

GEMEENTE RUCPHEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED RUCPHEN 2012,

SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B TE SCHIJF

PLANSCHADERISICOANALYSE

Opdrachtgever

Naam : De Noordhoek vaste planten b.v.
 contactpersoon : dhr. L. Hereijgers
 Adres : Schijfsebaan 4a
 PC + plaats : 4722 SG Schijf
 Tel. : 0165-551666

Contactpersoon

Naam : Rokx Bouwadvies
 Contactpersoon : dhr. C. Rokx
 Adres : Vorendeindesweg 72
 PC + plaats : 4714 RH Sprundel
 Tel. : 0165-387929
 E-mail : info@rokxbouwadvies.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE RUCPHEN
 Contactpersoon : Kyrstin Vervaart-Sukel
 Adres : Binnentuin 1
 PC + Plaats : 4715 RW Rucphen
 Tel : 0165 - 349 500
 E-mail : gemeente@rucphen.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. Jos Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 08034-502-psra

Versietabel				
versie	Datum	Inhoud	status	validatie
1-1	28 05 2015	Conceptrapport	concept	JC
1-2	01 06 2015	Afbeelding 5 gecorrigeerd	concept	JC

GEMEENTE RUCPHEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED RUCPHEN 2012,

SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B TE SCHIJF

PLANSCHADERISICOANALYSE

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Procedure	3
2.	BESCHRIJVING ONROERENDE ZAKEN	5
2.1	Aanduiding van de onroerende zaken	5
2.2	Peildatum	6
3.	PLANSCHADERISICOANALYSE	7
3.1	Planologische vergelijking	7
3.2	Huidige situatie	7
3.3	De beoogde situatie	8
3.4	Analyse van (eventuele) schadefactoren door wijziging ruimtelijke situatie Schijfsebaan	9
3.4.1	Algemeen	9
3.4.2		
4.	CONCLUSIE	17

GEMEENTE RUCPHEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED RUCPHEN 2012, SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B TE SCHIJF

PLANSCHADERISICOANALYSE

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Bij het veranderen van het planologisch regime, bijvoorbeeld via een herziening van een bestemmingsplan moet de gemeente, naast het algemeen belang, ook letten op de belangen van individuele belanghebbenden. Een voorbeeld van een zodanig individueel belang is financiële schade die eventueel voor in de directe omgeving van de ontwikkeling gelegen onroerende objecten zal ontstaan of door inkomensderving ten gevolge van de ontwikkeling.

Deze financiële schade betreft de zogenaamde planschade. Krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder meer de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Het schadeveroorzakend besluit dient hiertoe onherroepelijk te zijn.

De kans op planschade is inzichtelijk te maken door middel van een planschaderisicoanalyse. De initiatiefnemer van het plan voor de verandering van de ruimtelijke situatie aan de Schijfsebaan te Schijf heeft opdracht gegeven voor het opstellen van een planschaderisicoanalyse. De nieuwe ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Rucphen. De gemeente wenst vooraf aan de besluitvorming duidelijkheid te hebben over de mogelijk te verwachten planschade als gevolg van deze planologische ontwikkeling.

1.2 Procedure

Voor een planschaderisicoanalyse wordt de thans geldende planologische regeling vergeleken met het toekomstige planologische regime.

Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van schade als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, is het met name van belang of belanghebbenden door het nieuwe planologische regime in een nadeliger positie zijn komen te verkeren ten opzichte van het huidige planologische regime. Als de feitelijke ontwikkeling ook al mogelijk was in de geldende planologische situatie, kan er weliswaar sprake zijn van schade, maar ingevolge vaste jurisprudentie betreft deze schade dan geen planschade in de zin van artikel 6.1 Wro ten gevolge van het nieuwe planologische regime.

Bij de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering moet ook worden gelet op eventuele voordelen, die de betreffende belanghebbende door de nieuwe planologische situatie wordt geboden en die (een deel van) de nadelen compenseren.

Ten slotte is van belang, dat planschade alleen voor vergoeding in aanmerking komt als de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven. In de Wet ruimtelijke ordening is in artikel 6.2 wel geregeld dat in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak of 2% van een inkomen direct voor het ontstaan van de schade onder het normaal maatschappelijke risico valt en dus niet voor vergoeding in aanmerking komt. Deze 2% eigen risico is echter niet van toepassing indien de schade wordt geleden door wijziging van de bestemming op de eigen gronden.

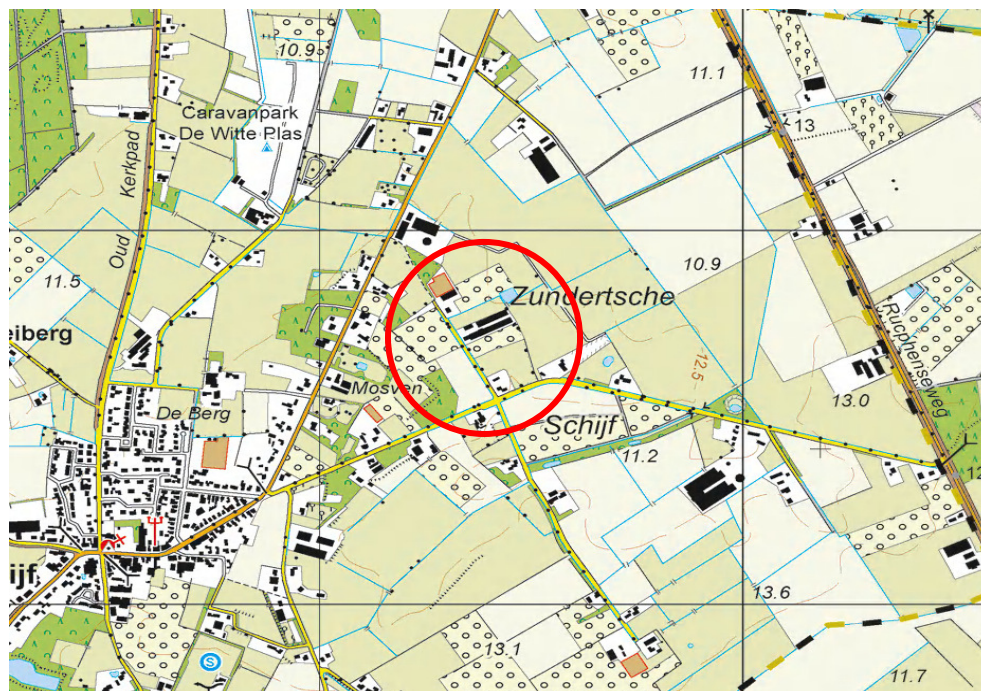
Met nadruk wordt erop gewezen dat deze planschaderisicoanalyse indicatief is, dat wil zeggen een analyse betreft van de mogelijke kans op planschade in het kader van planologische medewerking van gemeentewege. Zo heeft er bijvoorbeeld geen overleg plaatsgevonden met de rechthebbenden van de diverse objecten.

Indien te zijner tijd naar aanleiding van een verzoek om planschade een planschadeonderzoek moet worden verricht, zullen immers alle op dat moment geldende omstandigheden in ogenschouw moeten worden genomen alsmede de (individuele) omstandigheden, waaronder bijvoorbeeld de wijze waarop de verzoeker om planschade het onroerend goed heeft verkregen en beheerd.

2. BESCHRIJVING ONROERENDE ZAKEN

2.1 Aanduiding van de onroerende zaken

De in het kader van deze analyse beoordeelde planlocatie betreft de gronden aan de Schijfsebaan 4a en 2b te Schijf, gelegen ten oosten van de kern Schijf.



Afbeelding 1 - Situering plangebied

In de beoordeling zijn de objecten betrokken, die gelegen zijn in de directe omgeving van de gewenste ontwikkelingen. Artikel 6.1 Wro stelt enkele criteria voor het instellen van een verzoek tot tegemoetkoming in de schade, te weten dat een aanvraag een motivering en een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming moet bevatten. Verder dient een verzoek om tegemoetkoming in de schade binnen 5 jaar nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is, te worden ingediend bij een gemeente.

In beginsel zullen veel verzoekers onvankelijk worden verklaard, mits zij een causaal verband met het plangebied aanhalen en voldoen aan genoemde voorwaarden. Er wordt echter aangenomen dat alleen eigenaren en gebruikers van aangrenzende objecten tot het indienen van een schadeclaim kunnen overgaan, aangezien met name zij eventueel schade lijden als gevolg van bijvoorbeeld visuele hinder, dan wel overlast. In sommige gevallen kunnen ook iets verder gelegen objecten schadegevoelig zijn, bijvoorbeeld in geval van een bedrijfsvestiging, die tot milieuoverlast kan leiden.

De onderhavige planschaderisicoanalyse is beperkt tot die objecten die rechtstreeks visuele hinder (inkijk en uitzichtbelemmeringen) dan wel overlast van de gewijzigde situatie kunnen ondervinden.

In het onderzoek met betrekking tot het plangebied zijn de volgende omliggende objecten betrokken:

- Schijfsebaan 2A;
- Schijfsebaan 4;
- Schijfsebaan 17;
- Scherpenbergsebaan 10
- Scherpenbergsebaan 10A
- Scherpenbergsebaan 12

Het is mogelijk dat in de omgeving van onderhavige ontwikkeling meer omliggende objecten te maken krijgen met het gewijzigd planologisch regime. Echter, door de grotere afstand en/of de reeds aanwezige tussenliggende bebouwing en gebruiksmogelijkheden zal een eventueel nadeel zich naar verwachting niet in een waardevermindering laten vertalen dan wel zal een eventuele waardevermindering dusdanig gering zijn, dat dit niet uitkomt boven het normaal maatschappelijk risico van 2% van de waarde van het object, waarmee deze objecten naar verwachting geen planschaderisico vormen. Om deze redenen is uitsluitend gekeken naar de hierboven genoemde omliggende objecten.

2.2 Peildatum

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de peildatum.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering (het tijdstip waarop het nieuwe planologische regime in werking treedt).

3. PLANSCHADERISICOANALYSE

3.1 Planologische vergelijking

Voor de beoordeling van de wijziging in het planologische regime is voor voorliggende planschaderisicoanalyse gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Voor de thans geldende bestemmingen is uitgegaan van het bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012". Dit bestemmingsplan is op 29 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld (NL.IMRO.0840.9000B0008). De derde herziening van dit plan is inmiddels in ontwerp ter inzage gelegd.

Voor de toekomstige planologische situatie is uitgegaan van het concept-voorontwerpbestemmingsplan 'BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED RUCPHEN 2012, SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B TE SCHIJF ' d.d. mei 2015.

Voor het bepalen van de planschade is eerst gekeken naar de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, zoals geboden in de geldende bestemmingsplannen. Hierin zijn de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden voor het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning buiten beschouwing gelaten.

Voor deze afwijkingsmogelijkheden is in artikel 6.1 lid 2 onder c van de Wro een zelfstandige basis voor tegemoetkoming in de schade opgenomen. Deze zullen dus in deze analyse niet worden meegenomen. Vervolgens is gekeken naar de gewenste ontwikkeling met de eventuele bijbehorende bebouwing en het bijbehorende gebruik op grond van het voorontwerpplan.

3.2 Huidige situatie

Voor de gronden van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' van toepassing.

Agrarisch met waarde - landschap

De gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - landschap" zijn bestemd voor:

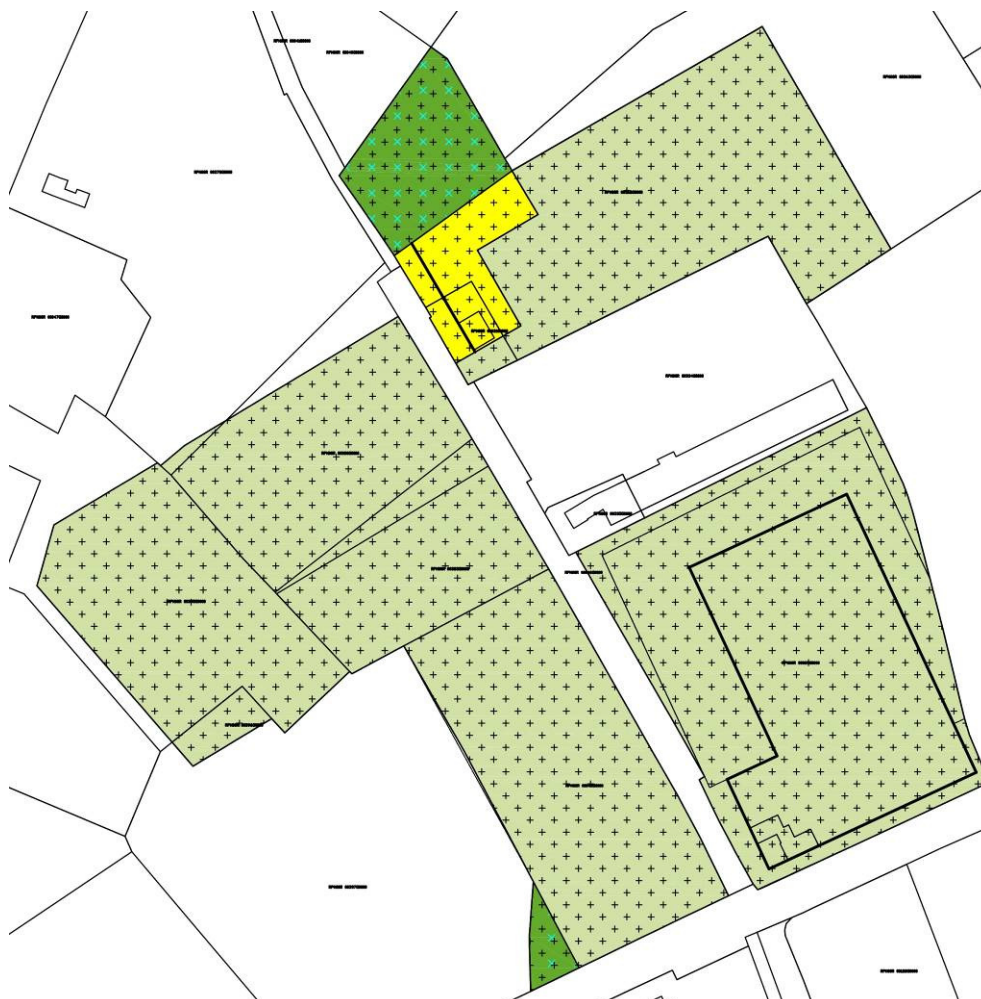
- a. agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van een (vollegronds)teeltbedrijf,
- c. groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.



Afbeelding 2 - Vigerend bestemmingsplan. De cijfers verwijzen naar de verkorte legenda hieronder

Tabel 1 - vigerend bestemmingsplan			
Nr. *)	adres	bestemming	Relevante aanduidingen
1	Schijfsebaan 4a	Agrarisch met waarden	- Bouwvlak - Agrarisch loonbedrijf - **)
2	Schijfsebaan 4a	Agrarisch met waarden	- Teeltondersteunende voorziening - **)
3	Schijfsebaan 4a	Agrarisch met waarden	- Teeltondersteunende voorziening - **) - Boringvrije zone
4	Schijfsebaan 2b	Agrarisch met waarden	- **) - Archeol. verw.waarde middelhoog
5	Schijfsebaan 2b	Wonen	- **) - Archeol- verw.waarde -middelhoog
*) nummer op afbeelding 3; **) = + Vrijwaringszone - radar + Reconstructiewetzone - verwevingsgebied + beslotenheid.			

3.3 De beoogde situatie



Afbeelding 3 - beoogd bestemmingsplan 'BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED RUCPHEN 2012, SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B TE SCHIJF'.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de huidige agrarische bedrijfswoning Schijfsebaan 4a met een deel van de bedrijfsgebouwen een burgerwoning (plattelandswoning) met bijgebouw. Het agrarisch bouwblok wordt verplaatst naar Schijfsebaan 2b (thans nog burgerwoning). Verder wordt de oppervlakte teeltondersteunende voorzieningen ten westen van de insteekweg uitgebreid en die ten oosten van het huidige bouwblok verwijderd.

3.4 Analyse van (eventuele) schadefactoren door de beoogde juridische veranderingen

Uit vergelijking van de in de vorige paragrafen besproken planologische regimes kunnen de volgende (eventuele) schadeaspecten worden geconcludeerd.

3.4.1 Algemeen

Gebruik

Op grond van het vigerende planologische regime mogen de gronden van de planlocatie worden gebruikt ten behoeve van de diverse doeleinden. De gronden van het toekomstig bouwvlak zijn nu nog niet voorzien van een bouwvlak,

waardoor deze niet bebouwd kunnen worden met agrarische bedrijfsgebouwen en dus ook niet als dusdanig kunnen worden gebruikt.

Planschade dient per individueel omliggend object te worden beoordeeld. Per object zal dus bekeken worden of sprake is van een meer nadelige situatie dan nu het geval is, bijvoorbeeld in de vorm van uitzichtverlies. Hierbij dienen ook eventuele voordelen meegenomen te worden, waardoor per saldo bekeken kan worden of sprake zal zijn van een planologisch nadeliger regime. Eén en ander zal in de navolgende paragrafen per object (of cluster van objecten) worden beoordeeld.

Risicoaanvaarding

De planschade dient redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de grondeigenaar of grondgebruiker te blijven, indien de schadeveroorzakende planologische wijziging voorzienbaar was.

De eigenaar of gebruiker van onroerend goed wordt derhalve geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, indien de schadeveroorzakende planologische maatregelen redelijkerwijs voorzienbaar waren ten tijde van het nemen van zijn beslissingen omtrent aankoop of investering (actieve risicoaanvaarding), of bij zijn beslissingen omtrent het al dan niet benutten van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van zijn gronden (passieve risicoaanvaarding). De nadelige gevolgen van een wijziging van de planologische inzichten komen dan voor rekening van de grondeigenaar of grondgebruiker.

De aspecten actieve en passieve risicoaanvaarding kunnen pas onderzocht worden op het moment van beoordeling van een daadwerkelijk verzoek om planschade.

Eigen risico

In de Wro is met betrekking tot verzoeken om planschade een eigen risico van 2% geregeld. In geval van waardevermindering van onroerende zaken betekent dit, dat, indien er sprake is van planschade, het planschadebedrag wordt verminderd met 2% van de waarde van de onroerende zaak direct voor het ontstaan van de schade.

Indien het planschadebedrag minder dan 2% van de waarde van de onroerende zaak bedraagt, zal er dus geen schadebedrag hoeven worden uitgekeerd. In het geval van inkomensderving gaat het om 2% van het inkomen direct voor het ontstaan van de schade. De bepalingen ten aanzien van dit eigen risico zijn niet van toepassing indien de schade het gevolg is van wijzigingen van de bestemming of bestemmingsregels van de tot de onroerende zaak behorende grond.

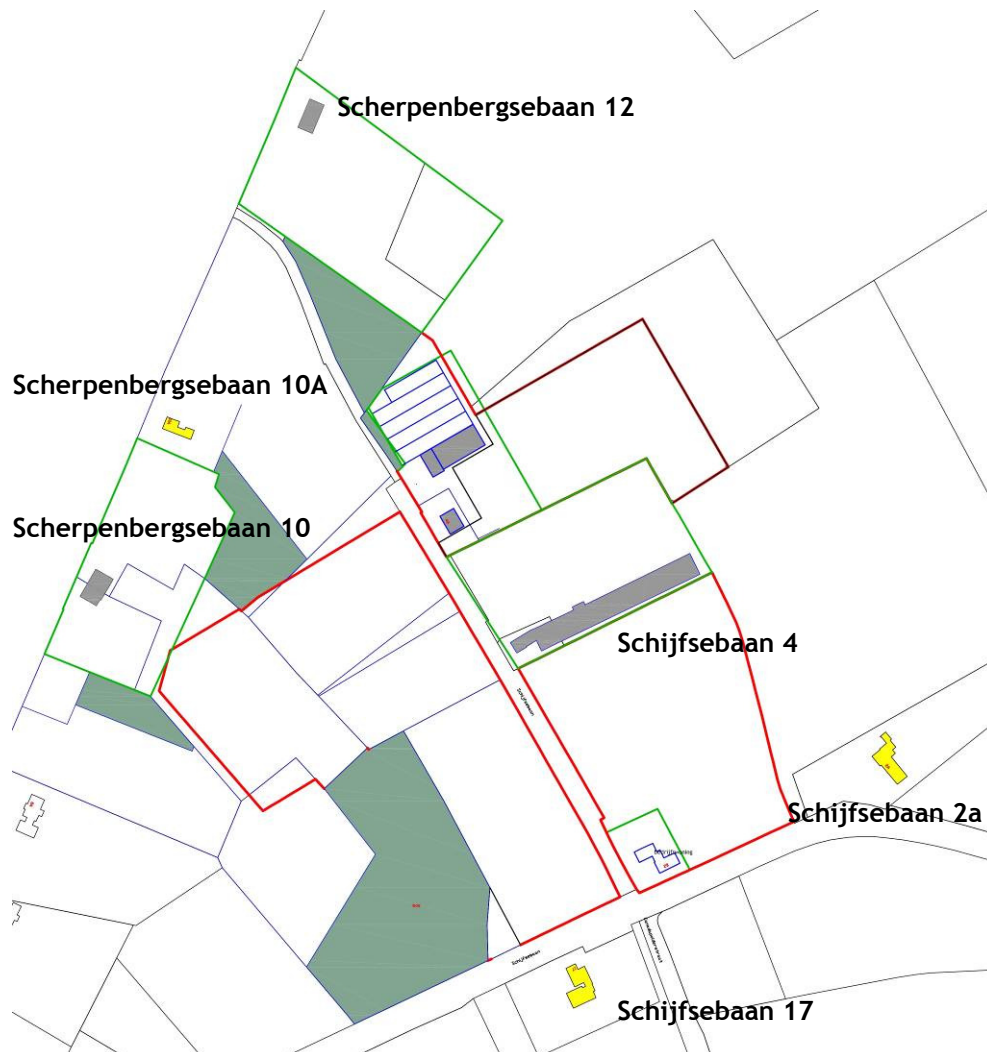
Kosten

De Wet ruimtelijke ordening heeft het bereik van artikel 6.1 (tegemoetkoming planschade) beperkt tot schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving. Eventuele andere gemaakte kosten, bijvoorbeeld de kosten die een benadeelde heeft gemaakt ter beperking of voorkoming van de schade, worden in de beslissing van burgemeester en wethouders betrokken (artikel 6.3 onder b Wro).

Deze kosten worden slechts vergoed voor zover de maatregelen daadwerkelijk dienden ter beperking van de schade. Verder dienen de kosten in een redelijke verhouding te staan tot de hoogte van de schade die zou zijn geleden zonder de schadebeperkende maatregelen. Daarvan is slechts sprake indien deze kosten even hoog of lager uitvallen dan de schade zonder de desbetreffende maatregelen.

Indien bij de schadevaststelling zowel het inroepen van rechts- dan wel deskundigenbijstand als de kosten daarvan redelijk zijn, dan kunnen ook de kosten ten behoeve van juridische en deskundige bijstand deel uitmaken van de te vergoeden schade (artikel 6.5 onder a Wro). Verder vergoeden burgemeester en wethouders de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van

ontvangst van de aanvraag om tegemoetkoming van de planschade, indien zij een tegemoetkoming in de planschade toekennen (artikel 6.5 onder b Wro).



Afbeelding 4 - het plangebied in relatie tot de omliggende gebouwen (rood = grens onderhavig plan; geel = woning, groene rand = bouwvlak agrarisch bedrijf en de bestaande woning binnen het plangebied; donkergroene vlakken - bestaand bos en natuur volgens vigerend bestemmingsplan).

3.4.2 Schijfsebaan 2A

Het object Schijfsebaan 2A is ten oosten van de planlocatie gesitueerd op een afstand van 64 m (grens nieuw bouwvlak tot voorgevel woning). Het object betreft een vrijstaand woonobject en is met de voorgevel richting planlocatie (nieuw agrarisch bouwvlak en groengordel) georiënteerd.

In het vigerende bestemmingsplan rust op de locatie de bestemming 'agrarisch' en verderop de bestemming 'wonen', met een bouwvlak.

Het bouwblok op de planlocatie zal op minimaal 64 meter afstand van dit object komen te liggen. Het uitzicht vanuit dit object op de planlocatie wordt in de toekomst grotendeels geblokkeerd door toekomstige erfbeplanting. Door de ontwikkeling zullen belanghebbenden door de afstand slechts een beperkte uitzichtbeperking ervaren. De beperking door de toekomstige groengordel telt daarbij niet mee, omdat een dergelijke groengordel ook al krachtens het

vigerende bestemmingsplan mag worden aangelegd (en i.c. feitelijk al gedeeltelijk is aangelegd).



Afbeelding 5 - Schijfsebaan 2A.

Voor de gemiddelde koper zal de planontwikkeling daardoor in beperkte mate invloed hebben op de koopprijs. Gezien de ligging en de afstand hebben belanghebbenden een beperkte kans op planschadevergoeding.

3.4.3 Schijfsebaan 4

Het object Schijfsebaan 4 is gelegen tussen de beide locaties Schijfsebaan 4a en 2b in, op een afstand van 12 m (grens geldend bouwvlak van Schijfsebaan 4 tot zijgevel (toekomstige plattelands-)woning Schijfsebaan 4a) en 145 m (grens geldend bouwvlak van Schijfsebaan 4 tot achtergevel toekomstige agrarische bedrijfswoning Schijfsebaan 2b). Het object betreft een agrarisch bedrijfsobject. In het vigerende bestemmingsplan rust op het object de bestemming 'agrarisch met waarde - landschap', met een agrarisch bouwvlak.



Afbeelding 6 - Agrarisch bedrijf Schijfsebaan 4.

De als plattelandswoning aan te wijzen agrarische bedrijfswoning zal op minimaal 12 meter afstand van dit object komen te liggen. De impact van de geplande ontwikkeling zal vooral liggen in de relatie met de ontwikkelingsmogelijkheden van het object als agrarisch bedrijf.

Daarbij moet het volgende worden overwogen. Het agrarisch bedrijf Schijfsebaan 4 is sinds 2014 geen veehouderij meer. Dat wil zeggen dat voor de ontwikkeling

van het bedrijf alleen agrarische ontwikkelingen zonder veehouderij in ogenschouw genomen moeten worden. Voor dergelijke ontwikkelingen gelden geen afstandsnormen tot burgerwoningen en zeker niet tot plattelandswoningen (voormalige agrarische bedrijfswoningen die gebruikt mogen worden voor burgerbewoning).

In het huidige bestemmingsplan is Schijfsebaan 4a een agrarische bedrijfswoning en in het nieuwe bestemmingsplan een plattelandswoning. Volgens de wet is een plattelandswoning gelijk aan een agrarische bedrijfswoning. Gezien de omstandigheden hebben belanghebbenden een geringe kans op planschadevergoeding.

3.4.4 Schijfsebaan 17

Het object Schijfsebaan 17 is ten zuiden van de planlocatie gesitueerd op een afstand van 25 m (grens vlak teeltondersteunende voorzieningen tot voorgevel woning). Het object betreft een vrijstaand woonobject en is met de voorgevel richting planlocatie (vlak teeltondersteunende voorzieningen) georiënteerd. In het vigerende bestemmingsplan rust op de locatie de bestemming 'wonen', met een bouwvlak.



Afbeelding 7 - Schijfsebaan 17.

Het uitzicht vanuit dit object op de planlocatie wordt in de toekomst deels bepaald door het zicht op teeltondersteunende voorzieningen. Er zijn diverse uitspraken dat teeltondersteunende voorzieningen, al hebben ze vaak een tijdelijk karakter, in ogenschouw genomen moeten worden bij het bepalen van planschade. Voor de gemiddelde koper zal de planontwikkeling daardoor in gemiddelde mate invloed hebben op de koopprijs. Gezien de ligging en de afstand hebben belanghebbenden een gemiddelde kans op planschadevergoeding.

3.4.5 Scherpenbergsebaan 10

Het object Scherpenbergsebaan 10 is gelegen ten westen van het plangebied, onmiddellijk grenzend aan het plangebied (grens geldend bouwvlak van Scherpenbergsebaan 10 tot uitbreiding vlak teeltondersteunende voorzieningen). Het object betreft een agrarisch bedrijfsobject.

In het vigerende bestemmingsplan rust op het object de bestemming 'agrarisch met waarde - landschap', met een agrarisch bouwvlak. Het betreft geen intensieve veehouderij.



Afbeelding 8 - Agrarisch bedrijf Scherpenbergsebaan 10.

Het agrarisch bouwvlak grenst onmiddellijk aan de uitbreiding van het vlak met teeltondersteunende voorzieningen in het plangebied.

Voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf op Scherpenbergsebaan 10 heeft de nabijheid van teeltondersteunende voorzieningen geen bijzondere invloed. Gezien de omstandigheden hebben belanghebbenden een geringe kans op planschadevergoeding.

3.4.6 Scherpenbergsebaan 10a

Het object Scherpenbergsebaan 10a is ten noordwesten van de planlocatie gesitueerd op een afstand van 109 m (grens vlak teeltondersteunende voorzieningen tot achterzijde woning). Het object betreft een vrijstaand woonobject en is met de achtergevel richting planlocatie (vlak teeltondersteunende voorzieningen) georiënteerd. In het vigerende bestemmingsplan rust op de locatie de bestemming 'wonen', met een bouwvlak.



Afbeelding 9 - Scherpenbergsebaan 10a.

Het uitzicht vanuit dit object op de planlocatie wordt in de toekomst voor slechts een uiterst beperkt deel bepaald door het zicht op nieuwe teeltondersteunende voorzieningen. Het overgrote deel van het uitzicht wordt bepaald door de bestaande teeltondersteunende voorzieningen en door een bestaand, positief bestemd bosje. Slechts in een klein hoekje van het zichtveld vanuit de achterzijde van de woning is zicht op nieuwe teeltondersteunende voorzieningen. Er zijn diverse uitspraken dat teeltondersteunende voorzieningen, al hebben ze vaak een tijdelijk karakter, in ogenschouw genomen moeten worden bij het

bepalen van planschade. Voor de gemiddelde koper zal de planontwikkeling daardoor slechts in uiterst beperkte mate invloed hebben op de koopprijs. Gezien de ligging en de afstand hebben belanghebbenden een geringe kans op planschadevergoeding.

3.4.7 Scherpenbergsebaan 12

Het object Scherpenbergsebaan 12 is gelegen ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van 115 m van het plangebied (grens geldend bouwvlak van Scherpenbergsebaan 12 tot de plattelandswoning Schijfsebaan 4a). Het object betreft een agrarisch bedrijfsobject.

In het vigerende bestemmingsplan rust op het object de bestemming 'agrarisch met waarde - landschap', met een agrarisch bouwvlak. Het betreft een intensieve veehouderij.



Afbeelding 10 - Agrarisch bedrijf Scherpenbergsebaan 12.

Voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf op Scherpenbergsebaan 12 heeft het feit dat Schijfsebaan 4a verandert van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning slechts uiterst beperkte invloed, omdat volgens de wettelijke regeling een plattelandswoning gelijk gesteld moet worden aan een agrarische bedrijfswoning, waardoor de bestemmingsplanherziening inhoudelijk geen overwegende invloed heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf Scherpenbergsebaan 12. Uit het geuronderzoek bij het bestemmingsplan blijkt eveneens dat het planvoornemen niet wezenlijk van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Gezien de situatie hebben belanghebbenden een geringe kans op planschadevergoeding.

4. CONCLUSIE

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er zich nauwelijks tot geen planschaderisico's voordoen als gevolg van de geplande veranderingen in het plangebied. Onderzocht zijn de volgende objecten:

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| - Schijfsebaan 2A | beperkt risico; |
| - Schijfsebaan 4 | minimaal risico; |
| - Schijfsebaan 17 | gemiddeld risico; |
| - Scherpenbergsebaan 10 | minimaal risico; |
| - Scherpenbergsebaan 10A | minimaal risico |
| - Scherpenbergsebaan 12 | minimaal risico. |

Bovengenoemde objecten krijgen te maken met een (minimaal tot gemiddeld) nadeliger planologisch regime, vanwege een verminderd uitzicht doordat meer teeltondersteunende voorzieningen mogen worden gerealiseerd dan nu is toegestaan.

Naar verwachting zal de schade bij de locaties Schijfsebaan 4, Scherpenbergsebaan 10, 10a en 12 minder zijn dan of gelijk zijn aan het eigen risico.

De waardeverminderingen van de genoemde planschadegevoelige objecten dienen in een later stadium wellicht te worden beoordeeld door een in planschade deskundig taxateur.

Indien door de gemeenteraad van de gemeente Rucphen een besluit wordt genomen met betrekking tot de omgevingsvergunning en daadwerkelijk een tegemoetkoming in planschade wordt aangevraagd, zal er ook rekening moeten worden gehouden met onderzoeks- en apparaatkosten. Jurisprudentie vereist dat de gemeente onafhankelijk advies inwint over de vraag of verzoeker in aanmerking komt voor een schadevergoeding en in het bevestigende geval zich laat adviseren over de omvang van de schade.

Bij het onderzoek dienen onderzoeksprocedures zorgvuldig te worden uitgevoerd. Bij onderzoekskosten dient enerzijds rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat in soortgelijke situaties niet iedere belanghebbende onmiddellijk een claim zal indienen.

Ook kan een ruimere kring van verzoekers zich aanmelden. Het is niet in te schatten of er al dan niet beroepsprocedures zullen gaan worden gevolgd. Deze onderzoekskosten komen in principe voor rekening van de gemeente zelf.

Nadrukkelijk merken wij hier nog op, dat voorliggende planschaderisicoanalyse een globale inschatting betreft. De uiteindelijke uitkomst van een daadwerkelijk ingediend verzoek om planschade nadat het plan in werking is getreden, is mede afhankelijk van de peildatum en de dan heersende omstandigheden.

's-Hertogenbosch, mei 2015
Cuijpers Advies