

Vermeeren Makelaardij B.V.

Ettenseweg 42
4891 XV Rijsbergen
T. 076 596 4171
F. 076 596 5201
M. 06 517 28 086
Rabobank nr. 11 37 66 084
info@vermeerenmakelaardij.nl
www.vermeerenmakelaardij.nl
KvK Breda 20131955
BTW nr. NL8180.42.485.B01

Planschade **risicoanalyse**

Opdrachtgever:

**De heer C.M.J. Goetstouwers
Groenstraat 3a
4714 SK Sprundel**

Object:

**Wijziging bouwvlak t.b.v. bouwpluimveestal
nabij Groenstraat 3a te Sprundel.**

Peildatum:

11 oktober 2010

Plandeskundige:

De heer A.J.M. Vermeeren

Algemeen

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke projecten kan een risicoanalyse de financiële gevolgen van mogelijke schadeclaims in beeld brengen. Die risicoanalyse is een belangrijk instrument voor de economische- en planologische haalbaarheid van het project en de besluitvorming omtrent de verdeling van planschadekosten.

Voornoemde opdrachtgever heeft middels zijn adviseur Bergs Advies aan ondergetekende opdracht gegeven om een planschaderisicoanalyse uit te voeren met betrekking tot de bouw van een pluimveestal op zijn landbouwbedrijf aan de Groenstraat 3a te Sprundel. Opdrachtgever heeft al langere tijd geleden het initiatief genomen om een derde pluimveestal naast zijn twee andere pluimveestallen te bouwen. Hiertoe is eerst een procedure opgestart om deze derde stal aan de oostzijde te bouwen. Tijdens dit proces, waarbij bezwaren van de omwonenden naar voren zijn gekomen, heeft opdrachtgever het aan de linkerzijde van zijn bedrijf gelegen agrarisch bedrijf op Groenstraat 3 bij kunnen kopen. Sedert 1 juli 2010 is opdrachtgever zelf eigenaar van de boerderijwoning en zijn wederhelft eigenaar van de achtergelegen gronden en enkele schuren. Het plan is nadien gewijzigd om de uitbreiding richting dit bedrijf te doen laten plaatsvinden, omdat er omwonenden dan geen of veel minder last van de uitbreiding hebben en opdrachtgever en zijn wederhelft tezamen toch de regie hebben over het naastgelegen bedrijf. Volgens opdrachtgever is er tussen zijn wederhelft en hem voldoende consensus over het feit, dat zij als gerechtigde geen planschade zal gaan claimen, waarbij het mogelijk toch aan te bevelen is om dit ook zwart op wit op papier te laten zetten. De nieuw te bouwen stal, komt ook met toestemming van zijn wederhelft een klein stukje op grond van de wederhelft te staan, waarbij het ook aan te bevelen is deze toestemming alsnog schriftelijk vast te leggen.

Deze planschaderisicoanalyse is gebaseerd op het plan "Bestemmingsplan Buitengebied 1998 Groenstraat 3a "(nr. IMRO.0840.2583B0007-V001) en bestaande planregels, een plankaart en een toelichting (incl. bijlagen)

Doel en verantwoording

Een risicoanalyse planschade heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium te analyseren of een nieuwe planontwikkeling een risico van planschade meebrengt en hoe de omvang van die schade zich laat ramen. Een risicoanalyse planschade die zich richt op een analyse van planschaderisico bij uitvoering van een meer concreet aangegeven planontwikkeling zal als uitkomst moeten geven een kwantificering van het planschaderisico en een indicatieve raming van het totaalbedrag van te honoreren planschadevergoedingen.

Een planschade risico inventarisatie is niet meer dan een indicatie over de mogelijke schadelijke gevolgen van de wijzigingen van een bestemmingsplan, waaraan geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers verbonden kunnen worden. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het mogelijke te zijner tijd, door een dan optredende schadebeoordelingscommissie, aan de gemeente uit te brengen planschade advies. Bij deze analyse is uitgegaan van de huidige jurisprudentie. Volgens vaste jurisprudentie mogen de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld op de functie van afschermende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse. Het ligt uiteraard anders als deze groenvoorzieningen in een bestemmingsplan als zodanig is vastgelegd.

Algemene overwegingen en uitgangspunten

Artikel 6.1 Wro

Dit artikel bepaalt dat, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van onder meer een bestemmingsplan, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen last behoort te blijven en waarvan vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kennen burgemeester en wethouders hem op zijn aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

Artikel 6.2 Wro

Binnen het normaal maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager/belanghebbende, waarbij in ieder geval voor rekening van een belanghebbende blijft:

- a) Van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan 2 procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade
- b) Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van of de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels, als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro.
- c)

Artikel 6.4a Wro

Dit artikel bepaalt dat, voor zover schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

Belanghebbende (art. 6.1 Wro)

Volgens het nieuwe artikel 6.1 Wro wordt de verzoeker om planologische medewerking voor zijn beoogde bouwplan, die een planschadevergoedingsovereenkomst met de gemeente heeft gesloten, aangemerkt als belanghebbende bij een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot vergoeding van planschade als gevolg van de gevraagde planologische medewerking.

Bij de behandeling van een verzoek om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 Wro is het van belang om na te gaan of de verzoeker is te beschouwen als belanghebbende.

Belanghebbende is in het algemeen diegenen die een zakenrechtelijke of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak, waarna na een wijziging van het planologische regime, planschadevergoeding wordt gevraagd. Deze planschade kan uit vermogensschade maar ook uit inkomensschade (omzetderving etc.) bestaan.

Voorbeelden van belanghebbende zijn eigenaren, erfpachters, vruchtgebruikers, pachters, huurders en verhuurders en ondernemers.

Planologische vergelijking

Er is alleen sprake van planschade indien sprake is van schade ten gevolge van en een planologische mutatie die voor een belanghebbende planologisch nadeel met zich meebrengt. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een planologische nadeliger situatie moet een vergelijking gemaakt worden tussen de maximale mogelijkheden van de "oude" planologische situatie, ongeacht de vraag of verwezenlijking daarvan daadwerkelijk heeft plaatsgevonden, en de maximale mogelijkheden van de "nieuwe" planologische situatie. De "oude" planologische situatie is de maximale planologische invulling volgens het vigerende planologische regime zoals deze bestond voordat de nieuwe planologische maatregel (dit kan zijn het gewijzigde nieuwe bestemmingsplan of het besluit tot verlenging van vrijstelling) onherroepelijk is geworden.

De "nieuwe" planologische situatie is de maximale planologische invulling volgens het nieuwe planologische regime zoals deze is ontstaan direct na de datum waarop de planologische maatregel onherroepelijk is geworden.

Vergoedbaarheid van de eventuele schade

Artikel 6.1 Wro bepaalt dat recht op vergoeding van schade bestaat indien de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de betrokkenen kan blijven. De schade kan bestaan uit vermogensschade en inkomensschade.

Met betrekking tot vermogensschade is een heel assortiment aan schadefactoren ontwikkeld, o.a.:

- Beperking of vervallen van waardebepalend vrij uitzicht
- Aantasting bezonning: schaduw
- Aantasting privacy
- Beperking bereikbaarheid
- Toename parkeerdruk
- Aantasting karakter van het gebied

Van *inkomensschade* is bijvoorbeeld sprake wanneer door de planologische wijziging de exploitatie van een winkel of bedrijf welke afhankelijk is van de verkeersintensiteit over een weg, bemoeilijkt wordt door een terugval van de potentiële klandizie door een mindere bereikbaarheid.

In welke situaties de schade voor betrokkene dient te blijven is in de jurisprudentie beantwoord. Het al dan niet voorzienbaar zijn van de ontwikkelingen is voor het recht op schadevergoeding sterk bepalend.

Wanneer de schade is aangetoond, het causale verband is gebleken, de schadeveroorzakende rechtshandeling in de wettelijke lijst voorkomt en de schade niet anderszins reeds is vergoed, is de enige reden om de schade niet (geheel) te vergoeden, de constatering dat de benadeelde de schadeveroorzakende ontwikkeling redelijkerwijze kon voorzien. De voorzienbaarheid en de daarmee voortvloeiende risicoaanvaarding moeten blijken uit het in concreto aanwezig zijn van plannen. Er moet sprake zijn van documenten die de burger redelijkerwijze zou kunnen kennen en waaruit de voorgenomen planologische wijziging met een redelijke mate van zekerheid kan worden afgeleid.

Planschade onderdeel van de kostensoortenlijst

Naast de wettelijke regeling voor planschadevergoeding in de Wro voorziet ook de Grondexploitatiewet in de mogelijkheid om planschadekosten af te wentelen op derden via de kostensoortenlijst. Het opnemen van de kostensoort planschadevergoedingskosten betekent dat deze kosten via hetzelfde systematiek als de overige kosten die door middel van de bouwvergunning verhaalbaar zijn, kunnen worden verhaald op degenen met wie de gemeente niet langs contractuele weg tot overeenstemming is gekomen.

Afwenteling planschade in overeenkomst grondexploitatie

Een gemeente mag in een overeenkomst over grondexploitatie ook afspraken maken over planschadekosten. Volgens artikel 6.24, eerste lid onder b., Wro kan een gemeente in een overeenkomst bepalingen opnemen over de "verzekering" van planschadekosten. Toedeling van planschadekosten aan een particulier lijkt redelijk omdat bij de ontwikkeling van een locatie de particuliere eigenaar opbrengsten (baten) genereert, terwijl deze ontwikkeling ook planschade veroorzaakt. Verhaal van planschadekosten in een anterieure overeenkomst over grondexploitatie kan op verschillende manieren plaats vinden, zoals bijvoorbeeld:

- Een bijdrage op basis van een raming van de planschadekosten (bijvoorbeeld door het uitvoeren van een risicoanalyse planschade)
- Een bijdrage op basis van een raming van de planschadekosten (bijvoorbeeld door het uitvoeren van een risicoanalyse planschade) met verrekening op basis van nacalculatie (de werkelijke uit te keren planschadevergoedingen)
- Een bijdrage op basis van alleen nacalculatie.

Te beoordelen objecten in de analyse

M.b.t. de toekomstige planontwikkeling betreft het de reeds eerder beschreven bouw van een derde pluimveestal met een muurplaathoogte van 2.80 m en een nokhoogte van 7.60 m. Deze hoogtes passen binnen het huidige bestemmingsplan en de thans aanwezige naastgelegen stallen hebben ook deze nokhoogtes, echter uitsluitend de ligging van deze derde pluimveestal valt thans buiten het bouwblok. Voor een verdere verwijzing hieromtrent, evenals het hiermee gepaard gaande beleidskader zie ook de bijlage m.b.t. de toelichting (geheel hoofdstuk 2)

Het moge duidelijk zijn, dat een verzoeker om planschade veelal direct in directe nabijheid van een dergelijke bestemmingswijziging zal wonen. Daartoe worden hieronder even kort per naast gelegen object een omschrijving gegeven en een indicatie van de evt. lasten gemaakt.

De volgende objecten zijn hier in meegenomen

Groenstraat 1b, 3, 2, 4 tezamen met nieuwbouwwoning en nr. 7

De andere objecten in de omgeving worden in deze analyse niet betrokken, omdat deze te ver verwijderd zijn van het bouwplan en/of niet direct op het plangebied zijn gesitueerd om daar enig nadeel van de kunnen ondervinden.

Groenstraat 1b

Dit betreft ook een agrarisch bedrijf, waarvan de afstand van de bestaande bedrijfswoning tot aan het voorgenomen bouwplan min. 125 m beslaat. Hier tussen staan de thans aanwezige stallen van het object Groenstraat 3 op een al bestaand bouwblok tussen de nummers 1b en 3a. De thans aanwezige objecten op nr. 3 beperken het zicht al en welke grotendeels het zicht vanuit de bedrijfswoning van nr. 1b al beperken. Verder heeft nr. 3 ook al grotere bebouwingsmogelijkheden op zijn bestaande bouwblok. Feitelijk is nr. 3 al beperkend naar nr 1b toe en zal nr. 1b dan ook geen hinder ondervinden van het voorgenomen bouwplan.

Groenstraat 3

Dit object is ook een agrarisch bedrijf en heeft zelf ook al een grotere bouwkaavel, die nog verder doorloopt dan de bestaande bebouwing op dit perceel. Tenslotte is deze boerderijwoning, recentelijk opgekocht door dhr. Goetstouwers zelf en is derhalve geen planschadeclaimi te verwachten. De achtergelegen gronden en enkele schuren zijn in eigendom van Goetstouwers echtgenote, waarvan verwacht mag worden dat deze ook geen planschade in zal dienen, jegens het nieuwe plan en toestemming verleent voor de bouw van de derde stal, ook voor wat betreft een klein gedeelte op haar perceel grond.

Groenstraat 2

Dit is een voormalige kalvermesterij, waarvoor een r.o. procedure is opgestart t.b.v. de bouw van een extra ruimte-voor-ruimte-kavel. Echter deze woning en de nieuw te bouwen woning liggen tegenover huisnummer 1b en voor wat dat betreft wordt hun zicht en genot verder ook al bepaald door het feit, dat nr. 3 er met zijn bouwblok nog geheel tussen ligt. Ook hier geldt een afstand van minimaal 100 m tot de voorgenomen bouwactiviteit en ook hier is geen directe andere hinder van te verwachten, anders dan al op nr. 3 zou hebben kunnen plaatsvinden.

Groenstraat 4

De eigenaar van nr. 4 is thans ook bezig om een nieuwe woning te bouwen voor het bedrijf van opdrachtgever. De nieuw te bouwen woning kijkt thans precies uit op het rechtergedeelte van de bedrijfswoning van nr. 3, en op de achtergelegen reeds bestaande stallen en de reeds aanwezige schuur aan de voorzijde. Feit is en blijft dat Goetstouwers reeds over de gehele voorzijde van zijn perceel al dergelijke gebouwen had kunnen realiseren in het bestaande bestemmingsplan en dat daarmee nu planschade voor dit object dan verder ook niet aan de orde is voor het onderdeel zicht.

Groenstraat 7

Deze burgerwoning is gelegen aan de zuidoostzijde van het thans bestaande perceel van Goetstouwers. In de praktijk geldt net als bij het voornoemde object Groenstraat 4, dat Goetstouwers reeds nu al deze bebouwing op zijn huidige perceel had kunnen realiseren op een plaats, die nog storender was geweest en derhalve komt dit object dan in eerste instantie niet in aanmerking voor planschade.

Conclusie

Uitgaande van een peildatum van 11 oktober 2010 wordt door opsteller de volgende conclusie getrokken:

Geconcludeerd worden dat voor alle panden geldt, dat de bestaande bouwvlakken, die tussen de betrokken objecten en de voorgenomen bouwactiviteit liggen, reeds een dermate maximale bebouwing toestonden, dat de nu aangevraagde bestemmingsplanwijziging geen afbreuk doet aan de betrokken objecten wanneer het om planschade gaat.

Voor alle hierboven vernoemde objecten geldt dat van beperking van ontwikkelingsmogelijkheden, aantasting privacy en toename geluidshinder geheel niet of nauwelijks sprake is. Gelet op de beperkte cycli van aan- en afvoer van pluimvee en de daarmee gepaard gaande voorzieningen op jaarbasis is niet te spreken van een noemenswaardige toename van de verkeersbewegingen. Op basis van de planologische vergelijking van voor en na de bestemmingswijziging is derhalve te concluderen, dat van uit te betalen planschade geen sprake zal kunnen zijn.

Rijsbergen, 20 oktober 2010

Vermeeren Makelaardij B.V.

A.J.M. Vermeeren
Erkend makelaar/taxateur

