

Planschaderisicoanalyse Houtstraat 3, Loosbroek

Rapportnummer: V168922.002

Naam opdrachtgever: dhr. B. van Schijndel

Adres opdrachtgever: Houtstraat 3
5472 LE LOOSBROEK

Opsteller: M.J.T. Roosen

Datum: 6 januari 2017

**Van der Heijden
Rentmeesters**
Handelsnaam van Aelmans
Rentmeesters & Makelaarskantoor B.V.

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@vdhrentmeesters.nl
www.vdhrentmeesters.nl

Rentmeesters

Ing. A.C.J. van Oers RT
A.A.A. van Poppel RM/ RT
M.J.T. Roosen RT
Ing. J.P.M. van der Heijden RT

KvK 14064867
BTW 8065.98.971.B.01
Bankrekening 15.48.05.890
BIC RABONL2U
IBAN NL03 RABO 0154 8058 90



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van
toepassing die u vindt op
www.aelmans.com

Inhoud

Inhoud	2
1 Inleiding	4
2 Planomschrijving	5
2.1 Ligging plangebied.....	5
2.2 Feitelijke situatie	6
2.3 Beoogde planontwikkeling.....	7
3 Planschade	8
3.1 Inleiding.....	8
3.2 Oorzaken planschade	8
3.3 Begrip schade	9
3.4 Het normale maatschappelijk risico	9
3.4.1 Inkomensderving.....	9
3.4.2 Indirecte planschade (artikel 6.2 lid 2 sub b.)	9
3.4.3 Directe planschade (art. 6.2 lid 2 sub b onder 1 en 2).....	10
3.5 De voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.....	10
3.5.1 Actieve risicoaanvaarding	10
3.5.2 Passieve risicoaanvaarding.....	10
4 Oude planologische regime.....	11
4.1 Vigerend bestemmingsplan.....	11
4.2 Gebruiksmogelijkheden.....	11
4.3 Bouwmogelijkheden.....	13
5 Nieuwe planologische regime	16
5.1 Algemeen.....	16
5.2 Bouwmogelijkheden.....	16
5.3 Gebruiksmogelijkheden.....	16
6 Planschaderisicoanalyse	17
6.1 Inleiding.....	17
6.1.1 Algemeen	17
6.1.2 Indicatief karakter	17
6.1.3 Aansprakelijkheid.....	17

6.2	Potentieel planschadegerechtigden.....	18
6.3	Vergelijking planologische regimes (algemeen).....	18
6.3.1	Bouwmogelijkheden	18
6.3.2	Gebruiksmogelijkheden	18
6.3.3	Consequenties voor omliggende objecten/mogelijke belanghebbenden.....	19
6.3.4	Conclusie	20
6.3.5	Schade/ normaal maatschappelijk risico.....	20
6.4	Voorzienbaarheid	21
7	Conclusie.....	22
8	Bijlagen	23

1 Inleiding

Opdrachtgever is initiatiefnemer voor een bestemmingswijziging ter plaatse van Houtstraat 3 te Loosbroek, kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie F, nummers 78 en 81. Momenteel wordt op deze percelen een vleeskuikenhouderij geëxploiteerd door initiatiefnemer. De voorgenomen bestemmingswijziging betreft een vormverandering van het aangewezen bouwvlak, ten behoeve van (1) de realisatie van een nieuwe loods ter vervanging van (2) een te slopen oude, loods.

In het kader van de planprocedure dient een analyse te worden uitgevoerd met betrekking tot de vraag of het risico bestaat dat de wijziging van het planologische regime binnen het plangebied tot gevolg heeft dat gerechtigden bij objecten in de omgeving van het plangebied een succesvol beroep kunnen doen op een tegemoetkoming in geleden planschade (artikel 6.1 Wro).

In dit rapport wordt verslag gedaan van deze analyse.



Topografische kaart met aanduiding plangebied

2 Planomschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het voorliggend plan tot bestemmingswijziging betreft één locatie, te weten de locatie aan de Houtstraat 3 te Loosbroek. Het plangebied is gelegen in het buitengebied tussen Loosbroek en Heeswijk- Dinther. De locatie kenmerkt zich door de landelijke ligging met aangrenzend veelal agrarische bedrijven, een enkele woning en agrarische cultuurgrond.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Heeswijk - Dinther, sectie F, nummer 78 en 81.

2.2 Feitelijke situatie

In onderstaande figuur is de bestaande situatie binnen het plangebied en de situering van het plangebied t.o.v. omliggende objecten weergegeven.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied en omliggende percelen en objecten

De arceringen in figuur hebben de volgende betekenis:

Rood: plangebied

Blauw: objecten die mogelijk planologisch nadeel ondervinden

De potentieel belanghebbenden zijn (blauw gearceerd):

1. Houtstraat 1, 5472 LE Loosbroek (Langenhuizen hoveniers);
2. Houtstraat 2, 5472 LE Loosbroek (woonobject);
3. Heideweg 1a, 5472 LC Loosbroek (Heische Hoeve);
4. Heideweg 3, 5472 LC Loosbroek (Boomrooierij van Weert Rondhout);
5. Nistelrodesedijk 6, 5472 LB Loosbroek (Handelskwekerij Langenhuizen);
6. Nistelrodesedijk 6A, 5472 LB Loosbroek (woonobject);
7. Nistelrodesedijk 1, 5472 LB Loosbroek (varkenshouderij).

2.3 Beoogde planontwikkeling

De beoogde planontwikkeling kan worden gerealiseerd middels een wijzigingsbevoegdheid. Deze bestemmingsplanwijziging is opgesteld door Pouderoyen Compagnons. In het concept wijzigingsplan kan op blz. 5 ten aanzien van de betreffende ontwikkeling worden opgemaakt dat initiatiefnemer voornemens is een vormverandering van het bouwvlak te realiseren. Onderhavige vormverandering is noodzakelijk door de sloop van een oude opslagloods en de realisatie van een nieuwe. Verder zal er een tweede inrit worden gerealiseerd. Ten aanzien van de vormverandering van het bouwvlak kan voorts worden opgemerkt dat de totale oppervlakte niet zal wijzigen.

Zie hieronder een schematische weergave van de beoogde planontwikkeling.



3 Planschade

In afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden bepalingen gegeven over de tegemoetkoming in planschade. In dit hoofdstuk wordt een uitleg gegeven over dit deel van de Wro.

3.1 Inleiding

Artikel 6.1 lid 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 artikel 6.1 lid 2 Wro 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 belangrijk verschil tussen de oude WRO en de vigerende Wro is het feit dat er in de nieuwe Wro wordt gesproken over een tegemoetkoming in planschade in plaats van een vergoeding van planschade. Het gaat dus niet meer om een volledige vergoeding van planschade maar om een tegemoetkoming van de schade. Daarmee hangt samen de introductie in het planschadevergoedingsrecht van het criterium van het normale maatschappelijk risico (artikel 6.2 Wro).

Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen worden aangemerkt als zijnde belanghebbenden. Er zijn wel verschillende schadeveroorzakende factoren aan te wijzen ten aanzien van beide categorieën belanghebbenden. Voor bedrijven zijn de schadeveroorzakende factoren met name gelegen in beperking van de bedrijfsvoering, terwijl voor particulieren met name factoren als beperking van uitzicht, bezonning, toename van overlast en aantasting van privacy van belang zijn.

In het hierboven geciteerde artikel 6.1 lid 1 Wro staat beschreven wanneer iemand recht heeft op een tegemoetkoming in planschade. In de hiernavolgende paragrafen wordt ingegaan op de volgende aspecten van planschade:

- oorzaken planschade;
- het normale maatschappelijke risico;
- de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.

3.2 Oorzaken planschade

In artikel 6.1, lid 2 Wro worden de oorzaken genoemd die tot een recht op tegemoetkoming in planschade kunnen leiden. Dit betreft onder andere:

- bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro;
- beheersverordening;
- een bepaling van een planwijziging;
- een bepaling van een planuitwerking;
- een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wabo);
- een bepaling van een provinciale verordening;
- een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4 Wro.

3.3 Begrip schade

De reikwijdte van het begrip schade wordt in artikel 6.1 lid 1 Wro op voorhand reeds beperkt. Het mag alleen gaan om schade die bestaat uit inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Gevolg hiervan is dat planschade die bijvoorbeeld bestaat uit een tijdelijke verstoring van het woongenot, niet voor vergoeding in aanmerking komt.

3.4 Het normale maatschappelijk risico

Artikel 6.2 lid 1 Wro stelt:

‘Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager’.

Het tweede lid van artikel 6.2 voegt daar onder sub a. en b. een tweetal forfaitaire bepalingen aan toe:

3.4.1 Inkomensderving

Van schade bestaande uit inkomensderving blijft volgens artikel 6.2 lid 2 sub a. een deel gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voorafgaande aan het ontstaan van de schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager. Op basis van de meest recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State, dient te worden bekeken of de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt. Slechts indien dit het geval is, wordt op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro het forfaitair normaal maatschappelijk risico toegepast (De Afdeling 5 september 2012, nr. 201113115/1/A2).

3.4.2 Indirecte planschade (artikel 6.2 lid 2 sub b.)

Voor zover het gaat om waardevermindering van een onroerende zaak, ziet het forfait alleen toe op zogenaamde *indirecte* planschade. Dat zijn de veel voorkomende gevallen van schade als gevolg van vermindering van woongenot, bestaande uit bijvoorbeeld het verlies van uitzicht en/of privacy of het moeten dulden van meer geluidhinder door een ontwikkeling op een nabijgelegen perceel. Een deel van de schade, bestaande uit 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voorafgaande aan het ontstaan van de schade, blijft dan voor rekening van de aanvrager.

3.4.3 Directe planschade (art. 6.2 lid 2 sub b onder 1 en 2)

De forfaitaire 2%-regeling heeft geen betrekking op directe planschade. Bij directe planschade gaat het over schade als gevolg van een herziening van de op het eigen perceel van de aanvrager rustende bestemming of van de daarbij behorende planvoorschriften. Dat de forfaitaire regeling niet geldt, sluit niet uit dat de hoofdregel, volgens welke binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade niet vergoed wordt, wel op directe planschade van toepassing is.

De zinsnede 'in ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager' in artikel 6.2, lid 2 maakt duidelijk dat er reden kan zijn een groter deel van de schade dan 2% van de waarde van de onroerende zaak niet voor vergoeding in aanmerking te brengen. Burgemeester en wethouders zullen hun oordeel, dat een groter deel binnen het normaal maatschappelijk risico van artikel 6.2 lid 1 valt, wel gedegen moeten motiveren.

3.5 De voorzienbaarheid van de schadeoorzaak

Artikel 6.3 aanhef en onder a Wro schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag 'met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade' in ieder geval de *voorzienbaarheid* van de schade betrekken.

Dit betekent concreet dat indien het oordeel van B&W is dat de schade van de aanvrager voorzienbaar was en dat hij bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de schade voor rekening van de belanghebbende mag worden gelaten door B&W en de tegemoetkoming mag worden geweigerd.

Er wordt bij voorzienbaarheid een onderscheid gemaakt tussen actieve en passieve risicoaanvaarding.

3.5.1 Actieve risicoaanvaarding

Van *actieve risicoaanvaarding* wordt gesproken indien een belanghebbende weet of behoort te weten dat een nieuw bestemmingsplan een voor hem nadelige verandering zou kunnen meebrengen en hij toch tot aankoop van een onroerende zaak overgaat. In een dergelijk geval mag de schade voor de rekening van de belanghebbende worden gelaten. De voorzienbaarheid moet dan blijken uit een concreet beleidsvoornemen.

3.5.2 Passieve risicoaanvaarding

Van *passieve risicoaanvaarding* wordt gesproken indien een eigenaar (of gebruiker) van een onroerende zaak van de mogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft, geen gebruik maakt, terwijl hij weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden weg te nemen of te verminderen door een bestemmingsplanherziening. Indien voor zijn stilzitten geen goede redenen bestaan, kan ook in een dergelijk geval geoordeeld worden dat hij (bewust) het risico op intreden van de schade genomen heeft en de schade dus redelijkerwijs voor zijn rekening mag worden gelaten.

4 Oude planologische regime

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Ten aanzien van het plangebied is momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' (vastgesteld op 08-10-2014) van kracht. Hierbinnen heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden- Leefgebied struweelvogels'.



Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

4.2 Gebruiksmogelijkheden

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden is in het vigerende bestemmingsplan het volgende opgenomen:

De voor 'Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van het aanwezige besloten of halfopen landschap met een kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten;*
- b. behoud van landschapselementen, met in het bijzonder het behoud van de aanwezige landschapsstructuur binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed';*
- c. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;*
- d. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;*

- e. *agrarisch grondgebruik;*
- f. *de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:*
 - 1. *een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (functietype 'agrarisch bedrijf');*
 - 2. *een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' en tevens ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (functietype 'agrarisch bedrijf');*
- g. *bedrijfsfuncties (functietype 'bedrijf') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 5 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de Tabel functietype 'Bedrijf';*
- h. *recreatieve functies (functietype 'recreatie') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 5 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de Tabel functietype 'Recreatie';*
- i. *maatschappelijke functies (functietype 'maatschappelijk') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 5 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Maatschappelijk';*
- j. *een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' of 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat' (functietype 'wonen');*
- k. *een landgoed ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' (functietype 'wonen');*
- l. *nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;*
- m. *het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';*
- n. *de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ecologische verbindingszone';*
- o. *de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'behoud/ herstel watersysteem';*
- p. *natuurontwikkeling ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - natuurontwikkelingsgebied';*
- q. *recreatieontwikkeling ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - recreatie ontwikkelingsgebied';*
- r. *ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';*
- s. *water en waterhuishoudkundige doeleinden;*
- t. *groenvoorzieningen;*
- u. *extensieve dagrecreatie;*
- v. *doeleinden van openbaar nut;*
- w. *tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' is dit echter*

uitsluitend toegestaan door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden; een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelssontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

Ter plaatse van het plangebied is de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van toepassing.

4.3 Bouwmogelijkheden

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden bevat het vigerende bestemmingsplan de volgende regels:

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;*
- b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;*
- c. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;*
- d. nieuwe teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak niet toegestaan;*

7.2.1 algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

- a. per bouwvlak, zonder de aanduiding 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat', is ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;*
- b. per bouwvlak met de aanduidingen 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat' is maximaal één woning toegestaan;*
- c. vervangende nieuwbouw van de (bedrijfs)woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud. Cultuurhistorisch waardevolle panden, zoals opgenomen in Bijlage 9 mogen niet worden herbouwd.*
- d. teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf met de aanduiding 'intensieve kwekerij' of 'agrarisch bedrijf', mits dit gelegen is buiten de gronden met de aanduiding 'groenblauwe mantel';*

- e. in afwijking van het bepaalde onder d en e zijn teeltondersteunde voorzieningen met een permanent karakter en bestaande teeltondersteunende kassen, toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening'.
- f. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf';
- g. rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- h. vergroting van de bebouwing ten behoeve van een geiten- of schapenhouderij, welke op de peildatum 12 december 2009 aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk verleende vergunning, is niet toegestaan.

7.2.2 agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 12 m.
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m ³
afstand woning tot bedrijfsgebouwen	min. 3 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

<i>goothoogte</i>	<i>max. 3 m.</i>
<i>bouwhoogte</i>	<i>max. 6 m.</i>
<i>afstand tot zijdelingse perceelsgrens</i>	<i>min. 5 m.</i>
<i>gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen</i>	<i>max. 100 m²</i>
<i>afstand tot bedrijfswoning</i>	<i>min. 3 m. en max. 20 m.</i>
<i>afstand tot voorgevelrooilijn</i>	<i>min. 2 m.</i>

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde (anders dan teeltondersteunende voorzieningen):

	<i>bouwhoogte</i>	<i>gezamenlijke oppervlakte</i>	<i>aantal</i>
<i>erfafscheidingen</i>	<i>max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.</i>		
<i>carport/overkapping</i>	<i>max. 3 m.</i>	<i>max. 30 m²</i>	<i>max. 2</i>
<i>overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>	<i>max. 12 m.</i>		

e. teeltondersteunende voorzieningen:

	<i>bouwhoogte</i>	<i>oppervlakte ten behoeve van één bedrijf</i>
<i>teeltondersteunende kassen</i>	<i>max. 8 m.</i>	<i>max. 5000 m² (binnen bouwvlak en aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' tezamen)</i>
<i>overige teeltondersteunende voorzieningen</i>	<i>max. 4,50 m.</i>	<i>geen max.</i>
<i>tijdelijke vraat- en hagelnetten en regenkapen</i>	<i>max. 4,50 m.</i>	<i>geen max.</i>

- f. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een doelmatig, reëel agrarisch bedrijf waarbij geldt dat overtollige of leegstaande bebouwing en reeds verstrekte vergunningen worden betrokken bij de beoordeling van de doelmatigheid en de noodzaak van de bebouwing;*
- g. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is vergroting van de bestaande oppervlakte bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij niet toegestaan.*

5 Nieuwe planologische regime

5.1 Algemeen

De voorgenomen vormverandering van het bouwblok is mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering van het agrarisch bedrijf. Conform de voorwaarden die daaraan in het vigerend bestemmingsplan worden gesteld (art. 7.9 a) is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld betreffende perceel Heeswijk-Dinther, sectie F, nummer 81. Hierbij geldt dat deze binnen een termijn van 6 maanden na ingebruikname van de nieuw te bouwen bedrijfsgebouw gerealiseerd dient te zijn overeenkomstig het inrichtingsplan en vervolgens aldus in stand dient te worden gehouden. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij dit rapport gevoegd (Bijlage 1).

Op dit moment is nog geen (ontwerp) bestemmingsplan opgesteld. In deze planschaderisico-analyse wordt ten aanzien van de beschrijving van het nieuwe planologische regime uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

5.2 Bouwmogelijkheden

Uitgangspunt is dat er in zijn algemeenheid geen wijzigingen zullen optreden in de bouwregels. Wel zal door de wijziging van de vorm van het bouwblok de situering van bebouwing wijzigen. Uitgangspunt voor het nieuwe planologisch regime zijn derhalve de regels zoals beschreven in artikel 7 van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' welke hierboven reeds zijn beschreven.

5.3 Gebruiksmogelijkheden

Het nieuwe planologische regime beoogd een vormverandering van het agrarisch bouwblok. Dit betekent dat op die delen van het plangebied waar voorheen geen sprake was van bouwblok, nu wel bouwmogelijkheden zijn ontstaan en dat op die delen van het plangebied waar voorheen wel sprake was van bouwblok nu geen gebouwen meer mogen worden opgericht. Per saldo verandert het bouwblok niet van oppervlakte, enkel van vorm.

De nieuw te bouwen loods is niet bedoeld om te worden gebruikt voor het houden van dieren. Uitgangspunt is derhalve dat in het nieuwe planologische regime ter plaatse van de nieuw te realiseren loods, het bouwblok géén functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ zal krijgen en diensgevolge niet als zodanig kan worden gebruikt. De vraag is echter of dit voldoende basis biedt te veronderstellen dat de nieuw te realiseren loods in de toekomst niet als extensief dierenverblijf zal worden geëxploiteerd. Op basis van de informatie die initiatiefnemer aan ondergetekende heeft verstrekt wordt als uitgangspunt genomen dat de nieuw te realiseren loods de functieaanduiding ‘opslag’ (of een vergelijkbare aanduiding) mee zal krijgen en gebruik ten behoeve van een dierenverblijf per definitie niet mogelijk is.

6 Planschaderisicoanalyse

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 3.3 aangegeven bestaat er een onderscheid tussen directe en indirecte planschade. Aangezien initiatiefnemer tevens rechthebbende is bij het plangebied kan van directe planschade geen sprake zijn. Deze analyse heeft derhalve alleen betrekking op de vraag of er mogelijk sprake is van indirecte schade voor voorgenoemde omliggende objecten als gevolg van de planontwikkeling.

6.1.2 Indicatief karakter

Met nadruk wordt erop gewezen dat deze planschaderisicoanalyse indicatief van aard is. Dat wil zeggen dat het een analyse betreft van het mogelijke risico op planschade in het kader van het nog vast te stellen bestemmingsplan. Zo heeft bijvoorbeeld geen overleg plaatsgevonden met de rechthebbenden van de diverse objecten. Indien te zijner tijd naar aanleiding van een concreet verzoek om een tegemoetkoming in planschade een onderzoek 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.

6.1.3 Aansprakelijkheid

De planschaderisicoanalyse is uitsluitend bestemd voor genoemd doel, de betreffende gemeente en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en aangegeven instellingen. Indien geen instellingen zijn vermeld beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever.

6.2 Potentieel planschadegerechtigden

Met betrekking tot de beschreven planontwikkeling kunnen zoals eerder al aangegeven de volgende mogelijke belanghebbenden worden aangewezen:

1. Houtstraat 1, 5472 LE Loosbroek (Langenhuizen hoveniers);
2. Houtstraat 2, 5472 LE Loosbroek (woonobject);
3. Heideweg 1a, 5472 LC Loosbroek (Heische Hoeve);
4. Heideweg 3, 5472 LC Loosbroek (Boomrooierij van Weert Rondhout);
5. Nistelrodesedijk 6, 5472 LB Loosbroek (Handelskwekerij Langenhuizen);
6. Nistelrodesedijk 6A, 5472 LB Loosbroek (woonobject);
7. Nistelrodesedijk 1, 5472 LB Loosbroek (varkenshouderij).

6.3 Vergelijking planologische regimes (algemeen)

In het hiernavolgende zal een vergelijking worden gemaakt tussen het momenteel vigerende planologische regime en het nieuwe planologische regime zoals dat verwacht wordt te gaan gelden binnen het plangebied wanneer dit onherroepelijk is.

6.3.1 Bouwmogelijkheden

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden zijn geen veranderingen te verwachten met uitzondering van het feit dat het bouwvlak van vorm is veranderd en dus bebouwing anders gesitueerd kan worden.

Een en ander betekent dat ter plaatse van dat deel van het plangebied waar momenteel geen bouwblok aan de orde is in de toekomst bebouwing kan worden opgericht met een goot-/nokhoogte van maximaal 6 meter en op afstand van minimaal 5 meter van de perceelgrenzen.

6.3.2 Gebruiksmogelijkheden

	<i>Vigerend regime (oud)</i>	<i>Nieuw regime</i>
<i>Bestemmingsomschrijving</i>	Het huidige bouwvlak bevat de functieaanduiding intensieve veehouderij en maakt derhalve gebruik als vleeskuikenhouderij mogelijk.	Aangenomen wordt dat in de nieuwe regime de nieuw te realiseren loods geen functieaanduiding intensieve veehouderij krijgt en enkel ten behoeve van de opslag van machines en materialen kan worden benut.

Tussenconclusie

In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat de wijziging van het planologisch regime tot een, zij het geringe, beperking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden leidt. Een deel van de bebouwingsmogelijkheden wordt verplaatst, waarbij de bebouwingsmogelijkheden op de nieuwe plek zich beperken tot de bouw van een opslagloods/stalling, waar voorheen de betreffende vierkante meters bouwblok konden worden benut voor de bouw van een dierenverblijf.

6.3.3 Consequenties voor omliggende objecten/mogelijke belanghebbenden

Om te beoordelen of de (gedeeltelijk) nadeligere planologische situatie ook daadwerkelijk tot schade leidt voor de belanghebbende, wordt hieronder nader ingaan op de beoordelingscriteria uit de jurisprudentie waarvoor de beoogde planologische ontwikkeling consequenties heeft. Gemakshalve zijn de beoordelingscriteria waarvoor niet aannemelijk is dat de beoogde planologische wijziging gevolgen heeft buiten beschouwing gelaten.

Vermindering van uitzicht

Wanneer de bebouwingsmogelijkheden ten aanzien van een perceel toenemen, of, zoals in dit geval, de vorm van het bouwvlak verandert, geldt dat het uitzicht van belanghebbenden meer kan worden beperkt dan is op grond van het vigerende bestemmingsplan maximaal mogelijk was.

In dit geval zal het bouwvlak aan de noordzijde worden vergroot met naar schatting ruim 1500 m² ten behoeve van de realisatie van een nieuwe loods. De oude loods, gelegen ter hoogte van de bedrijfswoning, zal worden gesloopt. Hier wordt het bouwvlak met een vergelijkbare oppervlakte verkleind. De nieuwe loods mag een maximale bouwhoogte behelzen van 6 meter welke in het vigerende bestemmingsplan ook aan de orde is.

Ten aanzien van de belanghebbenden in de nabije omgeving kan, geacht op het bovenstaande, worden geconcludeerd dat door de vormverandering van het bouwblok de potentieel nieuw te realiseren bebouwing voor de belanghebbenden aan de Houtstraat 1, Heideweg 1a, Heideweg 3, Nistelrodensedijk 6 en Nistelrodensedijk 1 geen vermindering van het uitzicht aan de orde zal zijn. Voor bovengenoemde objecten kan worden geconcludeerd dat deze geen zicht zullen hebben op potentieel te realiseren bebouwing na vormverandering van het bouwvlak. Voor de belanghebbenden aan de Houtstraat 2 geldt dat bij het vigerende bestemmingsplan er mogelijkheden bestaan om op een afstand van ca. 58 meter bebouwing te realiseren. Door de wijziging van de bouwblokvorm zal de afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwingsmogelijkheden worden vergroot tot 36 meter. Daarnaast zal door de gewijzigde vorm van het bouwblok het front van de aanwezige bebouwing, gezien vanuit Houtstraat 2, verbreedt worden. Wel dient te worden meegenomen dat de verplichte landschappelijke inpassing ten gevolg zal hebben de nieuwe bebouwingsmogelijkheden grotendeels aan het zicht zullen worden onttrokken. Daar komt bij dat het huidige bouwblok de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' bevat. De potentieel nieuw te realiseren bebouwing zal die functieaanduiding niet meekrijgen en derhalve niet te gebruiken zijn als dierenverblijf. Het aantal vierkante meters intensieve veehouderij zal daarmee afnemen. Per saldo levert de vormverandering ten aanzien van het gebruik een verbetering op. Per saldo acht

ondergetekende een verbetering van het uitzicht aan de orde voor het woonobject aan de Houtstraat 2.

Voor het woonobject aan de Nistelrodensedijk 6a geldt dat de vormverandering van het bouwblok bebouwingsmogelijkheden schept op ca. 59 meter ten zuidoosten van de woning. Deze bebouwingsmogelijkheden brengen een potentiële vermindering van het uitzicht in die richting met zich mee. Wederom dient echter te worden opgemerkt dat de bebouwing die onder het nieuwe planologische regime kan worden gerealiseerd aan het zicht zal worden onttrokken door de voorgenoemde toe te passen landschappelijke inpassing, waardoor de uitzicht vermindering door deze planologische wijziging als gering kan worden aangemerkt.

Verkeersdruk

De vormverandering van het bouwblok zal gepaard gaan met de realisatie van een nieuwe inrit aan de noordoostzijde van perceel F81. De verwachting is dat dit consequenties heeft voor de verkeersafwikkeling, in die zin dat meer verkeer zal worden afgewikkeld dat meer verkeer zal worden afgewikkeld via de Houtstraat naar de Nistelrodensedijk. Voor het woonobject aan de Nistelrodensedijk 6a kan dit leiden tot een toename van verkeersoverlast. Deze wordt echter als gering aangemerkt omdat ook nu reeds aan- en afrijdend verkeer van het plangebied richting de Nistelrodensedijk rijdt langs het betreffende object. Voor de andere bovengenoemde objecten is geen hinder aannemelijk.

6.3.4 Conclusie

De vormverandering van het bouwblok heeft consequenties met betrekking tot het uitzicht voor de objecten gelegen aan de Nistelrodensedijk 6a en de Houtstraat 2. Voor de Houtstraat 2 kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling tot gevolg heeft dat door de sloop van de huidige loods de zichtkwaliteit per saldo verbeterd. Met betrekking tot het object aan de Nistelrodensedijk 6a heeft ondergetekende vastgesteld dat een licht planologisch nadeel aan de orde is omtrent de aspecten uitzicht en verkeersoverlast.

6.3.5 Schade/ normaal maatschappelijk risico

Ondergetekende acht de schade die voortvloeit uit het vastgesteld planologisch nadeel, gelet op de geringe omvang daarvan, niet groter dan het normaal maatschappelijk risico. Bij de bepaling van de eventuele planschade tegemoetkoming dient namelijk ten eerste uit gegaan te worden van een forfaitaire aftrek van 2% en ten tweede dient in acht te worden genomen of er omstandigheden zijn die een hoger normaal maatschappelijk risico verantwoord maken. Ten aanzien van deze laatste afweging is van belang of de betreffende planologische ontwikkeling in de lijn der verwachting lag. Bij beantwoording van die vraag geldt, volgens bestaande jurisprudentie, dat dient te worden gekeken of de ontwikkeling qua structuur (hoogte, type etc.) aansluit bij de directe omgeving en het gevoerde beleid. Ten aanzien van het gevoerde beleid dient te worden meegenomen dat de onderhavige planologische wijziging middels een wijzigingsbevoegdheid tot stand kan komen, welke in het vigerende bestemmingsplan reeds is opgenomen. Uit dien hoofde is aannemelijk dat een ontwikkeling zoals beoogde ontwikkeling redelijkerwijs verwacht kon worden en in dat kader is een hoger maatschappelijk risico dan 2% niet uit te sluiten. Ondergetekende acht de kans nihil dat de schade als gevolg van het planologisch nadeel boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt.

6.4 Voorzienbaarheid

Gelet op het feit dat er in het voorgaande is geconcludeerd dat er geen risico bestaat op succesvol beroep op een tegemoetkoming in de geleden planschade is een nadere beoordeling van voorzienbaarheid van de schade van een eventuele rechthebbende niet relevant.

7 Conclusie

De initiatiefnemer is voornemens om op de Houtstraat 3 te Loosbroek een vormverandering van het bouwblok te realiseren. Hierbij zal een loods worden gesloopt en elders opnieuw worden gebouwd.

Uit de planschaderisicoanalyse is naar voren gekomen dat ten aanzien van de omliggende objecten, met uitzondering van het woonobject Nistelrodensedijk 6a, geen planologische nadelen en derhalve geen planschaderisico aan de orde is. Met betrekking tot het woonobject Nistelrodensedijk 6a wordt een beperkte vermindering van het uitzicht en een geringe toename van verkeersoverlast verwacht. Geconcludeerd wordt echter dat de eventuele schade die hier uit voort vloeit niet hoger zal zijn dan het normaal maatschappelijk risico.

Aldus vastgesteld met verwerking van alle ten dienste staande gegevens, naar beste weten en kunnen, te Vught 06-01-2016.

.....
M.J.T. Roosen

8 Bijlagen

- Landschappelijk inpassingsplan