

RISICOANALYSE PLANSCHADE

**i.v.m. realisering 2 Bio-woningen
aan de Kattenbos (5) te Reusel**

(Gemeente Reusel-De Mierden)

30 maart 2011

Opdrachtgever

ORDITO
Postbus 94
5126 ZH Gilze

Uitvoering

Pesch Overheidsadvies
Postbus 152
5580 AD Waalre

RISICOANALYSE PLANSCHADE i.v.m. realisering 2 Bio-woningen aan de Kattenbos (5) te Reusel (Gemeente Reusel-De Mierde)

1. WETTELIJKE KADER PLANSCHADE (ARTIKEL 6.1 WRO)

Burgemeester en wethouders kennen 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 het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, 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 oorzaak als bedoeld in art. 6.1 lid 1 kan onder meer zijn :

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
- b.
- c.
-

De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming en de aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak zoals bedoeld in art. 6.1 onherroepelijk is geworden.

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager (**art. 6.2 Wro**)

In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee 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 twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

2. Planschadeverhaalsovereenkomst (artikel 6.4a Wro)

Als schade voor tegemoetkoming 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, danwel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in art. 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht anders dan bedoeld in art. 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a lid 1 Wro heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.

3. OPDRACHT EN DOELSTELLING RISICOANALYSE

Initiatiefnemer L.J.F.A.M. Jansen exploiteert een intensief veehouderijbedrijf aan de Kattenbos 5 te Reusel.

De gemeente Reusel-De Mierde heeft medewerking toegezegd aan toepassing van de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" (Bio) als de intensieve veehouderij wordt beëindigd aan Bakmannen ten oosten van huisnummer 3 en Kattenbos 5 beide te Reusel.

Aan de Kattenbos 5 wil de heer Jansen 2 Bio-woningen bouwen op perceel sectie E, nr. 1359.

In verband met de sanering van de intensieve veehouderijtak dienen alle bedrijfsgebouwen aan Kattenbos 5 en naast Bakmannen 3 te worden gesloopt en de milieuvergunningen te worden ingetrokken.

De intensieve veehouderij aan Kattenbos 5 en Bakmannen 3 wordt beëindigd.

De bestemming wordt gewijzigd naar "bedrijfs-agrarisch" hetgeen betekent dat ter plaatse een grondgebonden agrarisch bedrijf mag worden uitgeoefend.

In verband met deze ontwikkeling en om de bouw van de 2 Bio-woningen aan Kattenbos 5 mogelijk te maken is door inmiddels het ontwerp-bestemmingsplan "Bio-woningen Kattenbos 5 te Reusel" vanaf 14 maart 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

De gronden waarop de 2 Bio-woningen worden voorzien, zijn in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" bestemd tot "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden 1" met de aanduiding (oh) = landschappelijke openheid.

De gronden hebben tevens de dubbelbestemming "archeologisch waardevol gebied".

Op deze gronden is de bouw van 2 woningen niet toegestaan.

In het ontwerp bestemmingsplan "Bio-woningen Kattenbos 5 Reusel" zal een positieve bestemming worden opgenomen om de bouw van 2 woningen mogelijk te maken.

In deze risicoanalyse worden de financiële gevolgen van deze nieuwe planontwikkeling in beeld gebracht.

Deze kan als basis dienen voor het sluiten van een mogelijke planschadeverhaalovereenkomst met initiatiefnemer e.e.a. zoals bedoeld in art. 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

In de analyse betrokken stukken:

Bij het opstellen van dit advies is gebruik gemaakt van de volgende door de gemeente Reusel-De Mierde ter beschikking gestelde informatie (op papier en via de gemeentelijke web-site en www.ruimtelijkeplannen.nl :

- Bestemmingsplan "Buitengebied 2009", vastgesteld door de raad op 22 september 2009;
- ontwerp bestemmingsplan "Bio-woningen Kattenbos 5 Reusel", opgesteld door ORDITO en gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijke plannen en ter inzage gelegd vanaf 14 maart 2011;
- brief gemeente aan initiatiefnemer d.d. 5 mei 2010 inzake medewerking;
- Luchtfoto's en kadastrale informatie
- Inrichtingsschets 2 Bio-woningen t.b.v. ruimtelijke onderbouwing d.d. 15-2-2011;

Verantwoording en waarschuwing:

In dit advies wordt op basis van de beschikbare stukken en oriëntatie ter plaatse een risicoanalyse opgesteld ten aanzien van de omliggende (woon)objecten in de nabije

omgeving van het te wijzigen plangebied. De eigenaren van woningen kunnen mogelijk planschade ondervinden. Uitgegaan is van de huidige stand van de jurisprudentie. Nadrukkelijk wordt gesteld dat deze risicoanalyse een momentopname is met een eventuele geveltaxatie van panden die waardevermindering kunnen ondergaan op de peildatum waarop dit rapport is opgesteld (medio maart 2011).

Als het nieuwe planregime (bestemmingsplan Bio-woningen Kattenbos 5 Reusel) onherroepelijk is, kunnen planschadeverzoeken worden ingediend die dienen te worden beoordeeld door een schadebeoordelingscommissie volgens de dan bij de gemeente geldende procedureverordening planschadevergoeding en wetgeving.

Het uiteindelijke onherroepelijke bestemmingsplan kan afwijken van de nu getoetste invulling en ontwerp.

Het advies van een schadebeoordelingscommissie en nauwkeurige taxatie kan afwijken van de conclusies in deze analyse omdat potentiële schadegevoelige objecten niet intern zijn opgenomen. Bovendien ligt dan de eventuele peildatum voor taxatie op een later tijdstip (inwerkingtreding nieuwe planregime) en kan eventuele planschade uiteindelijk anders uitvallen.

Ook kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden.

Op grond van onze algemene leveringsvoorwaarden kan opdrachtnemer niet aansprakelijk worden gesteld voor de gevolgen van uiteindelijke beoordeling van planschadeclaims die hoger uitvallen dan thans begroot.

4. VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

In deze analyse worden de geldende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de locatie waar de 2 Bio-woningen worden gebouwd vergeleken met het ontwerp bestemmingsplan voor de 2 Bio-woningen.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde "planmaximalisatie", dat wil zeggen dat bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planregime.

De in oude en nieuwe plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden worden niet in de vergelijking betrokken omdat deze een zelfstandige schadegrondslag vormen in de Wet ruimtelijke ordening.

Verder mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijke situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen. (Hiermee wordt bijvoorbeeld gedoeld op feitelijk onbebouwde percelen of de functie van afschermdende beplanting zoals heggen, en hoge bomen die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse).

5. TE BEOORDELEN OBJECTEN IN DE ANALYSE

In deze analyse zijn de volgende objecten betrokken die direct of nagenoeg direct grenzen aan de lokatie waar de 2 Bio-woningen worden gerealiseerd en hiermee mogelijk een confrontatie kunnen vormen.

- Kattenbos 2a en 7 Reusel

Op **bijlage 1** is de kadastrale situatie weergegeven rond de bouwlocatie.

6. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 2009"

De gronden waarop de 2 Bio-woningen zijn geprojecteerd, zijn in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" bestemd tot "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden 1" met de aanduiding (oh) = landschappelijke openheid. De gronden hebben tevens de dubbelbestemming "archeologisch waardevol gebied".

*(ter illustratie dient **bijlage 2** fragment geldende plankaart "Buitengebied 2009")*

Samengevat worden hieronder de geldende relevante bebouwings- en gebruiksvoorschriften vermeld.

6.1 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 1 met aanduiding oh (art.5)

Deze gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische bodemexploitatie, extensief recreatief medegebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en in het bijzonder voor landschappelijke openheid.

Er mag één hulpgebouw van 20 m² worden gebouwd per 1,5 ha. bestemd voor doelmatige agrarische bedrijfsvoering in een hoogte van 3 meter. Tevens mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde worden gebouwd tot 10 m² en niet hoger dan 3 meter.

Daarnaast mag op de aanduiding landschappelijke openheid (oh) zonder aanlegvergunning geen opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie of aanplant van houtgewas hoger dan 1,5 meter behalve voor normaal onderhoud.

7.0 Nieuw planregime : ontwerp bestemmingsplan "Bio-woningen Kattenbos Reusel" gericht op de bouw van 2 woningen

In het ontwerp bestemmingsplan en de inrichtingstekening wordt voor de locatie Kattenbos op perceel kadastraal bekend sectie E, nr. 1359 uitgegaan van 2 vrijstaande woningen die gebouwd worden in de rooilijn van de te handhaven bestaande woning Kattenbos 5.

De oppervlakte per bouwkegel bedraagt 1000 m² en per bouwkegel bedraagt de breedte 25 meter.

De kavels worden groen omkaderd en aan de zijde van Kattenbos 7 wordt een strook met afschermdende beplanting aangebracht ter breedte van 5 meter.

De woningen moeten een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen hebben in een maximale goothoogte van 5 meter en maximale nokhoogte van 10 meter.

De inhoud per woning mag maximaal 750 m³ zijn en per woning mag 100 m² bijgebouw worden gebouwd in een goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 5,5 meter.

*(ter illustratie dient **bijlage 3** plankaart ontwerp bestemmingsplan Bio-woningen Kattenbos Reusel en de stedenbouwkundige inpassingstekening **bijlage 4**)*

8. SCHADEANALYSE

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er een aantal schadefactoren bestaat die aanleiding kunnen vormen voor een planologische verslechtering met aanspraak op schadevergoeding, te weten:

1. *Ligging c.q. situeringswaarde*
2. *Wijziging verkeerssituatie en parkeren*
3. *Uitzichtbeperking*
4. *Aantasting woongenot/ privacy*
5. *Verminderde dag- en zonlichttoetreding*
6. *milieusaspecten zoals stank, stof, geluid etc.*

Algemeen en ligging 2 Bio-woningen ten opzichte van de omgeving

De 2 vrijstaande woningen liggen in het buitengebied van Reusel en worden gesitueerd aan de zuidzijde van de Kattenbos ten oosten van Kattenbos 7.

Aan de Kattenbos liggen enkele woningen cq. boerderijen al dan niet met agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten.

Aan de oostzijde ligt de kern van Reusel, aan de zuidzijde het buitengebied.

Bouwmogelijkheden

Met het beoogde bebouwingsvoorstel voor de 2 Bio-woningen zullen de bouwmogelijkheden ten oosten van Kattenbos 7 in zekere mate nadelig toenemen.

In het geldende bestemmingsplan mag op de gronden slechts een hulpgebouwtje van 20 m² of een bouwwerk geen gebouw zijnde van 10 m² worden gebouwd in een hoogte van 3 meter.

In de nieuwe situatie kunnen 2 vrijstaande woningen met aanbouwen of vrijstaande bijgebouwen worden gesitueerd op een afstand van ongeveer 10 meter van de zijdelingse perceelsgrens van Kattenbos 7 en ongeveer 25 meter van de perceelsgrens van de bestaande woning Kattenbos 2a in een goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 10 meter.

Het bouwvolume neemt hierdoor toe waardoor in bouwmogelijkheden en massa bezien kan worden gesproken van een verslechtering cq. verruiming.

Gebruiksmogelijkheden

Vastgesteld wordt dat het huidige toegelaten agrarisch gebruik voor perceel E, nr. 1359 gedeeltelijk planologisch wijzigt in een gebruik naar woondoeleinden t.b.v. 2 woningen.

Het nu feitelijke gebruik is nog agrarisch (akkerbouw cq. maisteelt).

Het planologisch toegelaten gebruik is agrarisch bestemd voor agrarische bodemexploitatie, extensief recreatief medegebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en in het bijzonder voor landschappelijke openheid.

Door de functiewijziging van agrarisch naar wonen zal het gebruik van de gronden in die zin wijzigen dat de gronden intensiever kunnen worden gebruikt en aan wonen gerelateerde vormen van overlast met zich kunnen meebrengen die in vergelijking met het toegelaten gebruik in beginsel als nadeliger voor de aangrenzende woonomgeving kunnen worden beschouwd voor het leef- en verblijfsklimaat. Met name zal dit tot uitdrukking komen in verandering van het uitzicht.

Ten aanzien van het gebruik wordt dan ook een planologische verslechtering vastgesteld.

Een intensievere verdichting van bebouwingsmogelijkheden en gebruik zullen in algemene zin een verslechtering inhouden van het woon en leefklimaat voor de omliggende woningen. In welke mate dit voor de onderzochte woningen van toepassing is, is sterk afhankelijk van de individuele situatie, situering, afstanden, bouwhoogten etc.

Privacy, woongenot

De 2 woningen kunnen worden gebouwd in een goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 10 meter.

Vanuit één van de woningen zal (gezien de afstand van 10 meter tot de zijdelingse perceelsgrens van Kattenbos 7) een toenemende en permanente inkijk ontstaan en aldus toename van privacybelemmering voor deze woning.

Deze inkijk zal weliswaar gedeeltelijk worden belemmerd door de aan te leggen groenstrook van 5 meter met opgaande beplanting doch deze feitelijke begroeiing mag voor het planologische effect volgens vaste jurisprudentie niet worden betrokken in de vergelijking als inkijkbelemmering ook en mede vanwege het seizoengebonden karakter van groen.

Voor de woning Kattenbos 2a zal deze privacy niet worden aangetast omdat de afstand gevel tot gevel meer bedraagt dan 50 meter tot de meest dichtbijgelegen nieuwe Bio-woning.

Uitzicht

Door de bouw van de 2 woningen met mogelijke bijgebouwen wordt de bestaande vrije uitzichthoek over agrarisch gebied in zuidelijke richting vanuit de woning Kattenbos 2a gedeeltelijk nadelig belemmerd. Gedeeltelijk omdat het uitzicht reeds kon worden belemmerd door een hulpgebouwtje van 20 m² tot 3 meter hoogte.

Tegenover de woning Kattenbos 2a zal – door de situering van de 2 woningen - een bepaalde uitzichthoek op het buitengebied worden gehandhaafd doch in vergelijking met de toegelaten bebouwing (één hulpgebouwtje) wordt het uitzicht in zuidelijke richting door de 2 woningen over een grotere hoek nadeliger beïnvloed.

Het uitzicht in zuidelijke richting vanuit de woning Kattenbos 7 wordt niet belemmerd nu de nieuwe woningen aan de oostzijde van deze woning worden gesitueerd.

Verkeer en situeringswaarde

Ontsluiting van de 2 woningen vindt plaats op de Kattenbos.

Hierdoor ontstaat ter hoogte van de onderzochte woningen geen van betekenis zijnde toename van verkeersbewegingen die tot een nadelige situatie zou kunnen leiden.

Vanwege de twee nieuwe woningen wordt een onevenredige toename van verkeersbewegingen die zouden kunnen leiden tot waardevermindering, niet aannemelijk geacht.

De situeringswaarde van de woning Kattenbos 7 zal – nu deze woning aan de oostzijde zijn vrije ligging ten opzichte van het buitengebied gedeeltelijk verliest, in enige mate worden aangetast.

Milieu : belemmering bedrijfsexploitatie agrarische bedrijven

Uit de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan (4.4) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied enkele intensieve veehouderijen zijn gelegen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de veehouderijen al worden belemmerd door bestaande woningen in de omgeving.

Van belang is of de bouw van de 2 nieuwe Bio-woningen de bestaande bedrijven kunnen belemmeren in de exploitatie- of uitbreidingsmogelijkheden waardoor deze wellicht omzetverlies kunnen leiden.

De afstand stuurt niet alleen de bestaande exploitatie- en uitbreidingsmogelijkheden van een bedrijf, maar kan ook voor het woonobject gevolgen hebben. Enerzijds kan bij een verhoging van geur-, lawaai-, of stofbelasting op een gevoelig object een aanvraag milieuvergunning voor een bedrijf niet worden vergund, als de gestelde waarden worden overschreden.

Anderzijds moet totstandkoming van een gevoelig (woon)object binnen die afstand worden voorkomen, als de benodigde bestemmingswijziging zou strijden met een goede ruimtelijke ordening.

De kwaliteit van het woonmilieu kan worden aangetast voor de bewoners van de geplande nieuwbouwwoningen.

Door ORDITO is de milieuzonering van de bestaande bedrijven in kaart gebracht.

Op basis van de door de gemeente vastgestelde Verordening geurhinder en veehouderij is het plangebied gelegen in een gebied voor woningbouw waar een norm van 7 oue/m³ is vastgesteld.

De gemeente eist dat er gebouwd wordt buiten een geurcontour van 10 oue/m³ lucht.

De nieuwe woningen worden buiten deze voorgrondbelasting gebouwd (zie figuur 9 uit de toelichting ontwerp bestemmingsplan).

Verder zal de bouw van de 2 woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO₂ uit de Wet Luchtkwaliteit (blz. 21 toelichting bestemmingsplan).

Uit de onderzoeken blijkt dat de aanwezige agrarische bedrijven gelegen in de directe nabijheid van de nieuwe bouwlocatie voor de 2 Bio-woningen geen extra beperkingen zullen ondervinden als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

De adviseur kan echter op voorhand in deze analyse geen inschatting maken van mogelijke exploitatiebelemmeringen voor bestaande bedrijven in de directe nabijheid van de herontwikkelingslocatie.

Indien in de toekomst blijkt dat er toch exploitatie- of inkomensschade wordt geclaimd, zal een bedrijf dit bij een planschadeverzoek aannemelijk moeten maken aan de hand van een boekhoudkundige onderbouwing waarbij de inkomensschade ten gevolge van mogelijke exploitatiebelemmering aantoonbaar is toegerekend aan de nieuwe planmaatregel.

Gebruikelijk is dat op basis van het gemiddelde van 3 boekjaren voorafgaand aan het eerste jaar waarin de schade ten gevolge van de planmaatregel is geleden de boekhouding wordt vergeleken. (AbRS 27-2-1997, Grubbenvorst, BR 1998,p.677).

Overige schadefactoren zijn niet in geding.

9. Taxatie waardeverminderingen op basis van geveltaxaties

Op basis van de planvergelijking heeft geveltaxatie plaatsgevonden.

De waardeverminderingen zijn bepaald aan de hand van geveltaxaties, waarbij de woningen alleen vanaf de straatzijde zijn beoordeeld.

Waardebeïnvloedende elementen die vanaf de straat niet zichtbaar zijn, zijn niet meegenomen in de taxatie.

Omdat ten tijde van deze planschaderisicoanalyse de planologische wijziging nog geen rechtskracht heeft, wordt als peildatum voor de waardevermindering aangehouden de datum van opname (maart 2011).

Woning	uitzicht	privacy	situer. waarde	Waardedaling na 2% aftrek NMR
Kattenbos 2a Reusel sectie E, nr. 995. 10 are 20 ca.	x			€ 4.000,00
Kattenbos 7 Reusel sectie E, nr. 1271. 14 are 51 ca.		x	x	€ 10.500,00

Totaal geschatte waardevermindering

€ 14.500,00

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de raming van deze schadebedragen is uitgevoerd op basis van geveltaxaties. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden.

Het resultaat van deze geveltaxaties kan daarom uitsluitend worden gebruikt voor deze opdracht.

10. ADVIES

- de realisering van 2 Bio-woningen aan de Kattenbos te Reusel zoals hier beoordeeld leidt tot **planologisch nadeel** voor de onder 9. genoemde woonobjecten.
- De **planschade** (waardevermindering) wordt op basis van geveltaxatie geschat op **totaal € 14.500,00** na aftrek van 2% normaal maatschappelijk risico (art. 6.2 Wro).

Waalre, 30 maart 2011.

Pesch Overheidsadvies
P.B.M. Pesch

Bijlagen:

1. *Kadastrale situatie*
2. *Plankaart BP Buitengebied 2009*
3. *Plankaart ontwerp BP Bio-woningen Kattenbos*
4. *Stedenbouwkundige inpassing 2 woningen*
5. *Fotobijlage, luchtfoto*

Fotobijlage risicoanalyse 2 Bio-woningen Kattenbos Reusel



Kattenbos 2a Reusel



Kattenbos 7 Reusel



Bouwlocatie 2 Bio-woningen Kattenbos