

**Planologische risicoanalyse**

Kenmerk : T-8808  
Datum : 9 maart 2022

**Opdrachtgever:**  
Bureau Leefomgeving B.V.  
Schoolstraat 7  
5961 EE Horst

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

---

## **Inhoudsopgave**

- 1. Aanleiding tot het advies..... 3**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 3**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 3**
- 4. Overwegingen van de adviseur..... 4**
  - 4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 4
    - 4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
    - 4.1.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.....12
- 5. Planschademanagement...16**
- 6. Conclusie..... 16**

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

---

## **1. Aanleiding tot het advies.**

Door Bureau Leefomgeving B.V., gevestigd te Horst, is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de voorgenomen uitbreiding van de gebruiksactiviteiten op het perceel Dorpsstraat 11 te Loosbroek, zoals bedrijfsactiviteiten, de bouw een schuur en 4 paardenstallen, de aanleg van een paardrijbak en parkeerplaatsen.

De adviseur die het advies uitbrengt is Register-Taxateur, ingeschreven  
onder nummer , planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en  
onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en  
Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Gerechtelijk Deskundige (LRGD)  
op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444  
en partner bij Langhout & Wiarda bestuurschade- en omgevingsrecht- deskundigen te  
Oranjewoud.

Het betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 6.1 e.v. Wro. De taxatie is verricht op basis van planmaximalisatie en wijkt om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere marktwaardebepaling. Ik heb de taxatie derhalve verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade. Zij wijkt ook voor wat betreft de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten af van de bepalingen uit de NRV T Reglementen of de internationale standaarden. De fundamentele beginselen, zoals verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, zijn wel van toepassing.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665  
Telefaxnummer : 0513 - 629255  
E-mailadres : [tapl@langhoutwiarda.nl](mailto:tapl@langhoutwiarda.nl)  
Website: : [www.langhoutwiarda.nl](http://www.langhoutwiarda.nl)

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade, in casu de indirecte planschade. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos toegezonden.

## **2. Procedure; van toepassing zijnde recht.**

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In dit recht is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

## **3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.**

De opdracht is schriftelijk toegelicht door de heer

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

---

#### **4. Overwegingen van de adviseur.**

##### **4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak.**

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

##### **4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes.**

###### **Algemeen.**

Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daaraan voorafgaande planologische regime.

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. [200702220/1](#)), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. [200609211/1](#) en AbRS 27 december 2006, nr. [200603619/1](#)). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

###### **Overgangsbepalingen.**

Bij directe en indirecte planschade geldt dat overgangsbepalingen buiten beschouwing dienen te blijven, dat wil zeggen dat hetgeen onder het vorige regime onder het overgangsrecht is gebracht in planvergelijking er niet meer is. De ratio hiervan is dat de bestaande situatie niet past binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode.

Dit impliceert dat waardevermindering als gevolg van het brengen onder het overgangsrecht dient te worden beoordeeld op basis van een vergelijking tussen het voorafgaande plan en het nieuwe plan zonder daarin het overgangsrecht te betrekken. Voor inkomensschade ligt dat anders, zie de uitspraak van 25 maart 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:856](#). Een bestuursorgaan mag bij het nemen van een beslissing over een tegemoetkoming in schade in de vorm van inkomensderving rekening mag houden met een voortgezet gebruik of voortgezette exploitatie op grond van de overgangsbepalingen van het nieuwe planologische regime.

###### **Flexibiliteitsbepalingen.**

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

---

### **Uit te werken bestemmingen.**

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten.

### **De vigerende planologische regimes.**

Voor de beoogde ontwikkeling zijn twee bestemmingsplannen relevant. Het woonperceel met de daarbij behorende erven en groenstrook ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Een gedeelte van het perceel 1827 ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' dat door de gemeenteraad in zijn vergadering van 26 juni 2012 is vastgesteld. Het is op 8 oktober 2014 onherroepelijk geworden.

Aan de gronden, die zijn gelegen binnen het bestemmingsplan '**De kommen van Bernheze**' zijn de bestemmingen, gezien vanaf de Dorpsstraat, 'Tuin', 'Wonen', 'Groen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' toegekend.

De voor '*Tuin*' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Omdat de gronden met deze bestemming voor de voorgevel van de woning liggen mogen er geen bijgebouwen worden gebouwd. Een gedeelte van een carport kan 1 meter voor de voorgevel worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte 3.25 meter mag bedragen. Ook zijn ondergeschikte bouwdelen toegestaan en erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1 meter. Het parkeren op deze gronden is naar mijn mening toegestaan.

Ten aanzien van de gronden met de bestemming '*Wonen*' geldt het volgende. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven met een omvang van circa 180 m<sup>2</sup>. De diepte van het bouwvlak bedraagt circa 12 meter. Tevens is het bouwvlak aangeduid als 'vrijstaand'. De maatvoering ten aanzien van de maximale goothoogte bedraagt 4 meter en die van de bouwhoogte 8 meter. Aan bijgebouwen is een oppervlak van 100 m<sup>2</sup> toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3.25 en 5.5 meter. Tevens is een aan huis verbonden beroep toegestaan tot een oppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

Ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van

- erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen 1 meter mag bedragen;
- erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 2 meter, met dien verstande dat in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 meter daarachter maximaal 1 meter bedraagt;
- overige bouwwerken 3 meter mag bedragen.

De voor '*Groen*' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. kunstwerken;
- e. incidentele parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap

Bijgebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, waarbij geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt voor lichtmasten en kunstwerken, 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 3 meter voor overige bouwwerken.

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

De dubbelbestemmingen laat ik buiten beschouwing, omdat zij in het kader van deze beoordeling niet relevant zijn.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

#### Fragment verbeelding 'De kommen van Bernheze'.



Een groot gedeelte van het perceel 1827 is gelegen binnen het bestemmingsplan '**Buitengebied' Bernheze**'. Hieraan is de bestemming 'Agrarisch' toegekend en een drietal gebiedsaanduidingen. 'milieuzone - boringsvrije zone', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied'. Het perceel met deze bestemming heeft een omvang van circa 2300 m<sup>2</sup>.

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

De gronden met de bestemming 'agrarisch' zijn bestemd voor

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. behoud van landschapselementen;
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. doeleinden van openbaar nut;

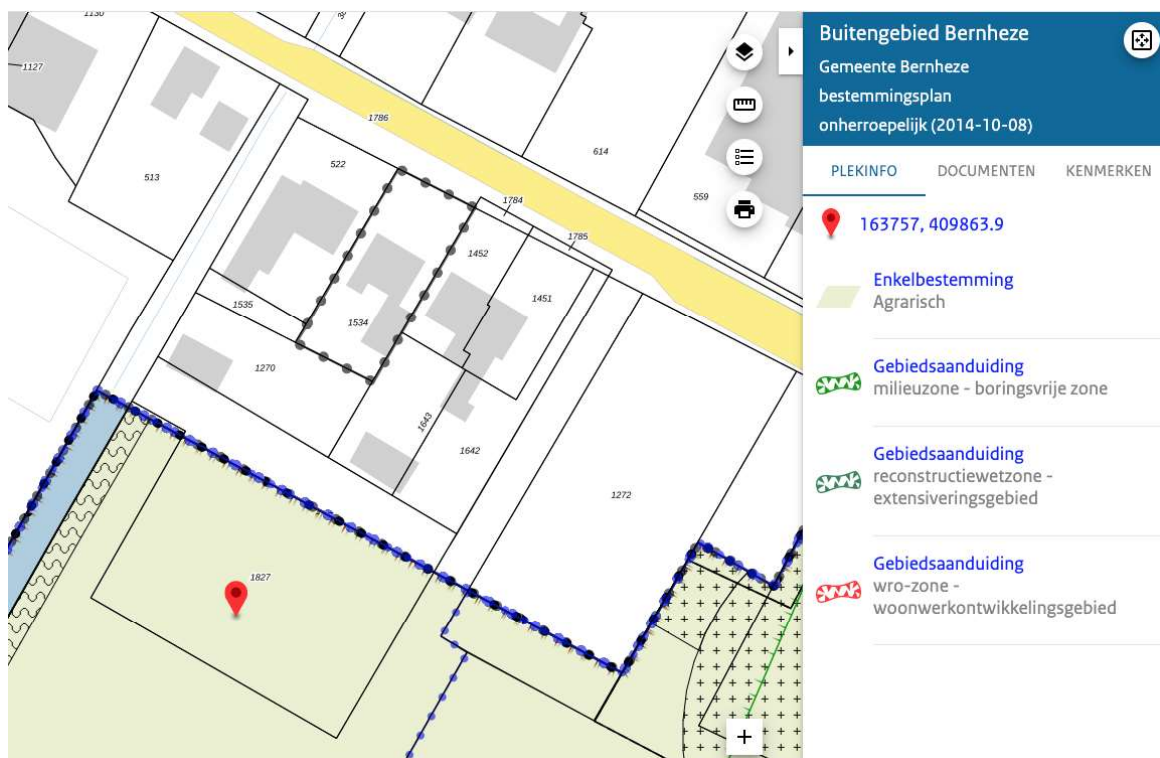
een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter. Silo's zijn ter plekke volgens mij niet toegestaan. Dit neemt niet weg, dat er opslag van in folie verpakt kuilgras met een stapelhoogte van 6 meter is toegestaan. Er mogen teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van 4.5 meter met een permanent karakter worden opgericht buiten het bouwvlak (zie: artikel 7 van het Paraplubestemmingsplan teeltondersteunende voorzieningen Bernheze d.d. 13 december 2018). Paardrijbakken zijn ter plekke niet toegestaan.

De gebiedsaanduidingen laat ik verder buiten beschouwing, omdat zij in casu niet relevant zijn.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

#### **Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'.**



Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

---

### **Het nieuwe planologische regime.**

Voor het plangebied zal een bestemmingsplan "Dorpsstraat 11 Loosbroek" worden ontwikkeld. Uitgegaan wordt van de overgelegde verbeelding d.d. 4 februari 2022. Gezien vanaf de Dorpsstraat worden de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen', 'Bedrijf', 'Groen', 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aan de gronden toegekend. Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - boringsvrije zone', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'wetgevingszone - woonwerkontwikkelingsgebied' op de gronden van toepassing alsmede de functieaanduidingen 'ontsluiting', 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig houden van paarden', 'specifieke vorm van agrarisch - mobiele mestcontainer', 'specifieke vorm van agrarisch - rijbak', 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting - parkeren', 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting waterberging' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Dorpsstraat 11'. De dubbelbestemmingen laat ik buiten beschouwing, omdat zij in casu niet relevant zijn.

Ten aanzien van de woonbestemming is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw (vrijstaande woning) mag worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 4 en 8 meter. Het bouwvlak zal in de diepte met 3 meter worden vergroot..

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zal een schuur met overdekte buitenruimte worden gebouwd met een oppervlakte van circa 85 m<sup>2</sup> ten behoeve van de opslag van 'shutters'. De maximale goot- en bouwhoogte van de schuur bedraagt 3 en 5 meter. Achter de te bouwen schuur binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig houden van vee' zullen vier paardenboxen worden gebouwd met een oppervlak van circa 65 m<sup>2</sup> ten behoeve van maximaal vijf paarden. De bouw- en goothoogte bedraagt 3 en 5 meter. Het gedeelte van de bedrijfsbestemming dat grenst aan de percelen Dorpsstraat 9c en 9b zal landschappelijk worden ingepast. Hier moeten ook vier parkeerplaatsen aangelegd wat via een voorwaardelijke verplichting zal worden geregeld.

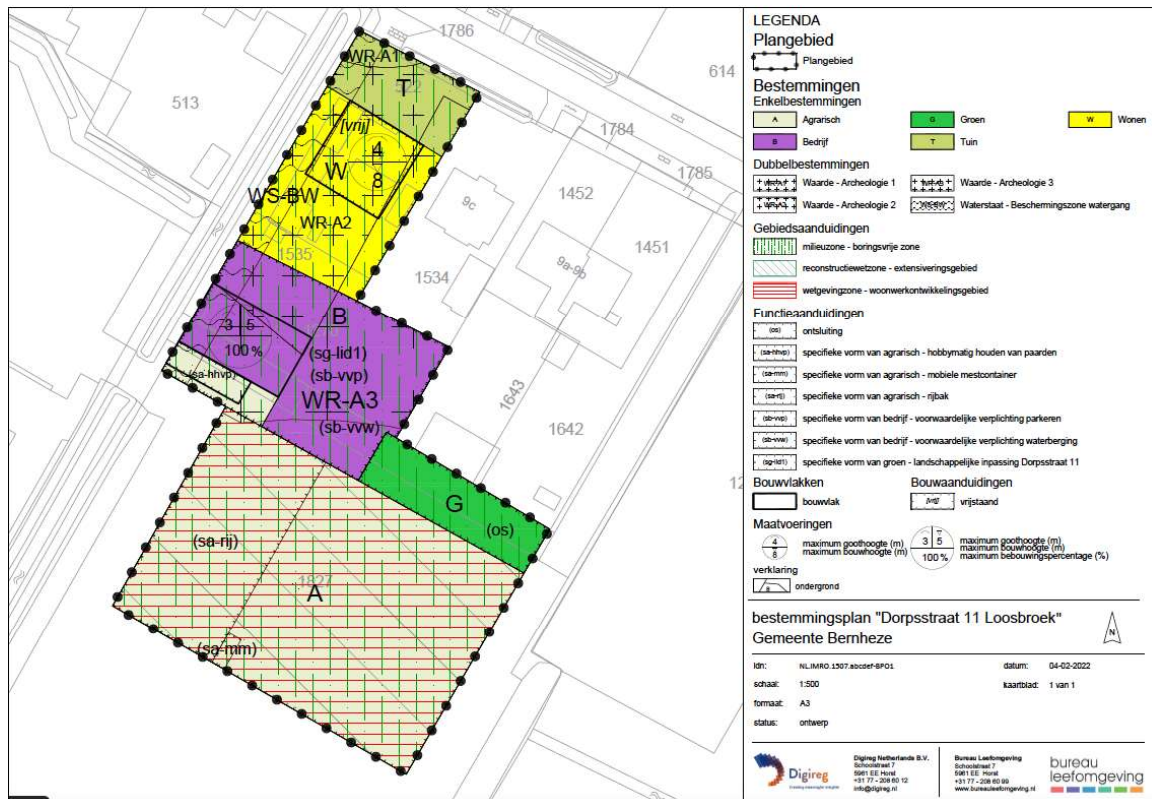
Aan de achter de bedrijfsperven, die behoren bij Dorpsstraat 9a en 9b, gelegen gronden zal de bestemming groen worden toegekend. De ontsluiting vindt mede via deze gronden plaats op een weg die uitkomt op de Dorpsstraat naast Dorpsstraat 9a.

Op de gronden met een agrarische bestemming zal aan de westelijke zijde een paardrijbak worden aangelegd met een omvang van 800 m<sup>2</sup>. De afstand tot de perceelgrens van de woning Dorpsstraat 9c bedraagt circa 30 meter. Er wordt geen verlichting langs de bak geplaatst.

De mestopslag in een mestcontainer vindt plaats aan de zuidwestelijke zijde van het perceel. De afstand tot de perceelgrens van de woning Dorpsstraat bedraagt circa 60 meter.

Kenmerk: T-8808  
 Datum: 9 maart 2022

## Verbeelding nieuwe planologische situatie.



## Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe planologische regime.

## Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

De relevante wijzigingen hebben plaatsgevonden op de achterste gedeelten van het bouwperceel. Aan de zijde van de Dorpsstraat is niets veranderd.

## Uitzicht.

### Algemeen.

Indien bebouwingsmogelijkheden wijzigen kan dat van invloed zijn op het uitzicht dat op basis van het voorafgaande planologische regime bestond. Dit kan wijzigen, waarbij erop wordt gewezen dat niet iedere wijziging ook tot een planologische nadeligere situatie leidt. Maatgevend voor de vraag of als gevolg van de planologische wijziging schade is ontstaan is of een redelijk denkend en handelend koper als gevolg van de planologische wijziging zijn koopbereidheid en biedprijs neerwaarts zal bijstellen. Het uitzicht dient derhalve waardebepalend te zijn. Het uitzicht kan in verticaal en in horizontaal opzicht zijn gewijzigd. In het algemeen zal bij een grondgebonden woning het uitzicht vanuit de begane grondlaag meer waardebepalend zijn dan

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

---

uitzicht vanuit de verdiepingen, waarin zich in de regel de slaapvertrekken en dergelijke functies bevinden. Ook de kwaliteit van het uitzicht dient in de beoordeling te worden betrokken.

#### **Inhoudelijk.**

Het op het achtererf staande bijgebouw wordt vergroot van circa 80 meter tot circa 150 m<sup>2</sup> en wordt omgezet naar een lichte bedrijfsfunctie. De goot- en bouwhoogte mag maximaal 3 en 5 meter bedragen. Thans bedraagt zij maximaal 3.25 en 5 meter. Op grond van het thans nog van kracht zijnde bestemmingsplan kan achter Dorpsstraat 9c ook een bijbehorend bouwwerk worden opgericht. Bovendien kunnen op het gedeelte met een agrarische bestemming onder andere permanente teeltondersteunende voorzieningen worden geplaatst en kan opslag tot een stapelhoogte van 6 meter plaatsvinden van in folie verpakt kuilgras plaatsvinden.

Conclusie: Qua uitzicht treedt voor omliggende woningen geen planologisch nadeel op.

#### **Bezonningssituatie/schaduwwerking.**

##### **Algemeen.**

Daglichttoetreding in de woning en de bezonning zijn van invloed op het woongenot dat aan een woning ontleend wordt. Bij de vergelijking van de opeenvolgende bezonningssituaties is aan de hand van de zonnebanenkaart van het KNMI (Zonnebanenkaart 52° noorderbreedte) beoordeeld of de bezonningssituatie is verslechterd ten opzichte van het maximaal ingevulde voorafgaande planologische regime.

##### **Inhoudelijk.**

Qua bezonning zal er geen planologische verslechtering optreden, gelet op de bestaande bebouwingsmogelijkheden, de afstand en de situering van de bebouwing.

Conclusie qua bebouwingsmogelijkheden.

Qua bebouwing is geen sprake van een planologische verslechtering. Qua uitzicht is er eerder sprake van een planologisch voordeel.

De mestcontainer heeft, gelet op de omvang en situering, qua bebouwing geen planologische verslechtering tot gevolg.

#### **Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.**

Op grond van de huidige woonbestemming, waarbij een beroep aan huis (showroom met kantoor) is toegestaan en van de agrarische bestemming is al sprake van hinder, zoals geluid- en geur, die grotendeels wordt veroorzaakt door de agrarische activiteiten die jaarrond kunnen plaatsvinden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. Op grond van het thans vigerende bestemmingsplan mag het plangebied al voor woondoeleinden worden gebruikt. Aan een gedeelte van het perceel wordt een bedrijfsbestemming toegekend, waarbij bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Op deze gronden moet op grond van een voorwaardelijke verplichting een viertal parkeerplaatsen worden aangelegd.

Het houden van maximaal vijf paarden wordt als hobbymatig beschouwd. Voor een paardrijbak wordt een richtafstand van 30 meter gehanteerd. De paardrijbak ligt op circa 30 meter uit de perceelgrens van Dorpsstraat 9c. Aan de achtererven van de percelen Dorpsstraat 9a en 9b is een bedrijfsbestemming toegekend. Van hinder is geen sprake. De bak ligt op meer dan 40 meter uit de achtererfgrens van deze woningen.

Als gevolg van de planologische wijziging treedt een geringe intensivering van het gebruik op.

---

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

---

Voor de percelen met een bedrijfsbestemming achter de woningen Dorpsstraat 9a en 9b zal geen waardevermindering optreden.

### **Privacy.**

#### **Algemeen.**

Onder privacy wordt verstaan het ongehinderd alleen in eigen kring kunnen vertoeven in de onroerende zaak zonder dat de buitenwereld daar inbreuk op maakt of weet van heeft. Beoordeeld wordt of als gevolg van de planologische wijziging ten opzichte van een maximaal ingevuld planologisch regime de mate waarin de privacy kan worden aangetast ten nadele is gewijzigd. De mate waarin de aantasting van de privacy optreedt of toeneemt wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Met name bij dat (wederzijds) herkennen kan het gevoel ontstaan dat men wordt aangetast in de persoonlijke levenssfeer. In de regel zullen bij een afstand korter dan circa 30 meter waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Ligt de afstand tussen de 30 en 50 meter dan is weliswaar niet direct sprake van inbreuk op de privacy doch kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan (zie AbRS, 27 april 2011, zaak 201007502/1/H2, Breda).

#### **Inhoudelijk.**

Als gevolg van de planologische wijziging zal de aantasting van de privacy in geringe mate toenemen voor de woning Dorpsstraat 9c, omdat achter deze woning binnen de bedrijfsbestemming kan worden geparkeerd. Ik heb hierbij rekening gehouden met de verplichting tot landschappelijke inpassing.

### **Geluid, geur en overige vormen van overlast.**

#### **Algemeen.**

Door geluid-, geur-, stof- en lichthinder kan als gevolg van de planologische wijziging het woongenot, dat aan een onroerende zaak wordt ontleend, worden aangetast. Planologisch nadeel en schade treden op in het geval deze aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de onroerende zaak. In welke mate aantasting is opgetreden dient beoordeeld te worden ten opzichte van een maximaal ingevuld voorafgaand planologisch regime. Voor wat betreft het vermeende schadeveroorzakende planologische regime dient te worden uitgegaan van een reële prognose van de te verwachten geluid, geur en andere vormen van hinder op de peildatum.

#### **Inhoudelijk.**

Thans kunnen eigenaren worden geconfronteerd met enige geluid-, geur-, stof- en lichthinder vanwege de woon- en agrarische functie. In de beoogde situatie is sprake van een intensivering vanwege de bedrijfsfunctie en het hobbymatig houden van maximaal 5 paarden. De opslag van de paardenmest vindt plaats op meer dan 60 meter uit het perceel van Dorpsstraat 9c, zodat er niet of nauwelijks sprake is van geurhinder.

Conclusie: Per saldo treedt er qua hinder uit planologisch oogpunt een beperkte verslechtering op voor de woningen Dorpsstraat 9c en 9a.

### **Verkeersaantrekkende werking/parkeeroverlast.**

Bij de vergelijking van de opeenvolgende planologische regimes dient ook beoordeeld te worden of als gevolg van de planologische wijziging de verkeerssituatie wijzigt ten opzicht van een maximaal opgevuuld voorafgaand planologisch regime. Als gevolg van de toename van verkeer kan het woongenot worden aangetast. Gewezen wordt op onder meer geluidsoverlast, trillingen, verslechtering van de luchtkwaliteit en parkeeroverlast.

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

---

### **Inhoudelijk.**

Omdat in de beoogde situatie de bedrijvigheid toeneemt, is er naar mijn mening sprake van een geringe verslechtering voor de woningen Dorpsstraat 9c en 9a.

### **Voordeelsverrekening.**

Uit artikel 6.1.3.4, tweede lid, van het Bro volgt dat de voor- en nadelen die een planologische wijziging met zich brengt voor het vaststellen van de te vergoeden planschade met elkaar mogen worden verrekend. Het betreft codificatie van jurisprudentie van de Afdeling. Wel geldt dat voor- en nadelen alleen met elkaar mogen worden verrekend indien zij voortvloeien uit één en dezelfde planologische maatregel. Indien evenwel de voor- en nadelen voortvloeien uit verschillende planologische maatregelen, maar die maatregelen nauw met elkaar zijn verweven, is verrekening ook mogelijk. Zie AbRS 24 december 2003, [ECLI:NL:RVS:2003:AO0820](#).

#### **4.1.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.**

Qua gebruiksmogelijkheden zal voor de woning Dorpsstraat 9c een planologische verslechtering optreden, die de drempel van het normale maatschappelijke risico overschrijdt en om die reden dienen de vraag beantwoord te worden hoeveel de schade bedraagt.

Voor de begroting van de schade is uitgegaan van een tweetal varianten, te weten een 'best case scenario' en een 'worst case scenario'. Deze benaderingswijze wordt ingegeven vanwege het feit dat de waardering van de schades zich binnen een bepaalde bandbreedte afspeelt en binnen deze bandbreedte zijn waarderingsverschillen mogelijk. Voorts wijs ik op hetgeen hierover hierboven overwogen is.

Vorenstaande benadering biedt geen garantie dat de schade niet anders kan uitvallen dan in deze risicoanalyse aangegeven. De begrote schade blijft zoals hierboven aangegeven slechts een indicatie van de te verwachten schade. Op de begrote schade heeft al een aftrek plaatsgevonden voor het forfaitair maatschappelijk risico zoals bepaald in artikel 6.2 Wro. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vergelijkend treedt de volgende schade op.

|                | worst case  | best case |
|----------------|-------------|-----------|
| Dorpsstraat 9c | € 12.000,-- | € 0,00    |

Voor andere omliggende woningen geldt dat, dat zo er al sprake van schade is, het eventuele nadeel de drempel van 3 % niet zal overschrijden.

Bij het 'worst case' scenario is de forfaitaire drempel van 3 % in relatie tot het normaal maatschappelijk risico al in het schadebedrag verwerkt.

Ter toelichting wijs ik nog op het volgende. In de onderhavige risicoanalyse is in de eerste plaats onderzocht voor welke onroerende zaken planologisch nadeel zou kunnen optreden. De mate waarin planologisch nadeel zal optreden is bepaald aan de hand van de relevante schadefactoren, zoals bijvoorbeeld aantasting van de privacy, uitzicht en bezonningssituatie. Vervolgens wordt onderzocht voor welke woningen geldt dat het planologisch nadeel het forfaitaire normale maatschappelijke risico zal overschrijden. In de betreffende risicoanalyse betreft dit hierboven genoemde woningen. Vervolgens is op basis van de Woz-waarde, transacties die in de omgeving van deze woningen hebben plaatsgevonden en andere digitale informatie, de waarde van deze woningen bepaald. Op deze waarden is het relevante schadepercentage losgelaten en is het bedrag van de schade en de schadevergoeding bepaald. Dit alles met inachtneming van een 'best case' en een 'worst case' scenario teneinde

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

---

opdrachtgever een goede inschatting te geven met welke schade hij bij zijn begroting van de totale ontwikkelingskosten rekening dient te houden. Een afzonderlijk taxatierapport is er niet en is ook niet gebruikelijk.

Hieronder zal ik nog ingaan op het normaal maatschappelijk risico.

### **Normaal maatschappelijk risico.**

#### **Algemeen.**

In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan dit lid zelfstandige betekenis toekomt.

Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren '80 op basis van de daarvan geformuleerde jurisprudentie van de kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en de nadelen daarvan voor lief heeft te nemen.

Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr. [201209175/1/A2](#), waarin de Afdeling als volgt overweegt:

*'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'*

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend.

In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normaal maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant indien deze nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid.

Het criterium 'liggen in de lijn der verwachtingen' ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past. Daarbij is niet de feitelijke structuur van de omgeving bepalend maar de planologische structuur van de omgeving. Zie AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#).

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

---

Tevens dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. Andersluidend beleid kan met zich meebrengen dat de ontwikkeling op deze plaats niet in de lijn der verwachtingen lag.

Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naarmate de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen. Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. [201104496/1/T1/A2](#). Uit AbRS 10 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3272](#) (Eindhoven) volgt dat de omvang van de schade als zodanig niet in de weg staat aan het toepassen van een hogere drempel dan de forfaitaire.

De Afdeling overweegt in de uitspraak van 10 oktober 2018

*‘Dat volgens de SAOZ sprake is van bovenmatige planschade (10,7%) en de schade dus relatief hoog is, is evenmin een reden om geen verhoogd normaal maatschappelijk risico aan te nemen. Ook hier geldt immers dat de omvang van het planologische nadeel zich uit in de hoogte van het schadebedrag, zodat voor een extra correctie in de vorm van het achterwege laten van een verhoging van het normaal maatschappelijk risico bij een hoog schadebedrag geen aanleiding is’.*

Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid. Het ene nadeel kan in de onderhavige situatie minder in de lijn der verwachtingen liggen dan het andere nadeel. In de relevante omstandigheden wordt ook de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager genoemd. Met betrekking tot deze afstand wordt in de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#) overwogen dat aan de omstandigheid afstand geen zelfstandige betekenis toekomt.

De Afdeling overweegt:

*‘Aan de korte afstand, daargelaten dat deze bij een inbreidingslocatie als het plangebied niet ongebruikelijk is, komt hier geen zelfstandige betekenis toe, omdat de omvang van de waardevermindering van de woningen wordt bepaald door de afstand van de woningen tot locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat de korte afstand reeds in de waardevermindering van de woningen is verdisconteerd.’*

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2620](#) wordt de uitspraak van 2 maart 2016 bevestigd. In rechtsoverweging 9.8 overweegt zij als volgt:

*‘Voor zover de schade die de aanvragers als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan hebben geleden, niet uitstijgt boven vijf procent van de waarde van de woningen onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, heeft de rechtbank niet onderkend dat het college die schade ten onrechte niet voor hun rekening heeft gelaten. Dat, naar Haute Equipe heeft gesteld, maar Langhout heeft bestreden, de planologische ontwikkeling op relatief korte afstand van de woningen heeft plaatsgevonden, leidt niet tot een ander oordeel. Aan de korte afstand, daargelaten dat deze bij een locatie als het plangebied niet ongebruikelijk is, komt hier geen zelfstandige betekenis toe, omdat de omvang van de waardevermindering van de woningen wordt bepaald door de afstand van de woningen tot de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat de korte afstand reeds in de waardevermindering van de woningen is verdisconteerd.’*

Voorts wijs ik op het volgende. Uit onder meer AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#) volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is. Uit AbRS 10 oktober

---

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3272](#) (r.o. 14.6 Eindhoven) volgt dat de omvang van het planologische nadeel geen reden is om om de drempel niet neerwaarts te corrigeren. Met betrekking tot toepassing van de drempel wijs ik erop dat de Afdeling in een aantal zaken de drempel heeft verhoogd naar 5 % van de waarde van de onroerende zaak voorafgaand aan de planologische wijziging. Ik wijs op AbRS 1 juli 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2071](#) en op de uitspraken van 19 februari 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:572](#) en 9 april 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:1198](#) en 2 juli 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:2396](#), waarin een drempel van 5 % is geaccepteerd. De drempel van 5 % is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2 % die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in de in de hierboven genoemde jurisprudentie werd een dergelijke drempel aanvaardbaar geacht. Ook in de uitspraken van de Afdeling van 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2543](#) en AbRS 21 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2502](#) werden hogere drempels toegepast.

#### **Inhoudelijk.**

Het betreft de uitbreiding van lichte bedrijfsactiviteiten bij een woning binnen de bebouwde kom alsmede de aanleg en het gebruik van een paardrijbak voor het houden van maximaal 5 paarden op gronden met een agrarische bestemming voor hobbymatig gebruik. Dergelijke ontwikkelingen kunnen als een normale maatschappelijke ontwikkeling in Nederland worden betiteld.

#### **Planologisch beleid.**

Van een langdurig planologisch beleid is mij niet gebleken. Indien de beoogde ontwikkeling past in het langdurig planologisch beleid van de gemeente kan mijns inziens een drempel van 4 % worden toegepast. De schadevergoeding bedraagt dan circa € 5.000,-- in het 'worst case' scenario.

#### **Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.**

Het betreft de nieuwbouw van een nieuwe loods ten behoeve van lichte bedrijfsactiviteiten en het aanleggen van een paardrijbak voor maximaal 5 paarden ten behoeve van hobbymatig gebruik en de bouw van vier paardenstallen. Ook wordt het bouwvlak met drie meter vergroot. Op de percelen Dorpsstraat 9a en 9b zijn tevens achterven bestemd voor bedrijven, waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 3 meter en 9 meter mag bedragen. De beoogde activiteiten passen binnen de bestaande structuur van de omgeving.

#### **Vaststelling drempel.**

Voorts wijs ik op AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#). Uit deze en andere jurisprudentie volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is. Uit AbRS 10 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3272](#) (r.o. 14.6 Eindhoven) volgt dat de omvang van van het planologische nadeel geen reden is om om de drempel niet neerwaarts te corrigeren.

Uit de uitspraak AbRS 3 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2402](#), hoogte drempel normale maatschappelijke risico Zundert, volgt:

*'7.15. De Afdeling zal voor het bepalen voor de hoogte van de drempel de volgende handvatten geven. Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of*

Kenmerk: T-8808  
Datum: 9 maart 2022

---

*indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.'*

In casu kan in alle redelijkheid naar mijn mening een drempel van 3 % worden toegepast. Indien de ontwikkeling past in het langdurig planologisch beleid van de gemeente kan een drempel van 4 % worden toegepast. Dit percentage komt overeen met de in de Omgevingswet opgenomen drempel van 4 % bij indirecte planschade. Deze wet zal naar verwachting per 1 oktober 2022 of 1 januari 2023 in werking zal treden.

## **5. Planschademanagement.**

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. Ik ben er bij de beoordeling vanuit gegaan dat de landschappelijke inpassing in de planregels wordt afgedwongen via een voorwaardelijke verplichting.

## **6. Conclusie.**

Als gevolg van de planologische wijziging zal voor de woning Dorpsstraat 9c uitgaande van een 'worst case' scenario een voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden van circa € 12.000,-. In het 'best case' scenario treedt geen voor vergoeding in aanmerking komende schade op.

Oranjewoud, 9 maart 2022

Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer \_\_\_\_\_, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Gerechtigd Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444. en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjewoud.