

Wijzigingsplan

Wijziging 3 Negen Kernen - 2012

bijlage 11 bij toelichting

Planschade risico inventarisatie

Wijzigingsplan

Wijziging 3 Negen Kernen - 2012

bijlage 11 bij toelichting – Planschade risico inventarisatie

Planschaderisico inventarisatie

Inzake schade als gevolg van de voorgenomen
planologische maatregel aan
**de Groenstraat 11 te 5368 AL Haren in de
gemeente Oss.**



Opdrachtgever: Dhr. G.J.J.R. Peters
Groenstraat 11
5368 AL Haren

1 Inleiding

De opdrachtgever wenst aan de Groenstraat 11 te Haren het plan voor de bouw van drie vrijstaande woningen met bijgebouwen te realiseren. Het totale bouwvolume per object (Woning met bijgebouw) bedraagt ca. 1250 m³. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd te worden. Onderdeel van de voorbereiding van de planologische wijziging is een inventarisatie van de mogelijke schades zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade). Momenteel is het betreffende perceel in gebruik als intensief agrarisch bedrijf met wonen. Teneinde het gewenste plan te kunnen realiseren, wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld door de gemeente Oss. Als gevolg van deze planologische maatregel is het mogelijk dat belanghebbenden een verzoek indienen ter vergoeding van schade zoals vastgelegd in artikel 6.1. van de Wet op de ruimtelijke ordening.

2 Opdracht

Gemeente Oss wenst ter voorbereiding van de besluitvorming ten aanzien van een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan aan de Groenstraat 11 te Haren een beeld te verkrijgen van de mogelijke schade ex. artikel 6.1 Wro. Dienaangaande heeft de gemeente Oss aan de heer Peters verzocht om een rapportage aan te leveren. Opdracht is verstrekt door Dhr. Peters aan Rentmeesterskantoor Ceelen.

De opdracht is om mogelijke verzoeken van schade krachtens art. 6.1 Wro welke direct verband houden met de hier te voeren planologische procedure in beeld te brengen. Rentmeesterskantoor Ceelen zal de risicoanalyse uitvoeren op basis van de aan haar verstrekte gegevens bij opdrachtverstrekking en zichttaxaties.

De planologische procedure die de realisatie van dit bouwplan mogelijk zal maken is gebaseerd op de nieuwe Wro (na 1 juli 2008). Het gewenste besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan valt daardoor onder de planschaderegeling zoals vastgelegd in de artikel 6.1 tot en met 6.7 van de Wro.

Ter definitieve beoordeling van verzoeken van schade krachtens art. 6.1 Wro dient een nader onderzoek plaats te vinden. Bij dit nader onderzoek behoort het horen van verzoekers tot schade en een opname van het object dat schade zou ondervinden. Gezien het stadium van de planologische procedure en de aard van de opdracht is een nader onderzoek niet aan de orde c.q. nog niet mogelijk. Bij het gebruik van gegevens uit deze rapportage dient met het voorgaande rekening te worden gehouden. De in deze rapportage genoemde schadebedragen zijn derhalve slechts geschikt voor ramingen.

3 Opdrachtgever

Dhr. G.J.J.R. Peters
Groenstraat 11
5368 AL Haren

4 Taxateur/Deskundige

Dhr. Peters heeft dhr. P.J.M. Ceelen, beëdigd Rentmeester, NVR- lidnummer 625 d.d. 12-11-2003 / Register Taxateur LV01.101.0823, verzocht de opdracht uit te voeren. De heer Ceelen houdt ten deze kantoor te Rentmeesterskantoor Ceelen, Onderweg 10, 5368 LA Haren. Deze taxatie is geschiedt overeenkomstig de Voorwaarden en Tarieven van de N.V.R. Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.

*** Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd, of vermenigvuldigd, anders dan met toestemming van Rentmeesterskantoor Ceelen.**



5 Werkwijze

Ter uitvoering van de opdracht volgt een beknopte omschrijving van de onroerende zaak per peildatum. Vervolgens zal aangegeven worden hoe er op basis van de huidige jurisprudentie omgegaan wordt met voorzienbaarheid en risicoaanvaarding. Ten behoeve van de planologische vergelijking wordt een beschrijving gegeven van het geldende bestemmingsplan en het bouwplan. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang. Van belang is hetgeen op grond van het vigerende planologische regime maximaal kan worden gerealiseerd. Vervolgens wordt een vergelijking van de verschillende planologische situaties gemaakt waarbij de gevolgen van de planologische wijzigingen in beeld worden gebracht voor de omliggende objecten. Na beoordeling van de eventuele risicoaanvaarding en voorzienbaarheid en de raming van te maken onderzoekskosten voor planschadeverzoeken vindt er tenslotte een recapitulatie plaats.

De eigendommen van gemeente Oss worden buiten beschouwing gelaten. Gemeente Oss wordt geacht eventuele nadelen van het project van te voren te hebben ingeschat en dit verwerkt te hebben in een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer.

6 Peildatum

Als peildatum voor deze rapportage wordt de datum van de opname, d.d. 8 november 2011 aangehouden, aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de voorgenomen planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden. Volgens de huidige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt voor de uiteindelijke vaststelling van planschade de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt.

7 Omschrijving van de onroerende zaak en omgeving.

De planlocatie is gelegen in de gemeente Oss; aan de zuidoostzijde van de kern Haren. Kadastraal bekend: Gemeente Megen, Sectie G, nummers 753, 754 en 755 (zie bijlage 2). Thans is op de lokatie een intensief veehouderijbedrijf gevestigd met een woonhuis, zes schuren en de benodigde voorzieningen op het erf zoals erfverhardingen, etc. Het geheel ligt in de kern Haren, in de bebouwde kom.

Aan de oostzijde van het perceel is een melkveehouderijbedrijf gevestigd. De afstand tot het bouwblok bedraagt ca. 75 meter. Ten noorden van de bedrijfswoning bevinden zich twee vrijstaande woningen op de adressen Groenstraat 7 en 9. Bestemmingen voor 'woondoeleinden' zijn verder gelegen aan de noordwest-, west- en zuidwestzijde. Deze woningen liggen in een ruime boog om de projectlocatie aan de Grote Woordstraat, Grotestraat en Groenstraat, op een afstand van ca. 150 tot 250 meter.

8 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

8.1 Inleiding

In het geval er sprake is van schade, komt deze niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Op grond van bepaalde omstandigheden kan redelijkerwijs tot het oordeel gekomen worden dat de schade geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Dit betreft ondermeer voorzienbaarheid, risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico.

8.2 Voorzienbaarheid

Van voorzienbaarheid van de wijziging in het planologische regime kan sprake zijn indien de eigenaar/gebruiker gehandeld heeft, of juist handelingen niet verricht heeft, terwijl de eigenaar/gebruiker op de hoogte had kunnen zijn van de voorgenomen planologische maatregel. Bij de

beantwoording van de vraag of een nadeel redelijkerwijs ten laste van eigenaar/gebruiker behoort te blijven, is van groot belang om te weten of de eigenaar/gebruiker voorafgaande aan zijn handelen

rekening kon en behoorde te houden met de planologische wijziging. De datum van aankoop van de onroerende zaak kan in geval van voorzienbaarheid een belangrijke rol spelen.

Voorzienbaarheid wordt beoordeeld naar de kennis die een eigenaar/gebruiker zou kunnen hebben van beleidsvoornemens met een formele status, zoals een reeds in procedure gebrachte planologische wijziging, voorbereidingsbesluiten, een structuurplan of een door de raad vastgestelde en nadrukkelijk openbaar gemaakte structuurschets. Een eigenaar/gebruiker kan op grond van deze kennis, tijdens zijn handelen, rekening houden met de planologische wijziging en behoort de daaruit voortkomende schade voor zijn rekening te houden. In geval van een transactie van onroerende zaken wordt getoetst of er voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor het aan te kopen object zou verslechteren. Dit is het geval indien het een voldoende concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsstuk betreft waaruit een voornemen tot wijziging van het planologische regime kon worden afgeleid (ABRS, 17 augustus 2005, 200406899/1 en 200406900/1).

8.3 Risicoaanvaarding

Risicoaanvaarding kan zowel passief als actief kan zijn. De risico's met welke de eigenaar/gebruiker redelijkerwijs rekening kon houden, op het moment dat hij besliste omtrent het al dan niet investeren in, of het uitvoeren van het geschade belang, worden in beginsel geacht te zijn aanvaard.

Van passieve risicoaanvaarding, ofwel riskant stilzitten, is sprake wanneer de eigenaar/gebruiker van een bouw- of gebruiksmogelijkheid in het bestemmingsplan geen gebruik heeft gemaakt en deze mogelijkheid niet meer kan benutten als gevolg van een gewijzigd planologisch regime.

Naar de mening van ondergetekenden is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid of risicoaanvaarding na de datum waarop het bouwplan voor de Groenstraat 11 in een formele inspraakprocedure ter behandeling wordt genomen. De eigenaar/gebruiker die na dat tijdstip een van de onderzochte woningen heeft aangekocht of is gaan bewonen, kan niet voor schadevergoeding in aanmerking komen. De verkopers van deze woningen komen wel in aanmerking voor een schadevergoeding indien op het tijdstip van de verkoop het bouwplan "Groenstraat 11" rechtskracht heeft gekregen.

8.4 Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.1. t/m 6.7. Wro wordt gesproken over een tegemoetkoming in de schade in plaats van een volledige vergoeding. Schade die redelijkerwijs ten laste van aanvrager dient te blijven wordt niet vergoed. Het beginsel van een normaal maatschappelijk risico gaat er vanuit dat iedereen in de samenleving rekening moet houden dat hij of zij enig moment geconfronteerd zal worden met enige vorm van overlast. Alleen in geval de schade groter is dan dit normaal maatschappelijke risico komt de schade voor vergoeding in aanmerking. In de nieuwe wet ruimtelijke ordening is dit normaal maatschappelijk risico vertaald naar een wettelijk minimum van 2% van de waarde van een onroerende zaak en/of 2% van het inkomen van de belanghebbende. Het kan evenwel zo zijn dat er in bepaalde gevallen redenen te geven zijn dat een groter percentage dan 2% onder het normaal maatschappelijk risico vallen.

Voor deze rapportage wordt slechts een inschatting gemaakt van de mogelijke schades als gevolg van de planologische wijzigingen op basis van zichttaxaties en de door opdrachtgever verstrekte informatie. Gezien het voorgaande is voor deze rapportage geen nader onderzoek gedaan naar het deel van de schade dat voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Als uitgangspunt is gehanteerd dat het wettelijk minimum van 2% van de waarde van een onroerende zaak of 2% van het inkomen van belanghebbende niet vergoed wordt omdat dit behoort tot het normaal maatschappelijk risico.



9 Geldende bestemmingsplan

Op het perceel aan de Groenstraat 11 te Haren is het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Kom Haren 1991" geldend. Het plan is op 3 september 1992 door de Raad vastgesteld en is op 14 september 1992 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd. Het projectperceel is in dit plan bestemd voor 'Agrarisch Kernrandgebied' en "Agrarisch Bouwblok".

Hieronder worden de voor deze bestemmingen geldende voorwaarden hoofdzakelijk weergegeven. In bijlage 3 zijn kopieën van de voorschriften en de plankaart opgenomen.

Agrarisch Kernrandgebied

De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarisch Kernrandgebied zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van landbouw
- b. respectering van de aanwezige verwevenheid van functies;
- c. het vervullen van een bufferfunctie;
- d. overgangszone tussen het overwegend agrarisch gebied en de dorpsbebouwing.

Op de tot Agrarisch Kernrandgebied bestemde gronden mag niet worden gebouwd

Het college van B en W mag vrijstelling verlenen voor de bouw van één schuilgelegenheid per hectare met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een hoogte van ten hoogste 3 meter.

Agrarisch Bouwblok

De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarisch Bouwblok zijn bestemd voor:

de vestiging, bouw en exploitatie van agrarische bedrijfsgebouwen (met woning) in het kader van de uitoefening van een bestaand agrarisch bedrijf, waarbij in de situering van de gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de eenheid van het bedrijf tot uitdrukking komt.

Op de tot agrarisch bouwblok bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van een agrarisch bedrijf worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. er slechts één bedrijfswoning per bouwblok aanwezig mag zijn;
- b. de hoogte van de bedrijfsgebouwen is ten hoogste 4,5 meter en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de bouwhoogte ten hoogste 6 meter, behoudens hooitoren en silo's waarvan de maximale hoogte 12 meter mag bedragen en mestbassins waarvan de maximale hoogte 6,5 meter en de inhoud maximaal 1500 m³ mag bedragen;
- c. de hoogte van een woning maximaal 5 meter mag bedragen;
- d. de inhoud van een woning ten minste 250 m³ en maximaal 750 m³ mag bedragen;
- e. ieder gebouw met een kap wordt afgedekt waarvan de dakhelling ten minste 12% en maximaal 45% bedraagt;
- f. het bebouwingspercentage ten hoogste 65% bedraagt;
- g. de afstand van bedrijfsgebouwen en woningen ten opzichte van de as van provinciale secundaire wegen ten minste 50 meter en van provinciale tertiaire wegen ten minste 30 meter moet bedragen;
- h. de afstand van een gebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens ten minste 5 meter en moet bedragen, behoudens warenhuizen en kassen waarvan de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 meter moet bedragen;
- i. de bouw van bedrijfsgebouwen welke kennelijk zijn ingedeeld en ingericht voor het houden en/of fokken van pluimvee, varkens of mestkalveren, dan wel de bouw van kassen is toegestaan mits:
 - in voldoende mate vaststaat dat de bouw en exploitatie daarvan geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard oproepen, mede gelet op de bedrijfsvoering en de ligging en de omvang van het bedrijf ten opzichte van het overwegend agrarische gebied en de dorpsbebouwing;

- vooraf het advies wordt ingewonnen van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu. Dit advies hoeft niet te worden ingewonnen indien de bouwaanvragen een inrichting betreft welke voldoet aan de minimaal aangegeven afstand tussen de inrichting en hindergevoelig object zoals deze wordt bepaald aan de hand van de afstandsgrafiek opgenomen in bijlage 1, behorende bij de voorschriften.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor

- het bouwen van een bedrijfsgebouwen met een kap met een lagere dakhelling of plat dak
- een tweede bedrijfsvoering onder voorwaarden
- de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw tot maximaal 6,5 meter respectievelijk 15 meter (hooitoren en silo's) onder voorwaarden;

Tot strijdig gebruik van de bouwwerken wordt in ieder geval gerekend, het gebruik voor:

- de uitoefening van enige tak van handel en/of bedrijf met uitzondering van en agrarisch bedrijf;
- permanente of tijdelijke bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning
- recreatieve doeleinden.

10 Bouwplan Groenstraat 11

Uitgangspunt is het bouwplan "Groenstraat 11" zoals aangegeven in bijlage 4. Het bouwplan volgens deze tekening wordt geacht gedetailleerd in een planologische grondslag verwerkt te worden zodat het voorgenomen bouwplan volgens deze tekening wordt gerealiseerd zonder extra uitbreidingsmogelijkheden.

Het bouwplan betreft de handhaving van de bestaande woning, de sloop van de agrarische opstallen en overige voorzieningen en de bouw van drie nieuwe vrijstaande woningen met tuin en een omliggende strook groen.

Het bestemmingsplan is nog niet in procedure. Aangenomen wordt dat de volgende voorschriften gaan gelden voor de te onderscheiden bestemmingen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor "Wonen" bestemde gronden;
- b. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming 'Wonen' zijn toegestaan;
- c. ondergeschikte voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als hiervoor genoemd.

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van carports mag niet meer bedragen dan 3 m.

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

ALN-zone

De voor 'ALN-zone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de hiervoor genoemde doelen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.



Wonen vrijstaand

De voor Wonen vrijstaand aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen;
- b. aan-huis-verbonden-beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- c. parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

In het bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden vastgelegd door middel van bestemmingen, bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen. De belangrijkste zijn in onderstaande opsomming opgenomen.

- Hoofdgebouwen (de woningen) mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd.
- De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 5 m, voor het merendeel geldt echter een maximum goothoogte van 3,5 m
- De nokhoogte van de hoofdgebouwen is maximaal 11 meter;
- Op het terrein mag maximaal tot 50m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

Op deze plek zijn voor de beeldkwaliteit aanvullende elementen en uitzonderingen op het bestemmingsplan bepaald. Deze zijn in onderstaand overzicht uiteengezet.

- Het cluster bestaat uit 3 vrijstaande woningen met mogelijk 1 bijgebouw per woning.
- Het hoofdgebouw afdekken met een dwarskap; het bijgebouw met een kap met ieder een dakhelling van tenminste 30 tot maximaal 50 graden.
- De hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een flinke kap met een overwegend lage gootlijn. De kap bepaalt in belangrijke mate het beeld. De kap mag geled, gesegmenteerd of geknikt zijn, als deze maar als één kap oogt; de nok en/of het dakvlak lopen door. Om de hoofdvorm van de dakvlakken niet te verdoezelen zijn dakkapellen niet toegestaan.
- Het bijgebouw is duidelijk ondergeschikt aan de hoofd woning.
- Het bijgebouw mag niet het zicht op het hoofdgebouw belemmeren tenzij deze in zijn totaliteit onderdeel is van het hoofdvolume. De korte gevel van het hoofdgebouw moet minimaal voor 50% zichtbaar zijn vanaf de rijbaan.
- De verticale afstand van de gootlijn tot de nok is groter dan de goothoogte.
- De woningen hebben een breedte/lengthe verhouding van respectievelijk 1 / 2 tot 1 / 2,2
- De groene omlijsting 'Aw-L zone' (agrarische grond met waarden landschap) heeft een groene inrichting. Hier mogen geen bouwkundige elementen geplaatst worden.
- De oprit ligt op elke kavel aan zuidzijde. Deze mogen onderling niet worden gekoppeld.



11 Bestemmingsplanvergelijking

11.1 Inleiding

Bij planschade dient een vergelijking plaats te vinden tussen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden voor en na de planologische wijziging.

Volgens artikel 3.6 Wro kan het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het bestemmingsplan te geven regels en binnen de bij het bestemmingsplan te bepalen grenzen;

- het plan wijzigen;
- het plan uitwerken;
- van de bij het bestemmingsplan aan te geven regels ontheffing verlenen,
- ten aanzien van in het bestemmingsplan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen stellen.

Hoewel deze mogelijkheden onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, kunnen deze mogelijkheden pas een planologische uitwerking hebben nadat het college een besluit genomen heeft om van deze mogelijkheden gebruik te maken. In artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wro is bepaald dat een dergelijk besluit als een zelfstandig schadeveroorzakend besluit moet worden gezien. Deze mogelijkheden worden daarom niet meegenomen in de planologische vergelijking.

11.2 Wijzigingen in aard en gebruik.

Als gevolg van het bouwplan vindt er een functionele wijziging plaats van de bestemmingen "Agrarisch Bouwblok" en "Agrarisch Kernrandgebied". Op grond van de vigerende bestemming kan de betreffende lokatie gebruikt worden voor de vestiging van één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Met realisatie van het bouwplan wijzigt de bestemming in vier vrijstaande woningen.

De voornoemde wijziging leidt tot beëindiging van de vestigingsmogelijkheid van een agrarisch bedrijf. De hinder voor de omgeving als gevolg van de gebruikelijk op een agrarische bedrijf uit te voeren werkzaamheden zal hiermee verdwijnen.

In vergelijking met het bestaande plan zal het bouwplan het gevolg hebben dat er een lichte verkeerstoename met autoverkeer ten opzichte van de invulling als agrarisch bedrijf. Daartegenover staat dat er een afname zal plaatsvinden van vracht- en landbouwverkeer van en naar de lokatie. De wijziging van het gebruik van agrarisch bouwblok naar wonen is wel een intensivering van gebruik voor het aspect privacy. Door de wijziging van agrarisch bouwblok naar wonen zal sprake zijn van een meer continue aanwezigheid van personen op de lokatie waardoor voor omliggende objecten sprake zou kunnen zijn van enig privacyverlies. Dit wordt weer deels ondervangen door de planmatig aangegeven ALN-zone om de vrijstaande woningen..

Op het perceel zal voor het aspect gebruiksmogelijkheden sprake zijn van enige intensivering voor het aspect privacy voor het overige is er sprake van extensivering.

In het algemeen beschouwd is ondergetekende echter van oordeel dat door het vervallen van de Agrarisch Bouwblok- bestemming een minder overlast veroorzakend gebruik van het perceel zal plaatsvinden. Dit zal met name voor de omliggende woningen inhouden dat het onderhavige perceel minder intensief gebruikt gaat worden.

Het nabijgelegen object Garststraat 2 omvat een melkveehouderijbedrijf. Door de wijziging van het gebruik van agrarisch bedrijf naar wonen kan er een belemmering optreden voor de uitbreidingsmogelijkheden van het melkveebedrijf. De nieuwe woningen blijken echter op een grotere afstand van het Agrarische Bouwblok, Garststraat 2, te liggen dan de bestaande woning aan de Groenstraat 9. Het adres Groenstraat 9 is daarom aan te merken als meest belast object. Voor deze rapportage wordt aangenomen dat eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Garststraat 2 reeds worden beperkt door de aanwezigheid van de woning aan de Groenstraat 9. De extra woningen op het adres Groenstraat 11 leiden daarom niet tot extra beperking voor het bedrijf aan de Garststraat 2.

Gezien het voorgaande brengt een dergelijke functionele wijziging in het algemeen geen intensivering van het gebruik van de locatie met zich mee. Op basis van de wijzigingen in aard en gebruik van het object is er algemeen dus geen sprake van verslechtering van de planologische situatie voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten.

11.3 Wijzigingen in bebouwingsmogelijkheden.

Als gevolg van het bouwplan zal de bouwmassa afnemen ten opzichte van de maximaal te realiseren bouwmassa onder vigerend bestemmingsplan. Dit geldt voor de totale bouwhoogte, de bebouwbare oppervlakte en de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens.

Het vigerende plan voorziet ofwel in een agrarisch bedrijf met de daartoe behorende gebouwen. Deze gebouwen konden tot maximaal 6,5 meter opgetrokken worden met daarbij nog bouwwerken in de vorm van hooitoren, en silo's tot een hoogte van 12 meter. Voor de nieuw te bouwen woningen geldt een goothoogte van maximaal 5 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. De bebouwbare oppervlakte neemt aanzienlijk af. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen neemt toe.

Er is aldus geen sprake van verslechtering van de planologische situatie voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten als gevolg van de bebouwingsmogelijkheden.

11.4 Invloed op de omliggende objecten

Het projectgebied ligt geïsoleerd aan de Groenstraat te Haren. De meest nabije particuliere woning ligt aan de Groenstraat 9 op een afstand van ca. 90 meter van de eerste nieuw op te richten woning. De meest nabije woning aan de zuidzijde van het projectgebied bevindt zich op het adres Groenstraat 19 te Haren. De afstand tot de meest nabije woning aan de zuidzijde is ca. 140 meter. Deze afstanden zijn relatief groot gezien de beperkte invloeden van de planologische wijziging. Uit de planologische vergelijking blijkt immers dat de planologische wijziging niet leidt tot verslechtering van de planologische situatie voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten. Dit geldt zowel voor de wijziging van de gebruiksmogelijkheden als voor de wijziging van de bouwvoorwaarden.

De eigendommen van gemeente Oss worden buiten beschouwing gelaten. Gemeente Oss wordt geacht eventuele nadelen van het project van te voren te hebben ingeschat en dit verwerkt te hebben in een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer.

De omliggende objecten worden geacht geen voor vergoeding in aanmerking komende schade te ondervinden als gevolg een beperkte relatie tot het plangebied en vanwege de afstand tot het projectgebied en/of tussenliggende bebouwing.

11.5 Conclusie analyse

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Kom Haren 1991" en het bouwplan "Groenstraat 11" zullen de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten niet in een verslechterde planologische positie komen te verkeren welke een in geld uitdrukbare waardevermindering tot gevolg heeft.



12 RECAPITULATIE.

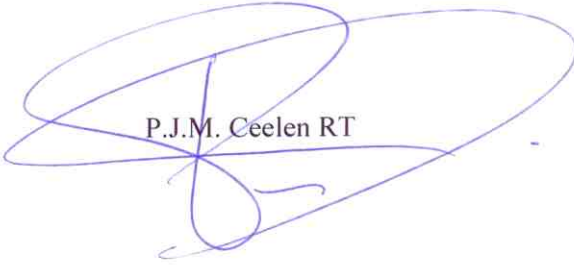
Ondergetekende is verder van oordeel dat de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten van het adres Groenstraat 11 te Haren niet in een verslechterde planologische positie komen te verkeren welke een in geld uitdrukbare waardevermindering tot gevolg heeft. Althans die hoger is dan het normaal maatschappelijk risico.

De totale kosten voor planschade zijn geraamd op:

- Schadevergoedingen € NIHIL

Zegge:  NIHIL euro.

Aldus gedaan in drievoud ter plaatse in de maand november 2011, ondertekend 14 december 2011,
de taxateur, beëdigd rentmeester,


P.J.M. Ceelen RT

Bijlagen:

1. Foto's
2. Kadastrale kaart
3. Kaart en voorschriften bestemmingsplan "Bestemmingsplan Kom Haren 1991"
4. Schets nieuwbouw

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Bijlage 1

Foto's

FOTOBILJAGE



1 Woning Groenstraat 11



2 Schuren Groenstraat 11



3 Groenstraat 9



4 Groenstraat 7



5 Groenstraat 19



6 Garststraat 2

Free

Bijlage 2

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Voorlopige grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Schaal 1:2000

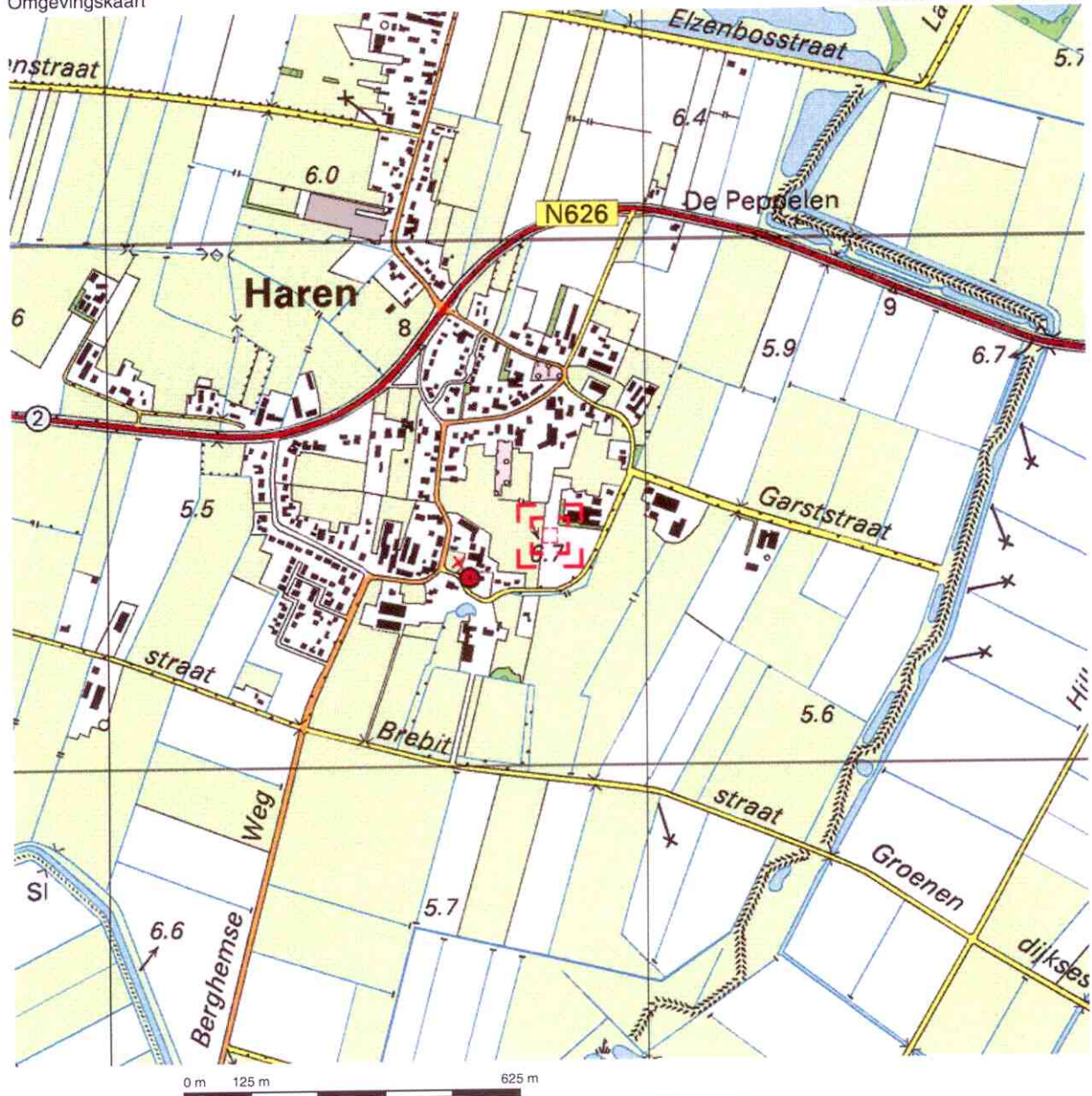
Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

MEGEN
 G
 754



Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 4 oktober 2011
 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.



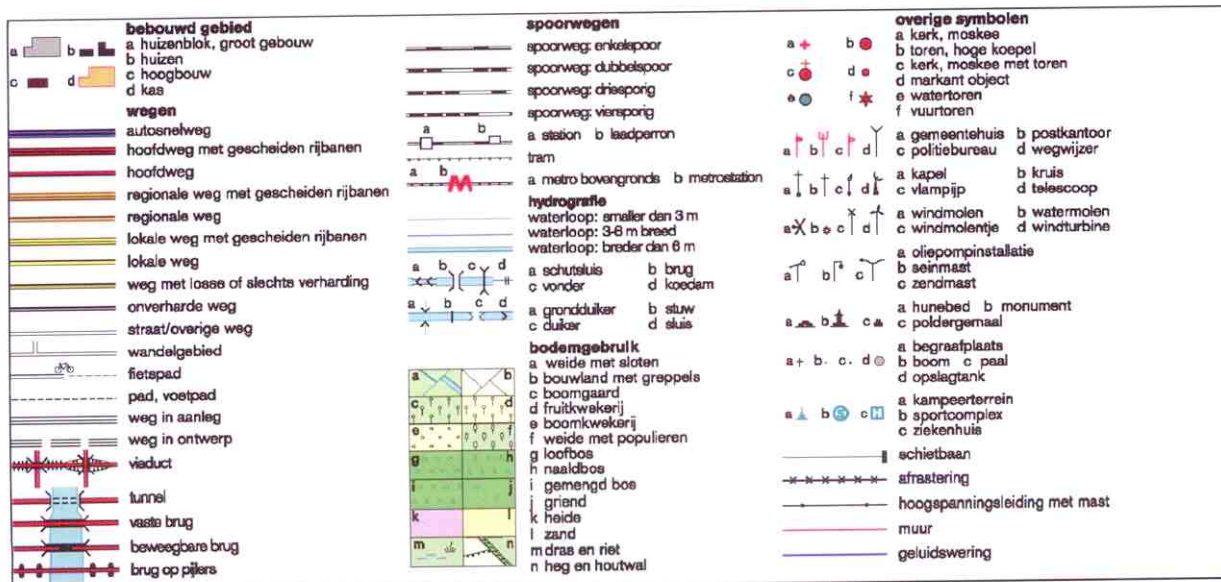
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

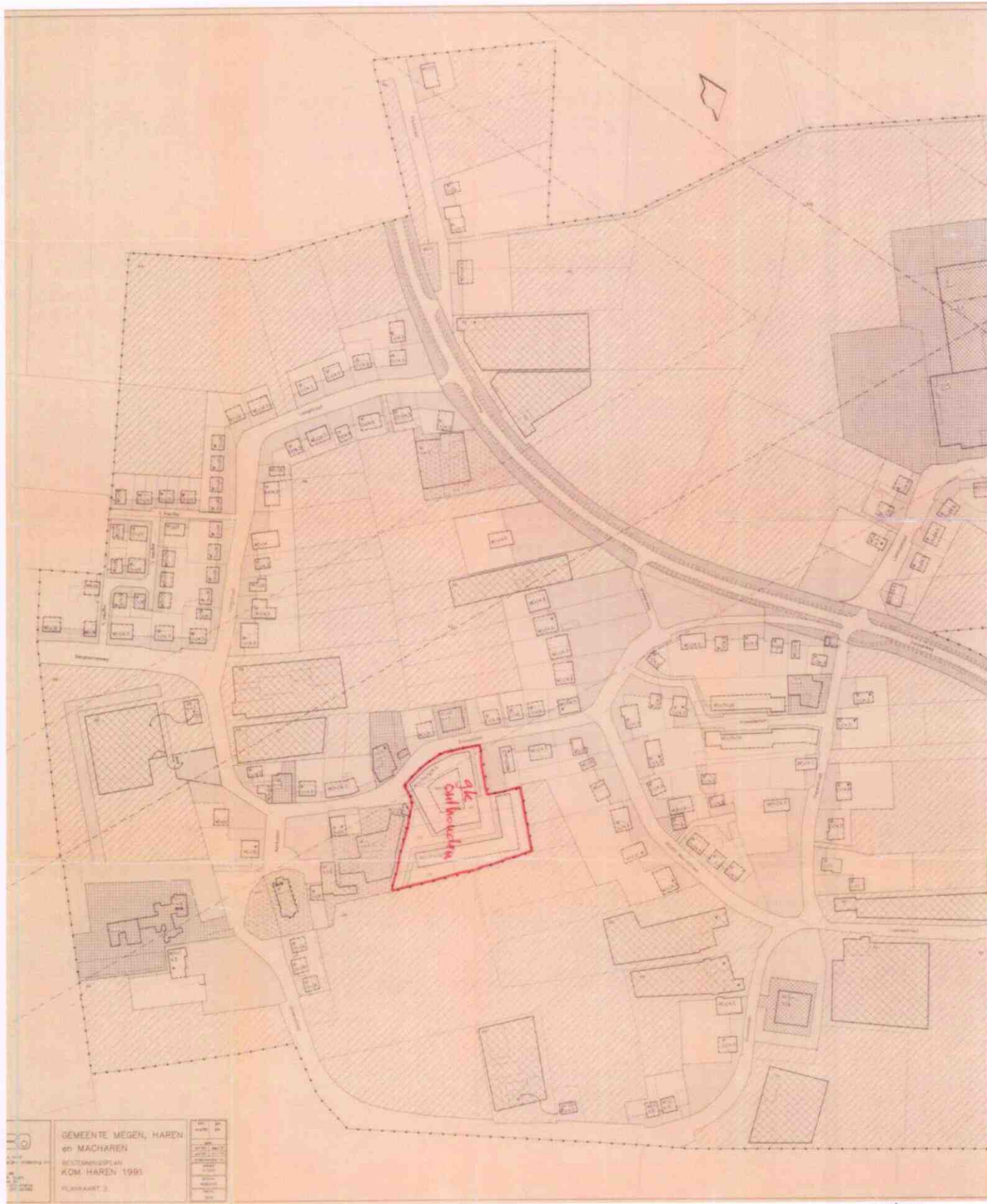
Hier bevindt zich Kadastraal object MEGEN G 754

Groenstraat, HAREN NB

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



Bijlage 3
Kaart en voorschriften
bestemmingsplan



D.1

Verklaring

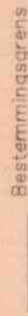
Aanduidingen



Kadastrale gegevens



Grens van het bestemmingsplan

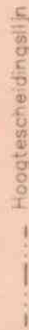


Bestemmingsgrens



Bouwgrens

$h=4,5$ Maximale goothoogte in meters



Hoogtescheidsingslijn

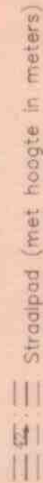


Rijksmonument

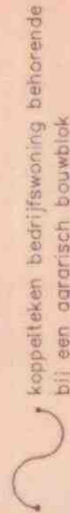
Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing



Gebied met wijzigingsbevoegdheid



Straalpad (met hoogte in meters)



koppeltaken bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bouwblok



Grens van het gebied waarop artikel 13, lid 1 WRO van toepassing is

Aanduidingen bestemmingen



v vrijstaande woningen

hw halfvrijstaande woningen

g gesloten bebouwing

4 goothoogte in meters

n nutsvoorzieningen

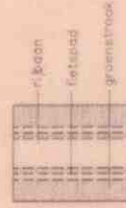
b begroeiingsplaats

m meubelhandel

d detailhandel

h horeca

zd zware dienstverlening



☆ bouwvlak te agrarische bedrijfsbebouwing

Aggrisch bouwvlak - Ab -

Bestemmingen



Woondoeleinden



Maatschappelijke doeleinden



Dienstverlening



Bedrijfsdoeleinden



Recreatieve doeleinden



Agrarisch kernrandgebied



Agrarisch bouwvlak



Groenvoorzieningen



Verkeersdoeleinden



Verblijfsdoeleinden



Water



bureau voor
ruimtelijke ordening bv

Postbus 65
5260 AB 't Hart
Tel. 033-579102
Telefax 033-561665

GEMEENTE MEGEN, HAREN
en MACHAREN

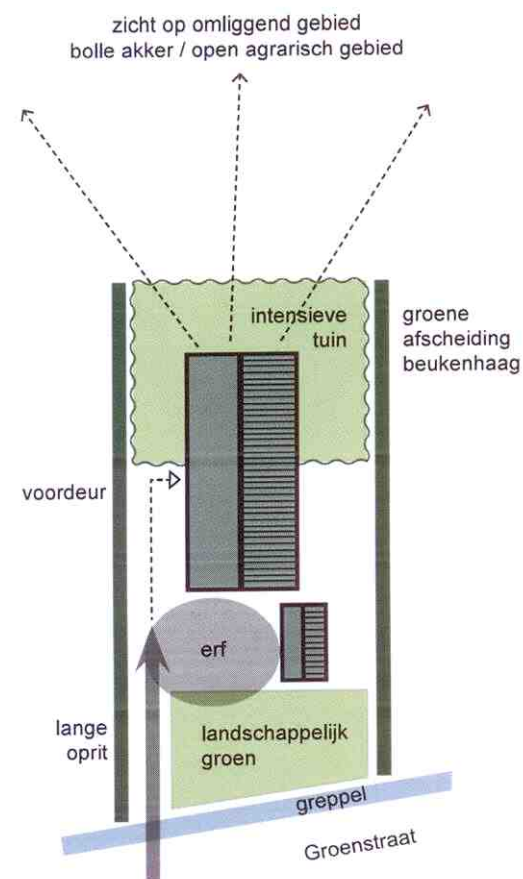
BESTEMMINGSPLAN
KOM HAREN 1991

VERKLARING

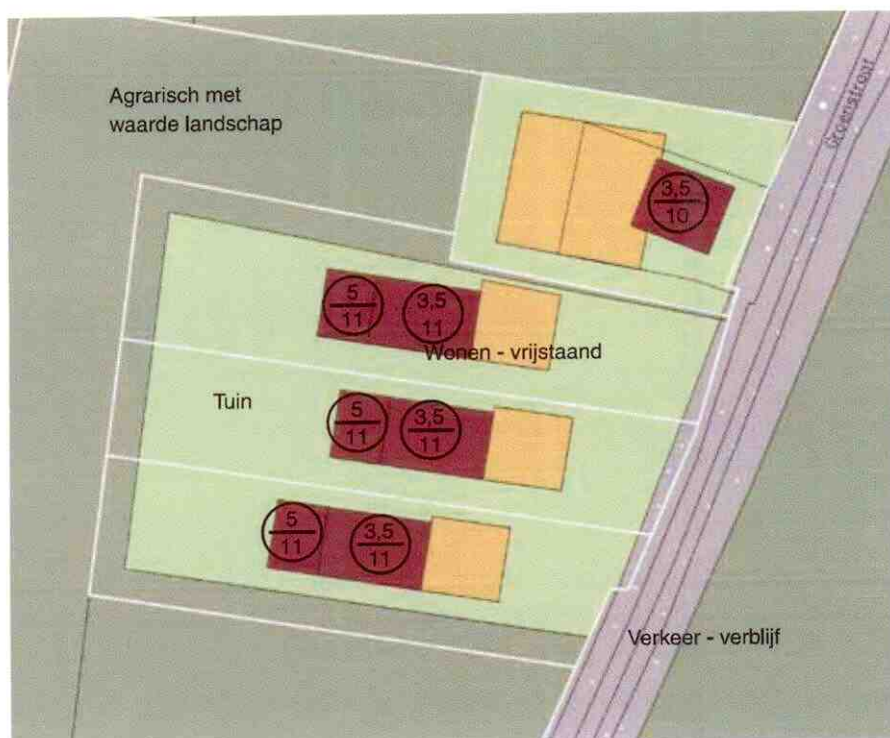
soort	getal	soort	getal
ontw.	1	best.	2
ontw.	2	best.	3
ontw.	3	best.	4
ontw.	4	best.	5
ontw.	5	best.	6
ontw.	6	best.	7
ontw.	7	best.	8
ontw.	8	best.	9
ontw.	9	best.	10
ontw.	10	best.	11
ontw.	11	best.	12
ontw.	12	best.	13
ontw.	13	best.	14
ontw.	14	best.	15
ontw.	15	best.	16
ontw.	16	best.	17
ontw.	17	best.	18
ontw.	18	best.	19
ontw.	19	best.	20
ontw.	20	best.	21
ontw.	21	best.	22
ontw.	22	best.	23
ontw.	23	best.	24
ontw.	24	best.	25
ontw.	25	best.	26
ontw.	26	best.	27
ontw.	27	best.	28
ontw.	28	best.	29
ontw.	29	best.	30
ontw.	30	best.	31
ontw.	31	best.	32
ontw.	32	best.	33
ontw.	33	best.	34
ontw.	34	best.	35
ontw.	35	best.	36
ontw.	36	best.	37
ontw.	37	best.	38
ontw.	38	best.	39
ontw.	39	best.	40
ontw.	40	best.	41
ontw.	41	best.	42
ontw.	42	best.	43
ontw.	43	best.	44
ontw.	44	best.	45
ontw.	45	best.	46
ontw.	46	best.	47
ontw.	47	best.	48
ontw.	48	best.	49
ontw.	49	best.	50
ontw.	50	best.	51
ontw.	51	best.	52
ontw.	52	best.	53
ontw.	53	best.	54
ontw.	54	best.	55
ontw.	55	best.	56
ontw.	56	best.	57
ontw.	57	best.	58
ontw.	58	best.	59
ontw.	59	best.	60
ontw.	60	best.	61
ontw.	61	best.	62
ontw.	62	best.	63
ontw.	63	best.	64
ontw.	64	best.	65
ontw.	65	best.	66
ontw.	66	best.	67
ontw.	67	best.	68
ontw.	68	best.	69
ontw.	69	best.	70
ontw.	70	best.	71
ontw.	71	best.	72
ontw.	72	best.	73
ontw.	73	best.	74
ontw.	74	best.	75
ontw.	75	best.	76
ontw.	76	best.	77
ontw.	77	best.	78
ontw.	78	best.	79
ontw.	79	best.	80
ontw.	80	best.	81
ontw.	81	best.	82
ontw.	82	best.	83
ontw.	83	best.	84
ontw.	84	best.	85
ontw.	85	best.	86
ontw.	86	best.	87
ontw.	87	best.	88
ontw.	88	best.	89
ontw.	89	best.	90
ontw.	90	best.	91
ontw.	91	best.	92
ontw.	92	best.	93
ontw.	93	best.	94
ontw.	94	best.	95
ontw.	95	best.	96
ontw.	96	best.	97
ontw.	97	best.	98
ontw.	98	best.	99
ontw.	99	best.	100

Bijlage 4

Schets nieuwbouw

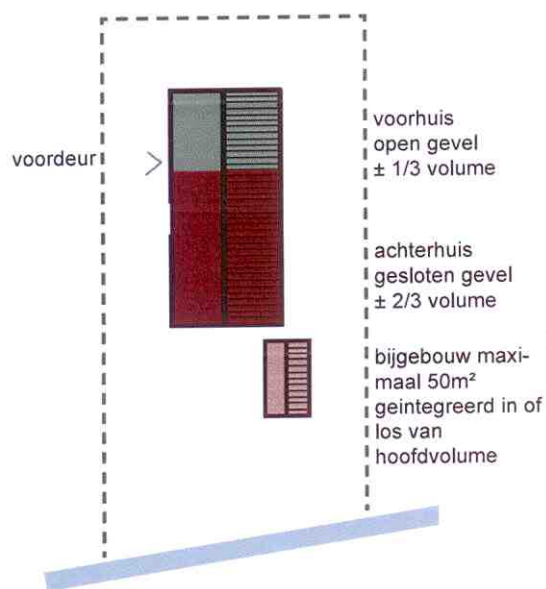


Basisprincipe kavelopzet

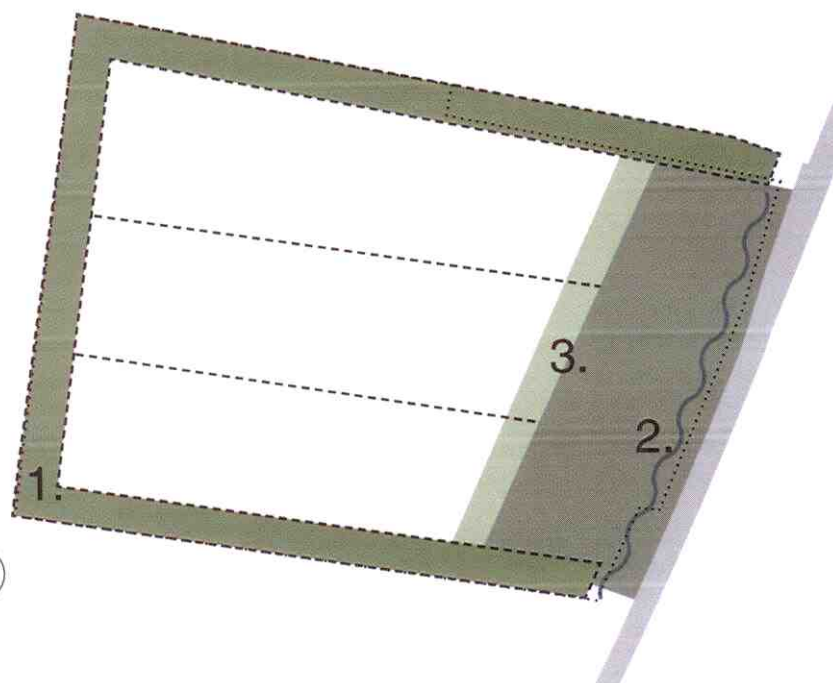


Beeldkwaliteit kavel:

afstanden tot de erfgronden en de weg zijn zodanig gekozen dat er bij de entree ruimte is voor een landschappelijke inrichting, de woningen staan minimaal 8 meter uit elkaar en aan de zijde van het landschap blijft voldoende ruimte voor de inrichting van een tuin



Woning heeft duidelijke voor- en achterzijde
Achterzijde (meer gesloten zijde) is gericht naar de weg, voorzijde (open zijde) naar het landschap



Beeldkwaliteit kavel:

1. groene lijst van 5 meter breed: ALN-zone, landschappelijke inrichting (bomen, gras en eventueel haag), zonder bebouwing
2. berm en watergang langs Groenstraat: zelfde maatvoering watergang oostzijde groenstraat
3. groene, informele voorruimte (weide of boomgaard)