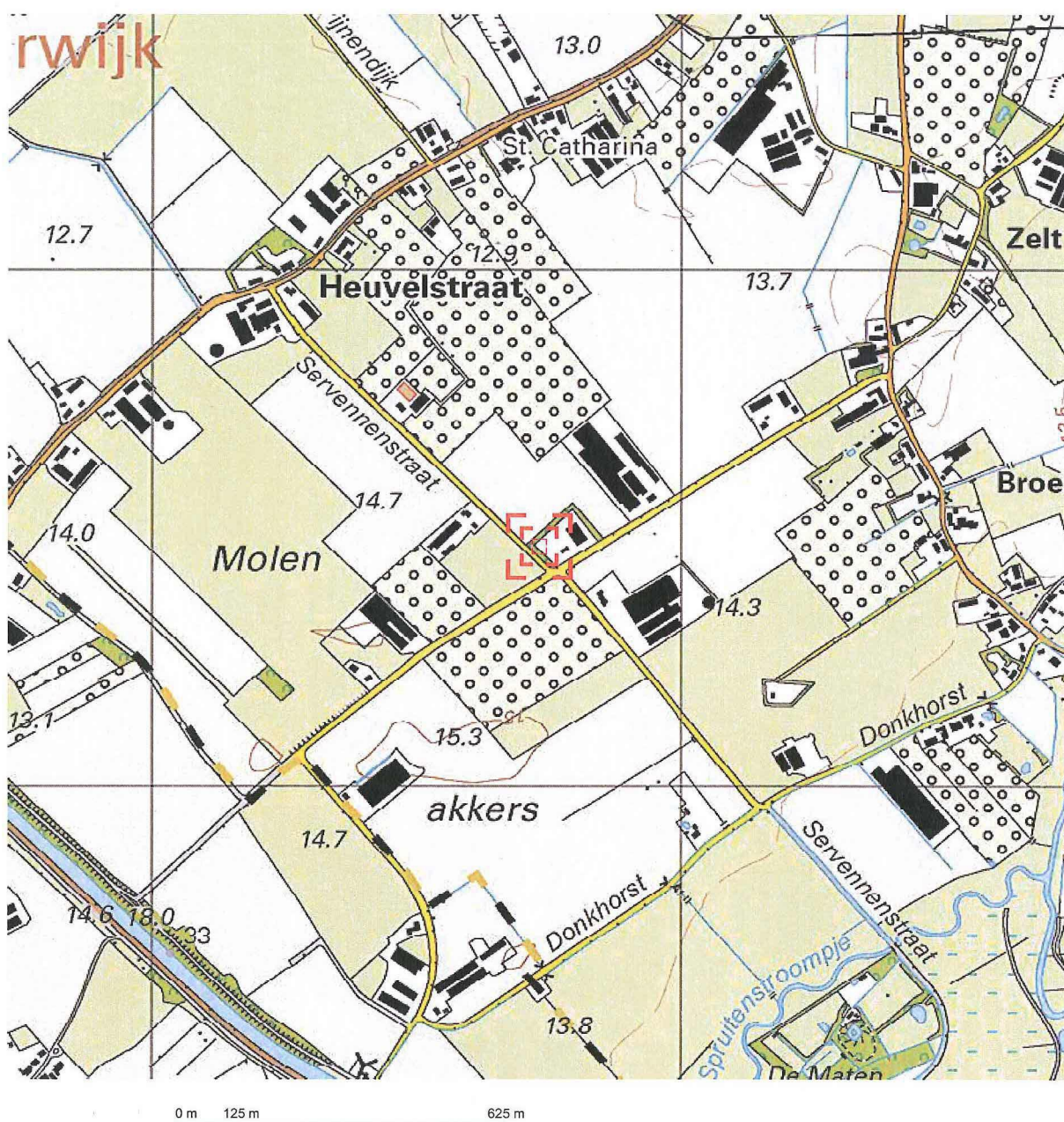
Perceel

OISTERWIJK

L

438

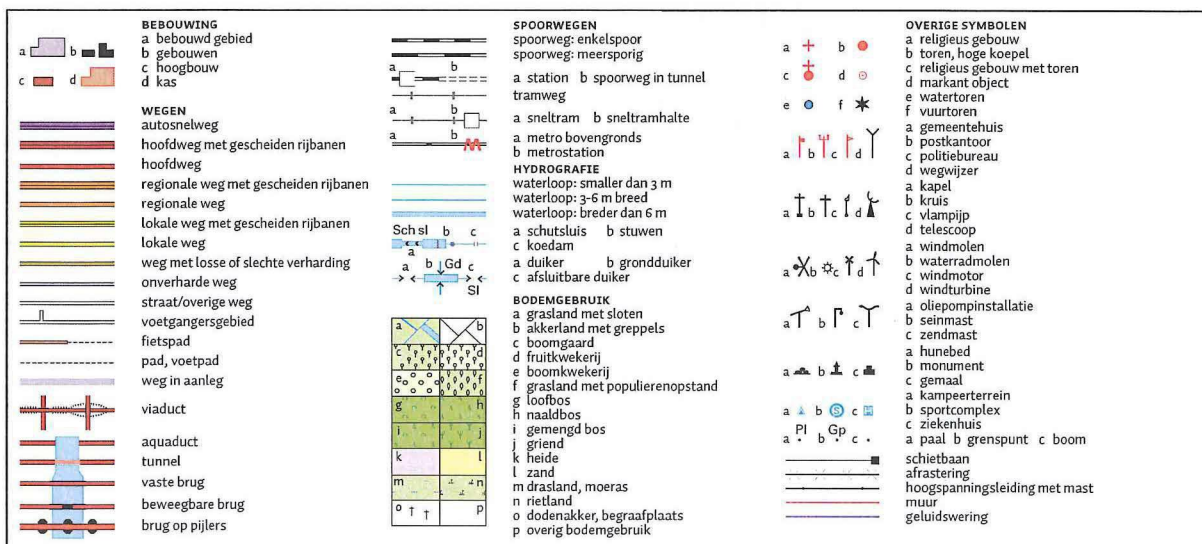


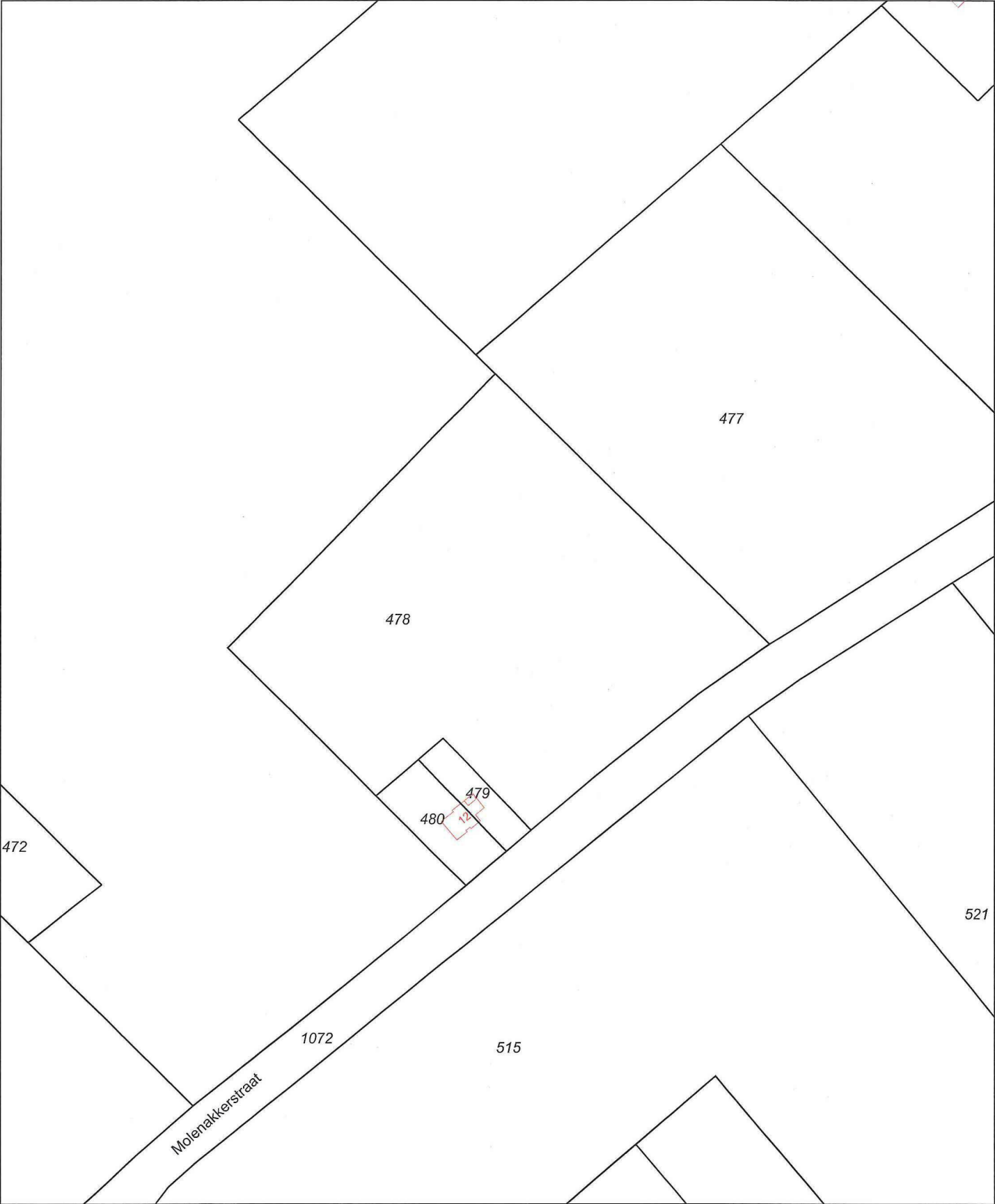


Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object OISTERWIJK L 438
Molenakkerstraat 10, 5066 PV MOERGESTEL
CC-BY Kadaster.





12345

25

—

—

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

OISTERWIJK

L

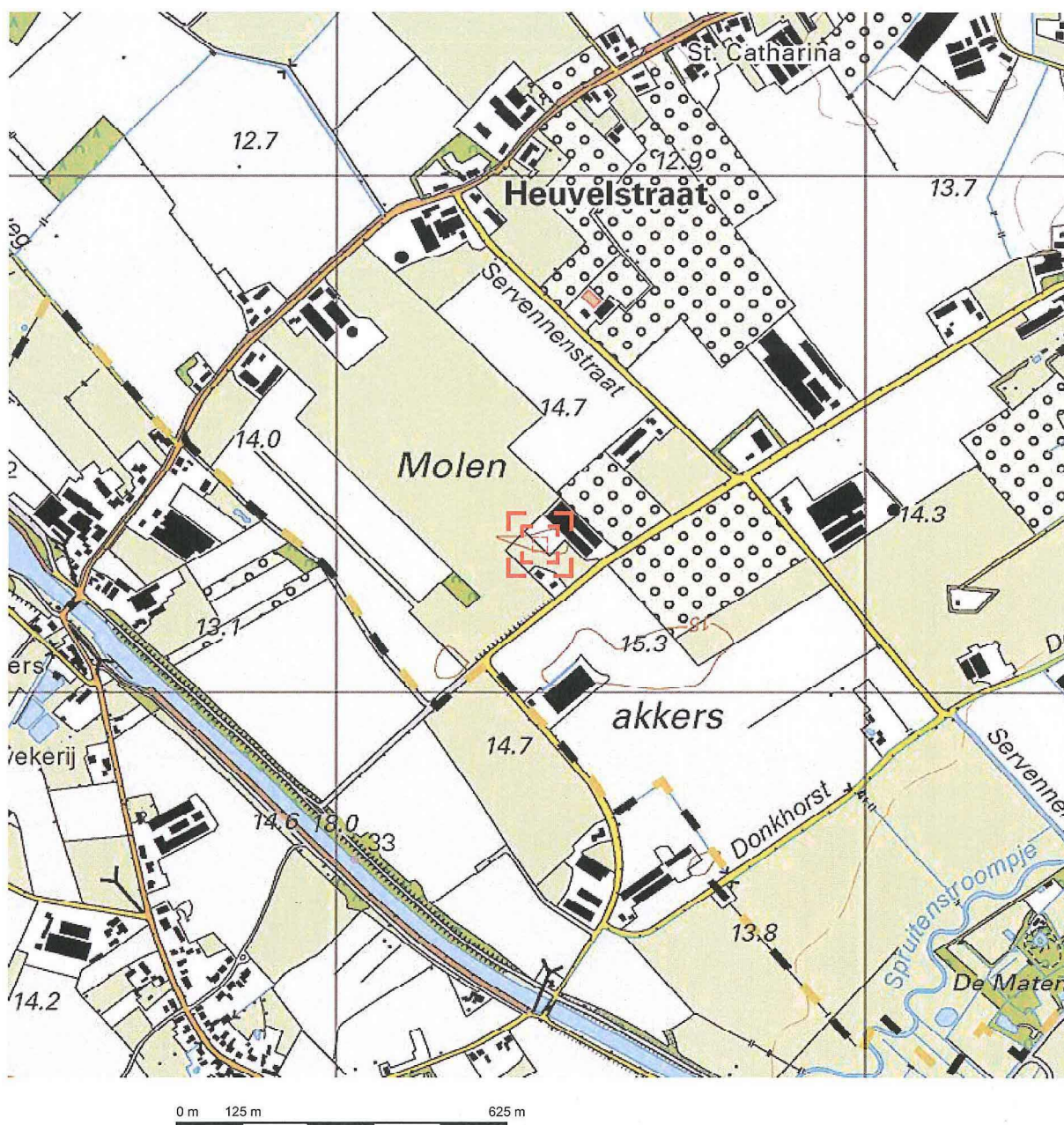
478

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 maart 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

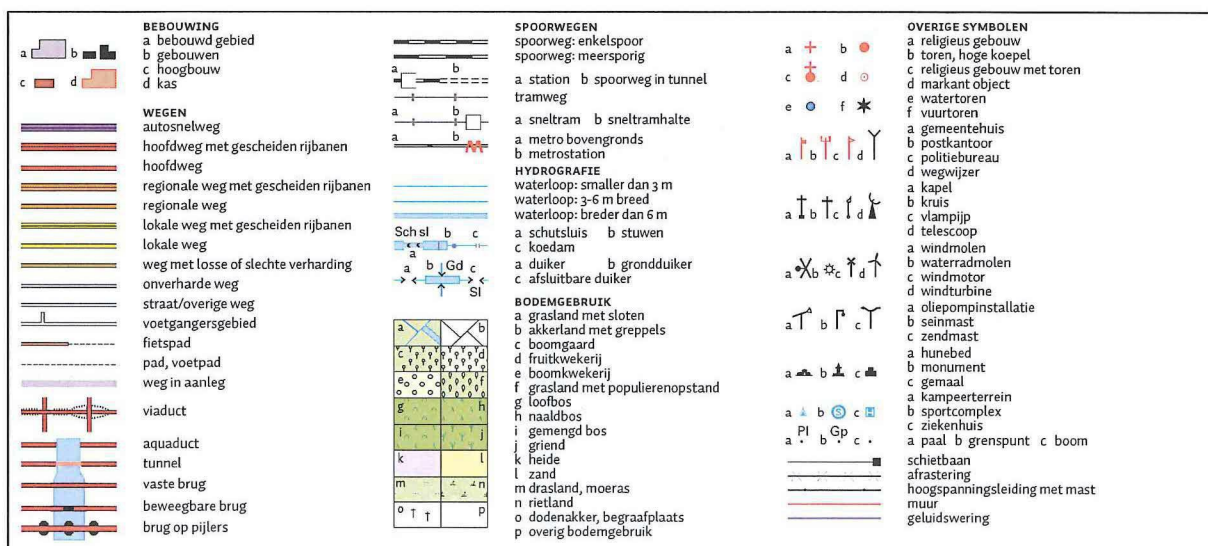
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

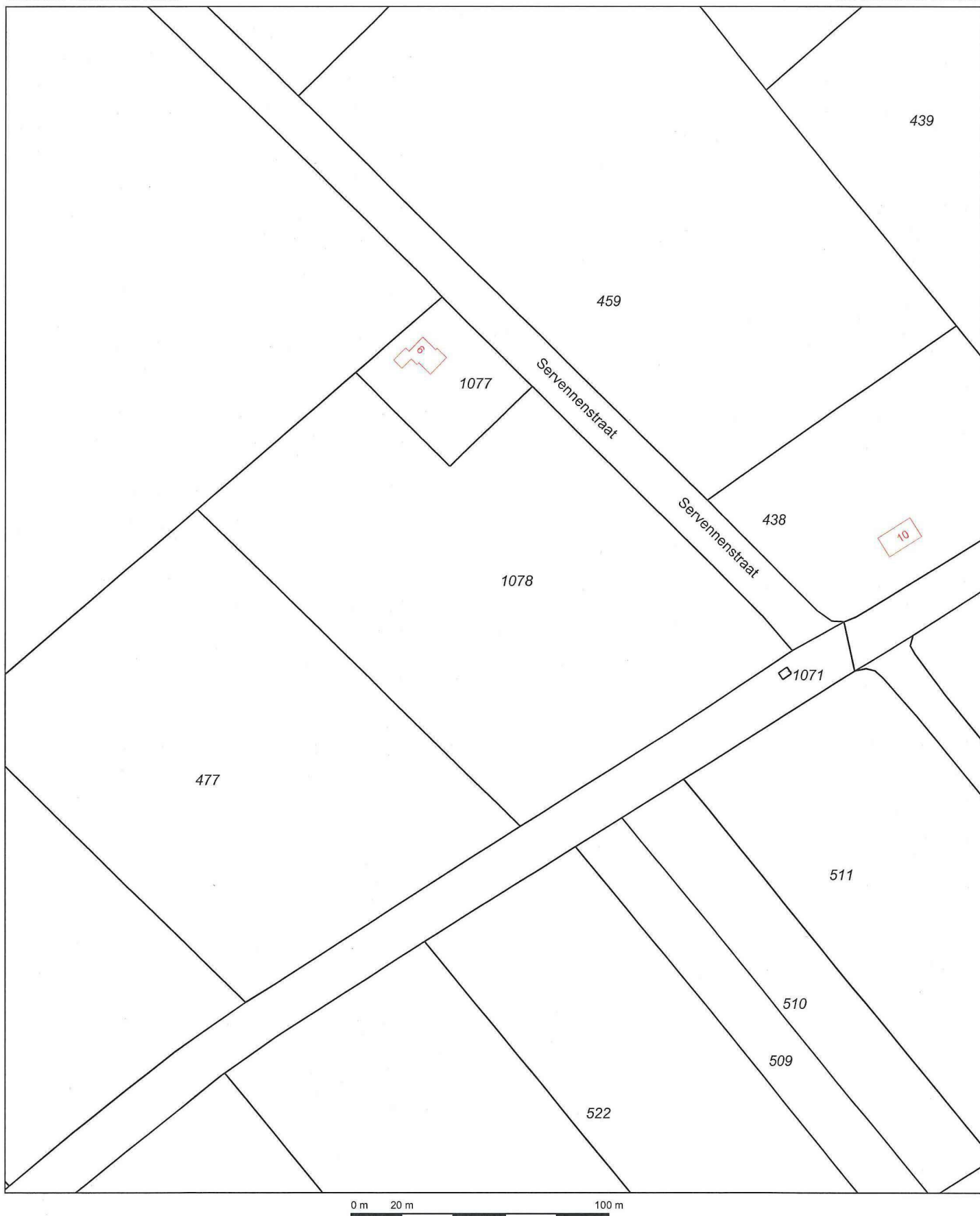


Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object OISTERWIJK L 478
Molenakkerstraat 12, 5066 PV MOERGESTEL
CC-BY Kadaster.

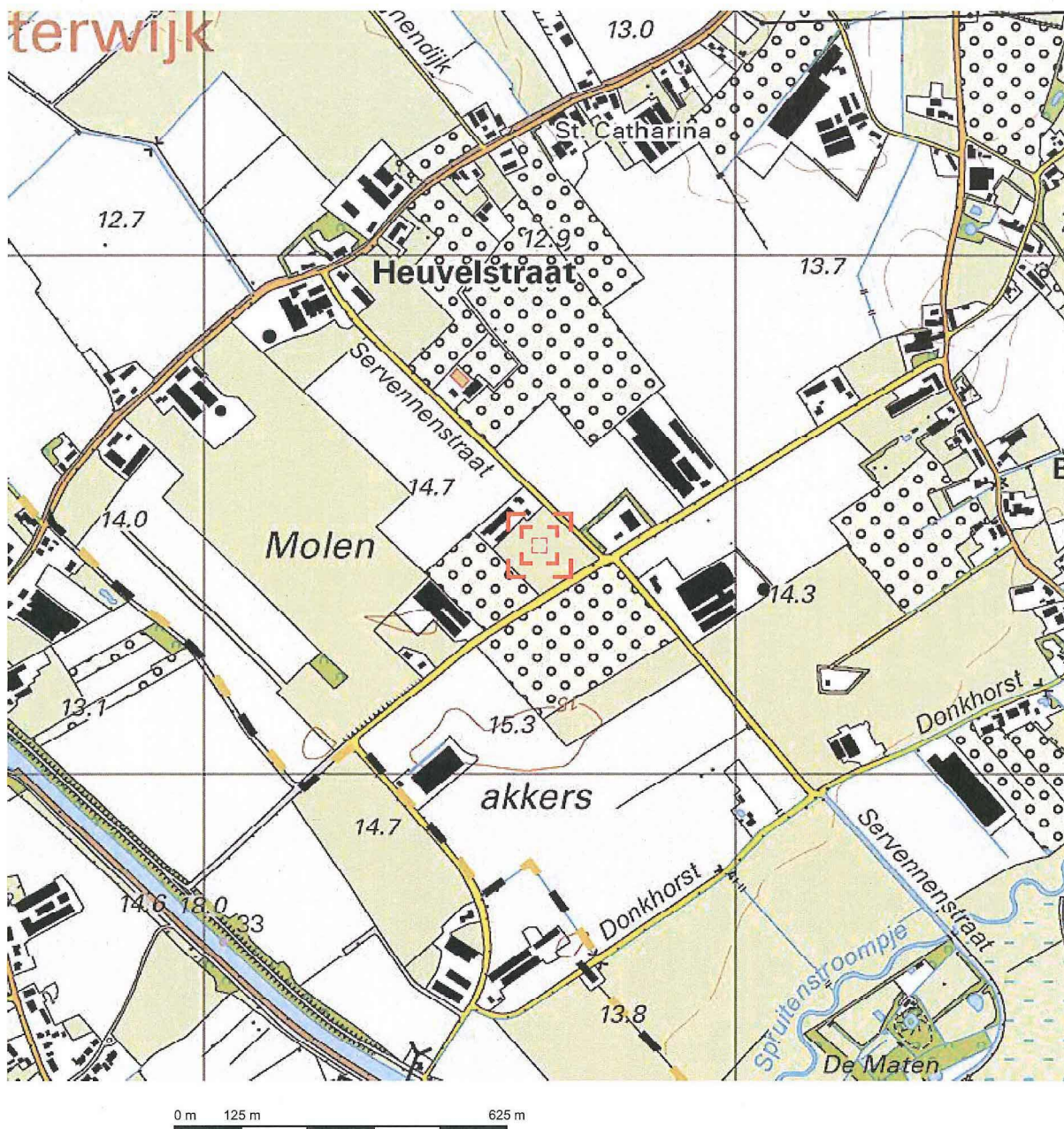




12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Perceel	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 23 maart 2016		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

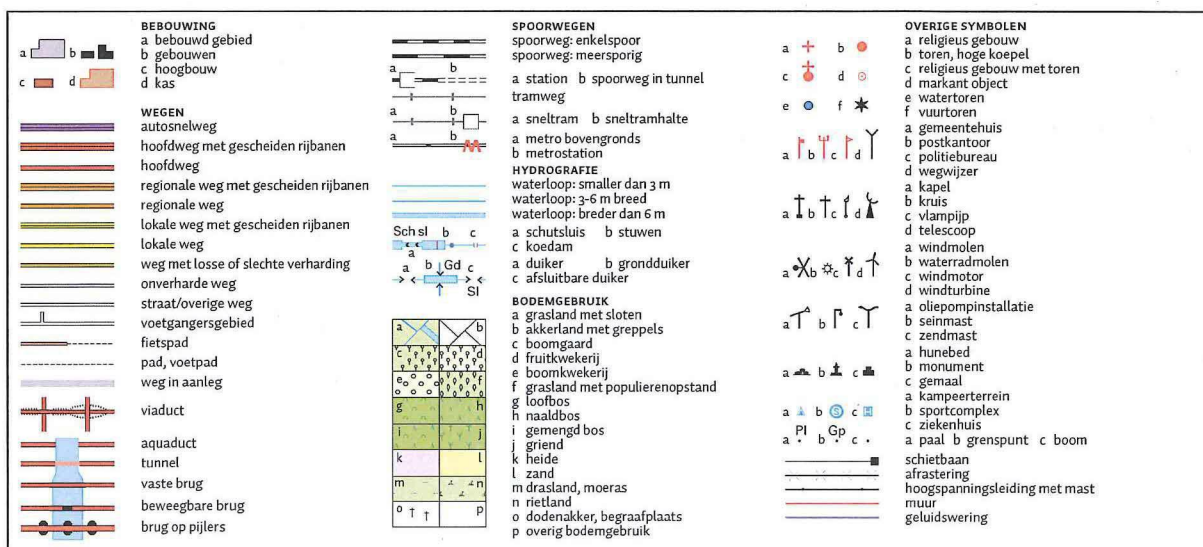
OISTERWIJK
L
1078

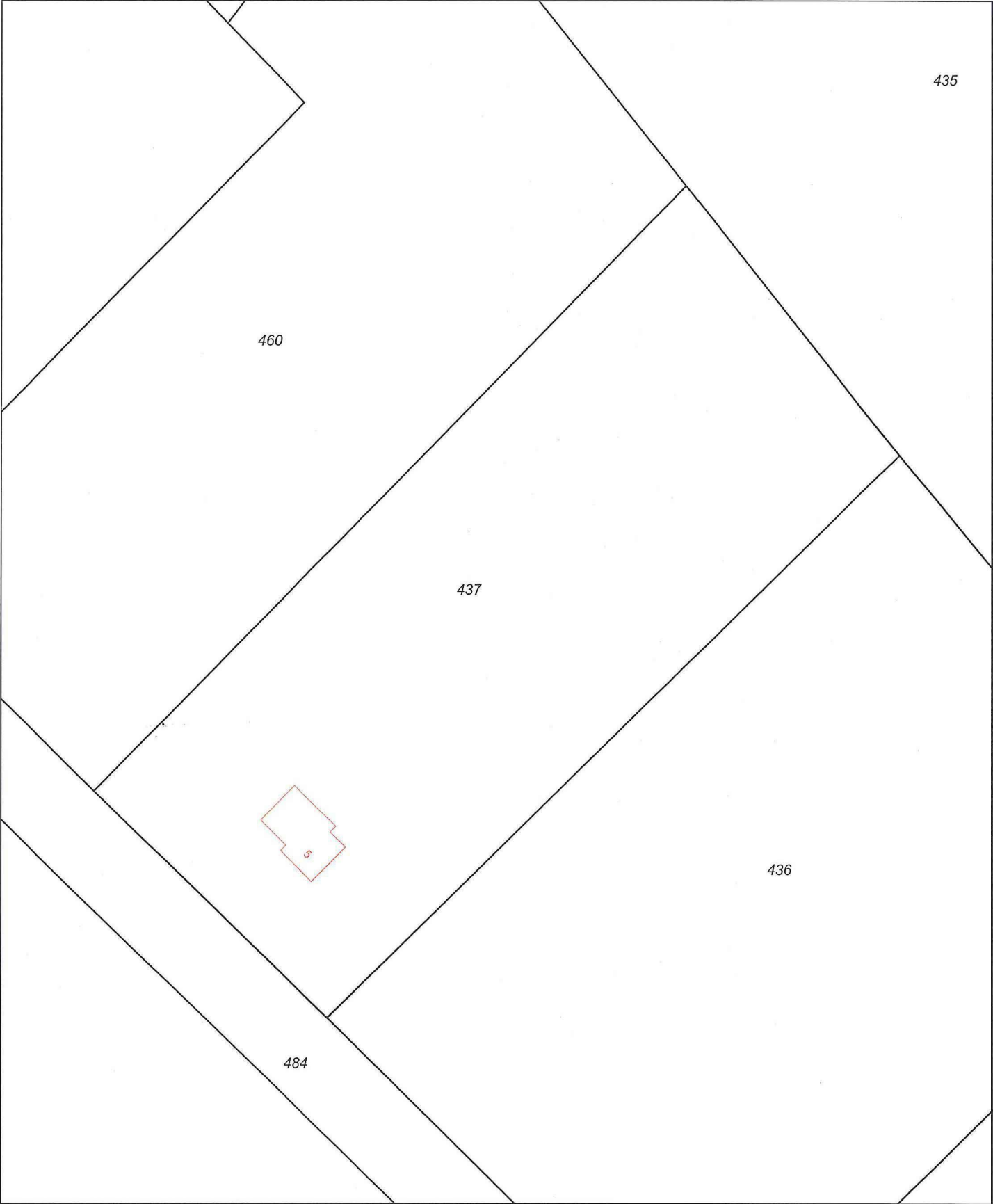


Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object OISTERWIJK L 1078
Servennenstraat, MOERGESTEL
CC-BY Kadaster.





0 m 10 m 50 m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

OISTERWIJK

L

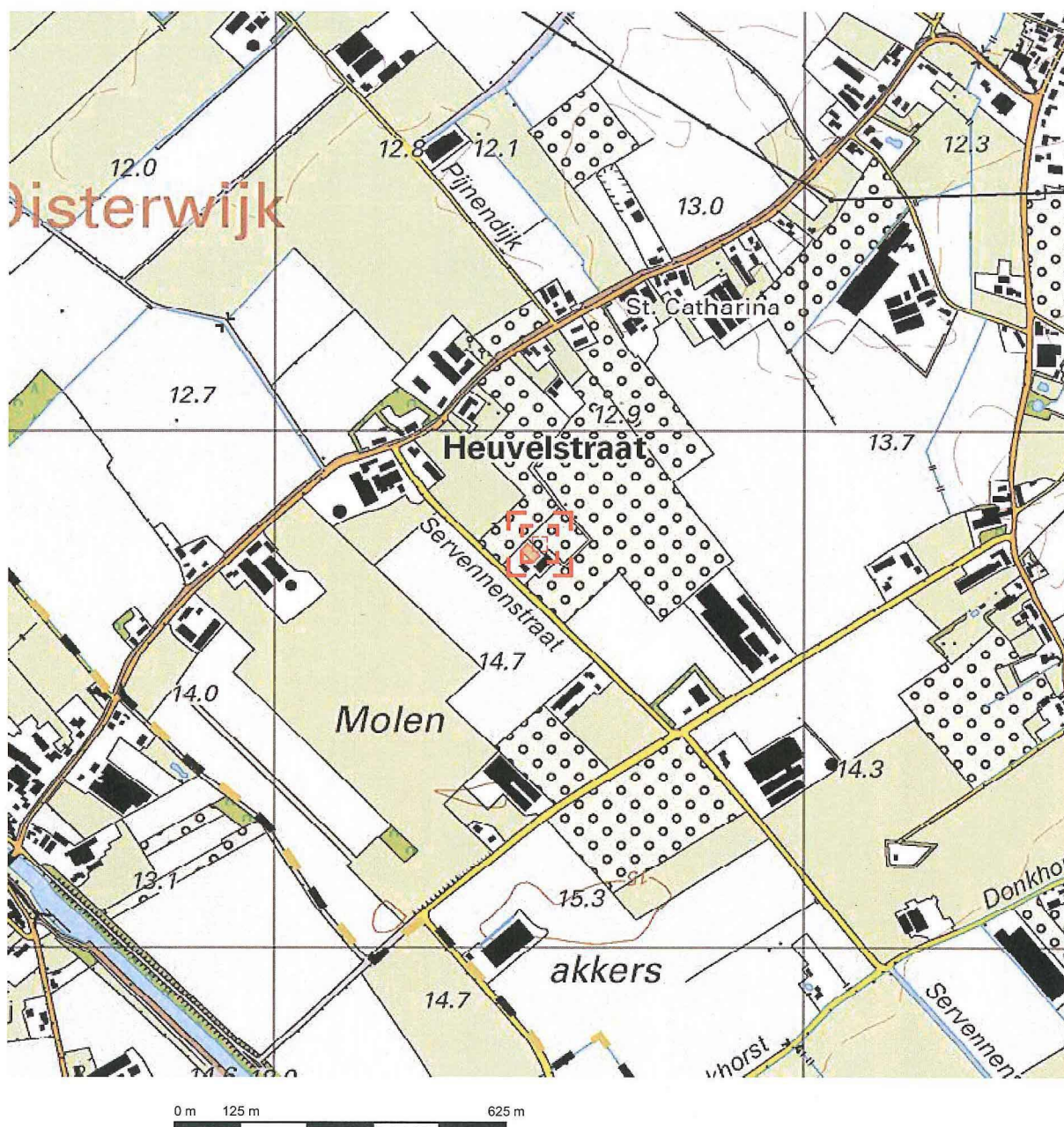
437

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 maart 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

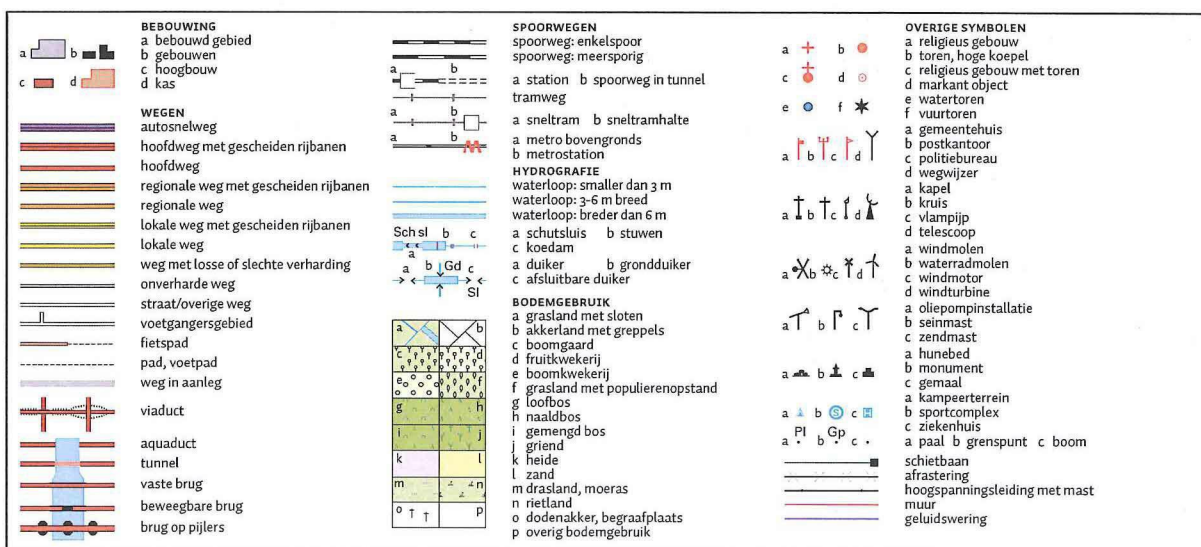
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

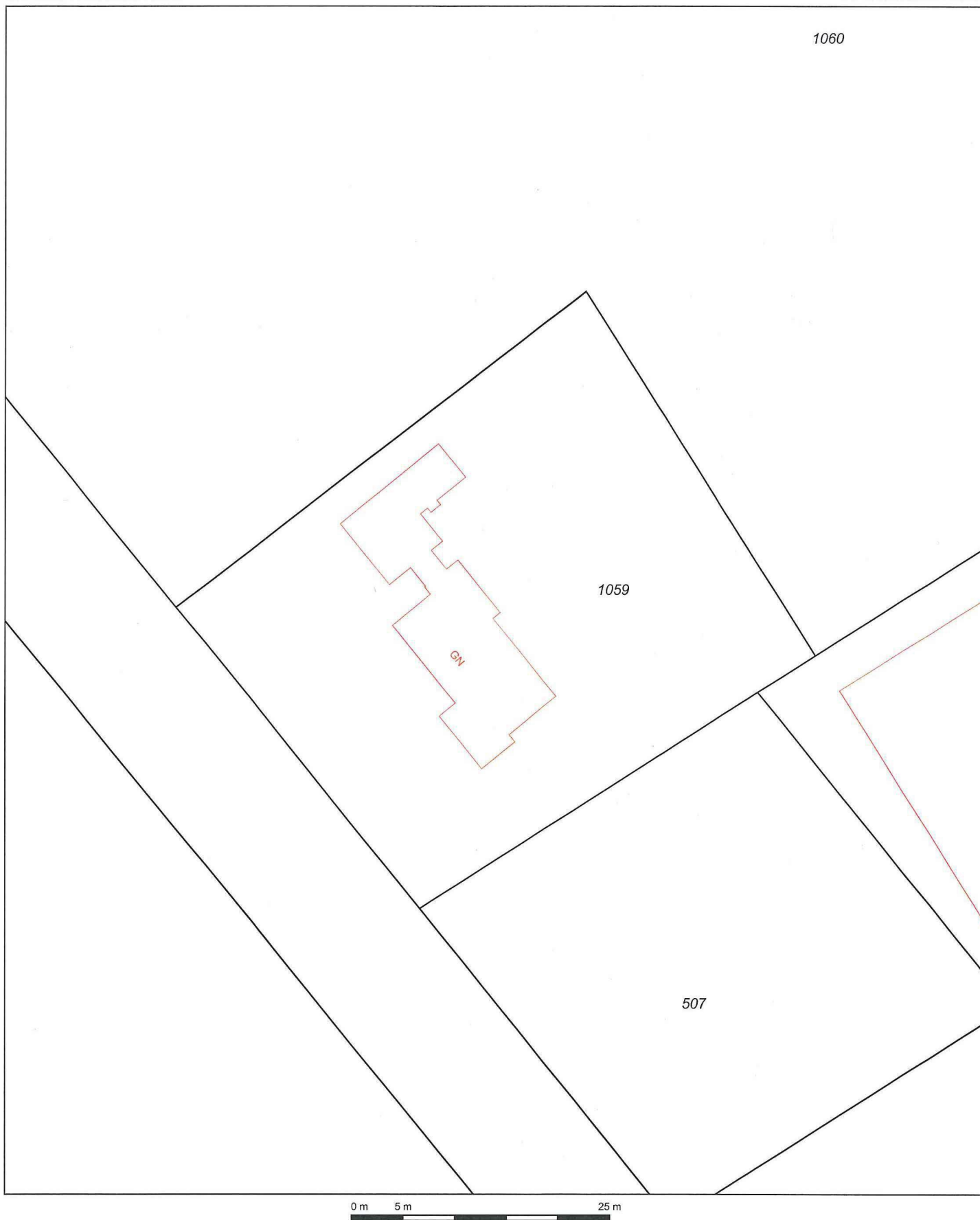


Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object OISTERWIJK L 437
Servennenstraat 5, 5066 PS MOERGESTEL
CC-BY Kadaster.





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

OISTERWIJK

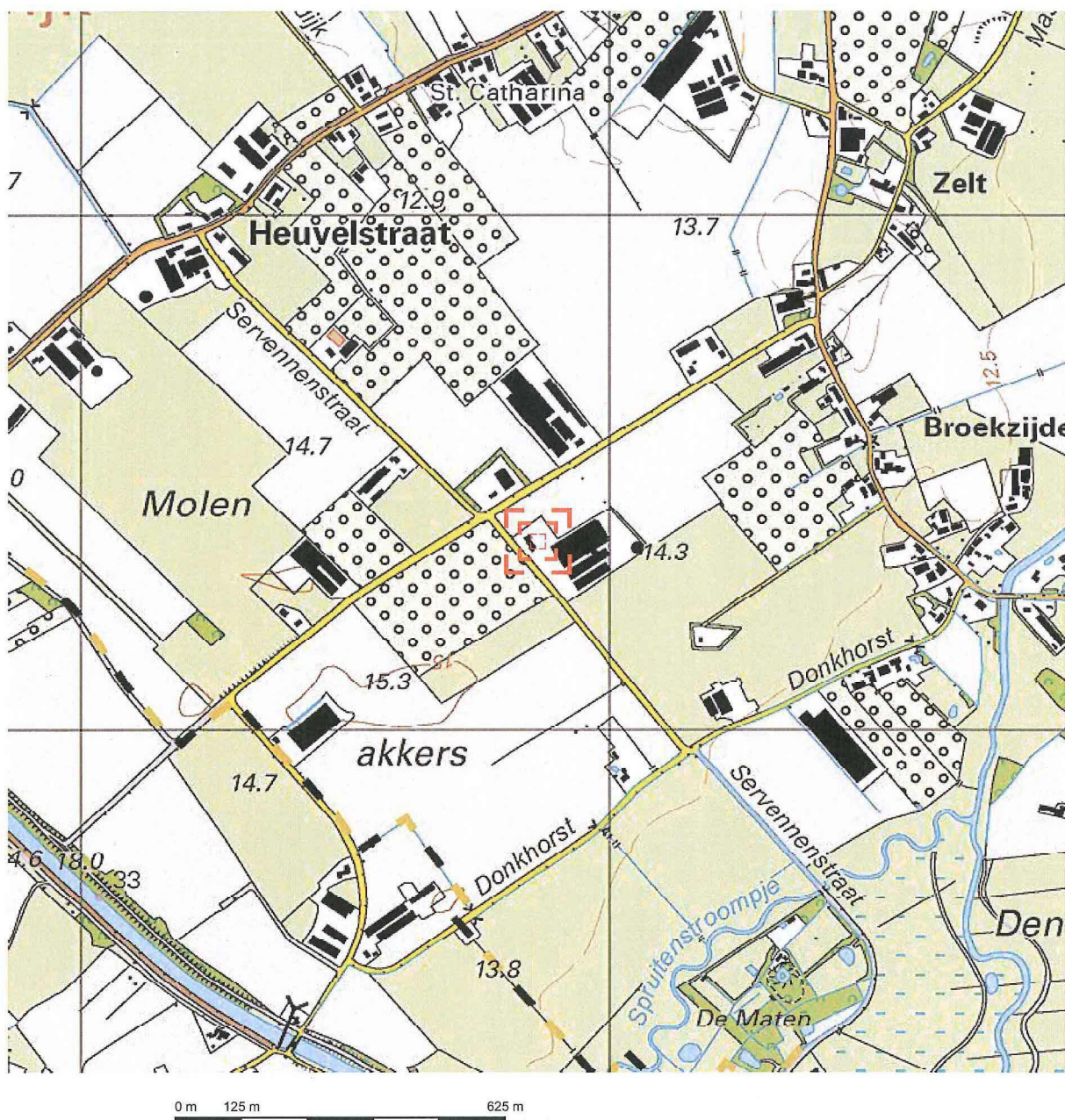
L

1059



Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 maart 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object OISTERWIJK L 1059
 Servennenstraat 11, 5066 PS MOERGESTEL
 CC-BY Kadaster.

