



RISICO-ANALYSE PLANSCHADE

DE AANLEG VAN EEN SPRINGWIJDE AAN DE LEEUWERIK 8 TE BAVEL

Augustus 2010

INHOUD

1. Inleiding

- opdrachtgever
- deskundige
- opdracht
- ontvangen stukken
- procedure

2. Betrokken onroerende zaken

3. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening

- wettekst
- criteria voor de beoordeling van planschade

4. Planologische vergelijking

- 4.1 "oude" planologie
- 4.2 "nieuwe" planologie
- 4.3 vergelijking "oude" en "nieuwe" planologie

5. Overige relevante overwegingen

6. Conclusie

Bijlage

1. INLEIDING

Opdrachtgever

Mevrouw P. Le Sage, De Leeuwerik 8, 4859 AC Bavel.

Deskundigen

De heer mr. N. Swier, als adviseur verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen, Kraaijenbergsestraat 11, 4851 RG te Ulvenhout.

Opdracht

In het kader van een zogenaamde risico-analyse planschade schatten van eventuele schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten gevolge van het voornemen een springweide aan te leggen aan De Leeuwerik 8 te Bavel. Een en ander zal planologisch mogelijk worden gemaakt door een nieuw bestemmingsplan. Op 2 juni 2010 is aan ondergetekende per email opdracht verleend.

Ontvangen stukken

Voor wat betreft de beschrijving van de relevante objecten, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van ontvangen stukken en uit eigen waarneming verzamelde informatie. In deze risico-analyse zal in het vervolg de gemeente Alphen-Chaam als **de gemeente** worden aangeduid, de voorgenomen nieuwbouw als **het bouwplan**, de Wet op de Ruimtelijke Ordening als **WRO** en de Wet ruimtelijke ordening als **Wro**.

Ter uitvoering van de opdracht zijn de volgende, voor zover relevant geachte stukken ontvangen, c.q. gebruikt:

- de relevante voorschriften en een fragment van de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied van de Gemeente Alphen-Chaam 2010", zoals vastgesteld op 11 februari 2010;
- een situatietekening van de Springweide aan De Leeuwerik 8 van 3 september 2008. Het betreft hier de gronden waarop de grondverbetering is toegepast.

Procedure

Op 14 juni 2010 zijn de locatie en de omgeving bezichtigd en gefotografeerd. Volstaan is met een uitwendige bezichtiging van de bebouwing aan de betreffende straat met een globale opname van de omgeving.

Deze risico-analyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak en de jurisprudentie en tevens inzichten van ondergetekende betreffende de Wro op het gebied van planschade. Daarbij wordt opgemerkt dat de stand van de rechtspraak en jurisprudentie hoofdzakelijk nog gebaseerd is op artikel 49 WRO, aangezien er tot nu toe nauwelijks ervaring is opgedaan met de nieuwe planschaderegels zoals die zijn neergelegd in Afdeling 6.1 Wro. De Wro is op 1 juli 2008 in werking getreden. Deze risico-analyse is wel op de Wro gebaseerd, aangezien de planologie die nodig is voor de realisatie van het project pas ná 1 juli 2008 in werking zal treden en mogelijke aanvragen om tegemoetkoming in planschade (zo worden onder de werking van de Wro aanvragen om vergoeding van planschade ex artikel 49 WRO genoemd) ook pas na deze datum zullen worden ingediend.

Het is daarbij geenszins uitgesloten dat, wanneer de onderhavige "nieuwe" planologie in werking is getreden en onherroepelijk geworden, bij een volledige behandeling van ingediende aanvragen om een tegemoetkoming in planschade met het horen van een belanghebbende en bij een volledige taxatie, een dan eventueel optredende schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt. Verder is het college van burgemeester en wethouders dat in eerste aanleg op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade een besluit dient te nemen. Daarna zal eventueel de rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven.

Deze risico-analyse is derhalve niet meer dan een indicatie van de mogelijk schadelijke gevolgen van de voorgenomen planologische wijziging waaraan geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden kunnen worden.

2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN

Het bouwplan betreft de aanleg van een springweide aan De Leeuwerik 8 te Bavel.

Ondergetekende is van mening dat, uitgaande van de verstrekte informatie en de bezichtiging ter plaatse, van de omringende bebouwing vanwege de invloedssfeer van het bouwplan in ieder geval in de risico-analyse betrokken dienen te worden:

- de objecten aan De Leeuwerik 11 en 6.

Andere (woon)objecten zijn niet in de directe omgeving van het bouwplan gelegen en daar dus zo ver vandaan, dan wel daarvan zodanig (planologisch mogelijk) anderszins afgeschermd, dat ondergetekende meent dat geen nadelen zullen ontstaan bij de planologische inpassing van het bouwplan.

Enkele (impressie)foto's zijn als bijlage aan dit advies gehecht.

3. ARTIKEL 6.1 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

Per 1 juli 2008 is in artikel 6.1 Wro onder meer het volgende omschreven.

1. 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.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - 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. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29 of 3.40;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede of vierde lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Criteria

Voor de beoordeling omtrent schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro geldt een aantal criteria.

3.1 Belanghebbende

Het begrip "belanghebbende" is op basis van artikel 49 WRO bij de rechter diverse malen getoetst. Aangenomen wordt dat dit begrip niet wezenlijk is gewijzigd onder de vigour van de Wro, hoewel in de Wro wordt gerefereerd aan 'degene die schade lijdt'. Het belanghebbendenbegrip bij planschade wordt in de Wro niet nader uitgeschreven. In deze analyse zal de term "belanghebbende" worden gebruikt in de zin van degene die (mogelijk) schade lijdt.

Naar de mening van ondergetekende dient in het algemeen als belanghebbende bij planschade éénieder te worden aangemerkt die belang heeft bij een inhoudelijke beoordeling van zijn aanvraag. Degene die gemotiveerd stelt dat hij schade lijdt als gevolg van een planologische maatregel, zal reeds daarom als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro dienen te worden aangemerkt. Meestal is echter diegene belanghebbend, die op het moment van het inwerking treden van de nieuwe planologie een zaken- of verbintenissenrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak in verband waarmee om een tegemoetkoming in planschade wegens een planologisch nadeliger situatie wordt gevraagd.

Per 22 juni 2005 dient ook een contractspartner (een initiatiefnemer) van de gemeente als belanghebbende bij de behandeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade te worden gezien, tenminste, indien de aanvraag ziet op een door de initiatiefnemer ingediende en verleende aanvraag om wijziging van de planologie en er met deze initiatiefnemer door de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten voor het door hem te realiseren bouwproject. Dit was voorheen geregeld in artikel 49a Wro. Deze regeling is in eenzelfde strekking overgenomen in artikel 6.4a Wro. Met de in deze risico-analyse genoemde belanghebbende(n) wordt niet bedoeld de hiervoor genoemde initiatiefnemer. Wel worden hiermee bijvoorbeeld bedoeld de eigenaren van objecten in de omgeving van het project, die mogelijk planschade zouden kunnen lijden als gevolg van de wijziging van het vigerende planologische regime.

3.2 Onherroepelijkheid en rechtskracht

Artikel 6.1 Wro gaat uit van planologische maatregelen die onherroepelijk zijn geworden. Pas dan kan op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade worden beslist. De datum van het inwerking treden van de planologische maatregel is volgens heersende jurisprudentie evenwel de peildatum waarnaar eventuele schade bepaald dient te worden. Ondergetekende is van mening dat dit onder de werking van de Wro niet anders zal zijn. Tijdens het opstellen van deze risico-analyse is nog geen sprake van een dergelijke status van de voorgenomen planologische maatregel. Omdat enerzijds de markt voor onroerende zaken en anderzijds effecten van wetgeving op termijn nauwelijks kunnen worden ingeschat, wordt voor het eventueel bepalen van de waarden en schade uitgegaan van een fictieve peildatum, te weten juli 2010. Opgemerkt wordt dezerzijds dat tussen de in dit advies mogelijk genoemde bedragen en de te zijner tijd eventueel daadwerkelijk te vergoeden planschade verschillen kunnen optreden, wanneer het nog geruime tijd duurt voordat de nieuwe planologie rechtskracht verkrijgt en onherroepelijk wordt.

3.3 Het causale verband tussen schade en de planologische maatregel

Tussen schade en de planologische maatregel moet een causaal verband bestaan. In dit geval acht ondergetekende het causaal verband tussen eventuele schade voor de voornoemde onroerende zaken en het voorgenomen project, althans de planologische wijziging die dit te zijner tijd mogelijk zal gaan maken, aanwezig.

3.4 Zijn de planologische maatregelen voor belanghebbende(n) nadeliger dan het voorheen geldende planologische regime?

Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 Wro, dient te worden bezien 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. Hiertoe dient een (geobjectiveerde) vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Een belanghebbende komt in een planologisch nadeliger situatie te verkeren, wanneer de bouw- en gebruiksmogelijkheden die op basis van het nieuwe planologische regime maximaal kunnen worden gerealiseerd nadeliger gevolgen hebben dan de mogelijkheden die op basis van het voorheen geldende planologische regime maximaal werden toegestaan. Maximalisatie van de planologische regimes leidt alleen dan uitzondering, als met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid bepaalde bouw of bepaald gebruik niet kan of zal worden gerealiseerd. De feitelijke situatie is in beginsel niet maatgevend.

Onder de werking van de Wro betekende dit dat ook de binnenplanse flexibiliteitsbepalingen moesten worden betrokken in de planvergelijking (zoals bijvoorbeeld binnenplanse vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 Wro).

In de Wro, artikel 6.1, is de regeling inzake planmaximalisatie gewijzigd. Onder de werking van dit artikel, mogen de in een bestemmingsplan begrepen binnenplanse flexibiliteitsbepalingen niet worden meegenomen bij de maximale invulling van de bepalingen van deze plannen. Het gaat hierbij om de in artikel 3.6 Wro genoemde wijzigingsbevoegdheid, uitwerkingsplicht, ontheffingsbevoegdheid, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de bevoegdheid grenscorrecties door te voeren. Als aan deze bevoegdheden toepassing wordt gegeven, gelden zij onder de werking van de Wro als zelfstandige planschadegrondslag.

3.5 Welke schade lijdt belanghebbende ten gevolge van een eventueel nadeliger planologische maatregel?

Als blijkt dat een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren, dan dient de daaruit voortvloeiende schade per peildatum vastgesteld te worden. Schade in de zin van artikel 6.1 Wro kan, volgens de letterlijke tekst van de wet, bestaan uit waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving.

3.6 Is sprake van voorzienbaarheid of risicoaanvaarding?

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel bekend is gemaakt, leidt dat tot het oordeel dat een belanghebbende ten tijde van het verkrijgen van dit belang behoorde te weten van deze voor hem negatieve planologische ontwikkeling. In dat geval wordt hij geacht actief het risico te hebben aanvaard en blijft eventuele schade ten laste van de aanvrager, omdat deze schade voor hem voorzienbaar was. In artikel 6.3 Wro wordt daartoe gesteld dat met betrekking tot de voor vergoeding in aanmerking komende planschade burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak betrekken. Een en ander geldt eveneens als ten tijde van het verkrijgen van het belang een belanghebbende wist of behoorde te weten dat de gemeente voornemens was de schadeveroorzakende planologische situatie te wijzigen. Dit betekent dat ook bijvoorbeeld een structuurvisie of een ter inzage gelegd ontwerp voor een bestemmingsplan kan leiden tot de conclusie dat belanghebbende die, nadat dergelijke ontwikkelingen gepubliceerd en/of afgekondigd zijn, zich toch ter plaatse vestigde, daarmee het risico van eventuele schade heeft aanvaard. Of sprake is van voorzienbaarheid van de planologische wijziging op grond waarvan het daaruit voortvloeiende nadeel redelijkerwijs voor rekening dient te blijven van degene die stelt schade te hebben geleden, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn (gemaakt). Het is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Het voorgenomen project zal planologisch mogelijk worden gemaakt door een nieuw bestemmingsplan. Mocht risicoaanvaarding een vraagstuk opleveren, dan kan daarbij naar de mening van ondergetekende in ieder geval aangehouden worden de eerste datum waarop bekendheid met het voorgenomen project verondersteld mag worden.

In dit advies is, tenzij er specifiek melding van wordt gemaakt, geen rekening gehouden met voorzienbaarheid of risicoaanvaarding in welke vorm ook (dus ook niet met voorzienbaarheid en risicoaanvaarding zoals die zou kunnen optreden als gevolg van een in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro), omdat de vraag of er sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade voor rekening van belanghebbenden behoort te blijven een afzonderlijk onderzoek vergt van ieder mogelijk getroffen object. Mocht risicoaanvaarding bij een bepaalde onroerende zaak een rol spelen, dan moet het voor dit object begrote bedrag, doorgaans volledig, in mindering worden gebracht op het totaal van het in deze risico-analyse eventueel geschatte bedrag aan te verwachten planschade. Het nadeel dat zal worden veroorzaakt door de planologische wijziging voor de betreffende eigenaar zal dan immers voor diens eigen rekening en risico behoren te blijven.

3.7 Is de schade anderszins verzekerd (subsidiariteit)?

Wanneer planschade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening of aankoop, dient de vergoeding van die schade in mindering te worden gebracht op de in het kader van artikel 6.1 Wro bepaalde schade.

De tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro wordt normaliter betaald in geld. Als door derden een tegemoetkoming in mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro wordt betaald aan een belanghebbende, dan is het aan te raden expliciet vast te leggen in bijvoorbeeld een overeenkomst dat de schade is vastgesteld en wordt betaald in het kader van artikel 6.1 Wro, een en ander om te voorkomen dat nadien alsnog (en dus dubbel) planschade moet worden vergoed. Dit geldt ook voor compensatie in natura. Een aanvrager kan, zo blijkt uit artikel 6.1.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), wel aangeven dat hij de schade op een andere manier dan in geld gecompenseerd wil zien (in natura derhalve). De aanvrager moet dan ook zelf aangeven hoe. Daarbij dient uiteraard te worden bedacht dat dit redelijkerwijs mogelijk moet zijn.

3.8 Verjaringstermijn voor aanvragen om een tegemoetkoming in planschade

Artikel 6.1, lid 4 Wro bepaalt dat een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid van artikel 6.1 Wro moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden. Wordt een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade niet ingediend binnen vijf jaar na onherroepelijkheid van de schadeveroorzakende maatregel, dan dient de aanvraag niet-ontvankelijk te worden verklaard.

3.9 Forfaitair eigen risico van 2% en normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2, lid 2 Wro is bepaald dat 2% van de waarde van een onroerende zaak of van inkomen in ieder geval voor eigen rekening van de aanvrager moet blijven, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro. In dit laatstgenoemde artikel wordt vermeld dat in een bestemmingsplan regels worden gesteld omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Het vorenstaande betekent dat het forfaitaire 'eigen risico' van 2% niet geldt voor schade die wordt veroorzaakt op het eigen perceel, de zogenaamde directe planschade.

Voormeld percentage is afgeleid van een te verwachten waardefluctuatie voor een bepaalde periode in de toekomst. Met artikel 6.2 Wro wordt echter tevens de term 'normaal maatschappelijk risico' geïntroduceerd in de Wro. Werd onder de werking van de WRO aan deze term nauwelijks meer betekenis gegeven, in de Wro stelt de wetgever dat **in ieder geval** 2% van de schade voor rekening en risico van een aanvrager dient te blijven. De wetgever bedoelt hiermee naar de mening van ondergetekende dat, naast het forfaitaire eigen risico van 2%, ook een aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag worden gehanteerd in een planschadebeoordeling. Hoe hoog deze aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag of kan zijn, is geheel afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. Regels aangaande normaal maatschappelijk risico zijn te vinden in oudere planschadejurisprudentie en ook in jurisprudentie aangaande nadeelcompensatie en (on)zelfstandige schadebesluiten. In deze analyse is ervan uitgegaan dat het normaal maatschappelijk risico in casu geen rol speelt.

3.10 Kosten van deskundige bijstand en wettelijke rente

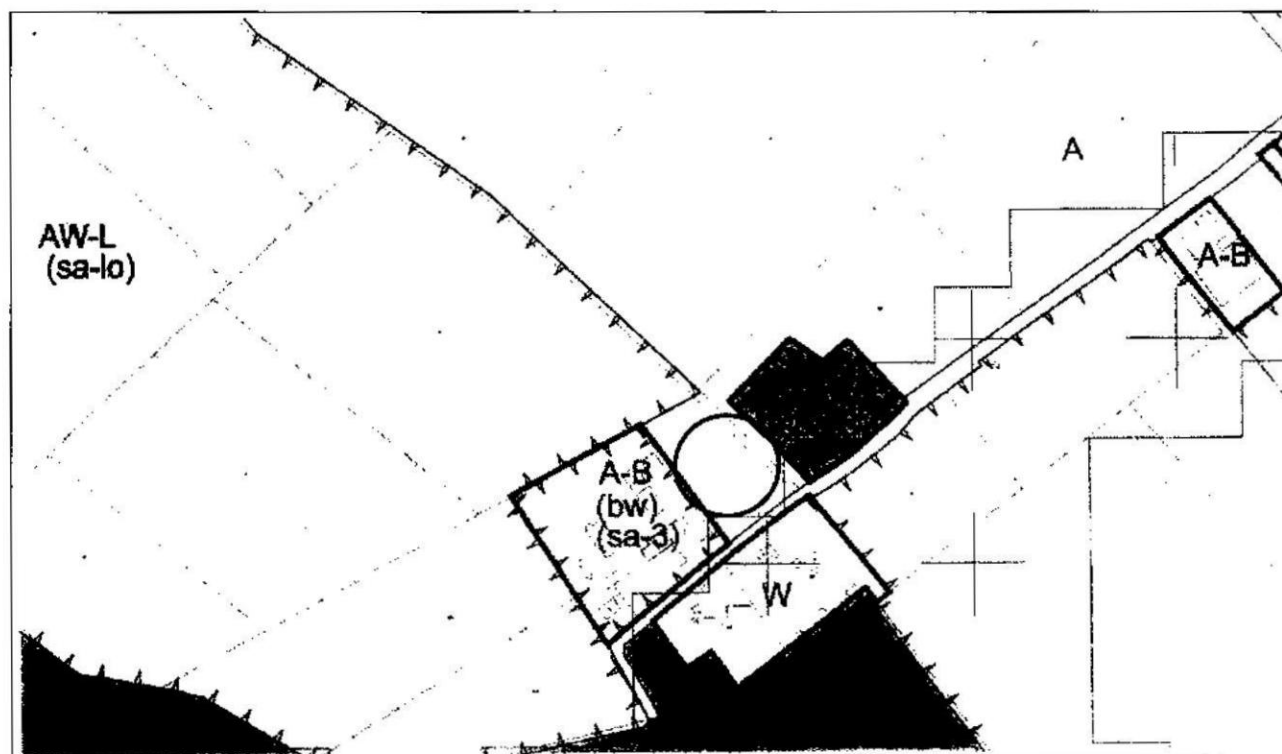
In artikel 6.5 Wro is imperatief bepaald dat burgemeester en wethouders bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden, alsmede de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

4. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

Bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van schade ex artikel 6.1 Wro is een vergelijking van opvolgende planologische regimes het uitgangspunt. Bezien moet worden of belanghebbende(n) in planologisch opzicht in een nadeliger positie is (zijn) gekomen. Daartoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" enerzijds en het bouwplan waarvoor een planwijziging in procedure wordt gebracht anderzijds.

4.1 "Oude" planologie

Ter plaatse zal worden uitgegaan van het op 11 februari 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" van de gemeente Alphen-Chaam.



Fragment van de plankaart, met rood is globaal de betreffende locatie van de springweide aangegeven.

Voor zover ondergetekende heeft kunnen opmaken van de plankaart, geldt ter plaatse van de springweide de bestemming 'Agrarisch'.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, waaronder tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;
- b verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m.
- b De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van nieuwe te bouwen bouwwerken mag niet minder bedragen dan 5 m.

3.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a lid 3.2.3 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere hoogte tot 6 m.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Vormverandering bestemmingsvlak en/of bouwvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bestemmingsvlak en/of bouwvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'.
- b De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak en/of bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

3.4.2 Vergroting bestemmingsvlak en/of bouwvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bestemmingsvlak en/of bouwvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt, naast de voorwaarden genoemd in sub e, dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2,5 ha.
- b Voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' geldt, naast de voorwaarden zoals genoemd onder e, dat vergroting van het bestemmingsvlak en/of bouwvlak uitsluitend is toegestaan voor die diercategorie(en) die ten tijde van de inwerkingtreding van het Reconstructieplan werd(en) gehouden, indien dit noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de door de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren en de daarop gebaseerde besluiten gestelde huisvestingseisen, waarbij de vergroting niet meer mag bedragen dan 15% van het bouwvlak.
- c Voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' geldt, naast de voorwaarden zoals genoemd onder e, dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 4 ha, waarvan niet meer dan 3 ha uit kassen mag bestaan.
- d Voor intensieve kwekerijen zoals aangeduid naast de voorwaarden genoemd in sub e,

- geldt dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha.
- e Naast de hiervoor per type agrarisch bedrijf aangegeven voorwaarden, gelden in het algemeen de volgende voorwaarden:
- 1 De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsontwikkeling van een reëel bedrijf.
 - 2 De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
 - 3 Er sprake is van een voldoende landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
 - 4 Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
 - 5 Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij de AAB.

3.4.3 Wijziging naar Bos, Natuur of Groen - Landschapselement

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Natuur' of 'Groen – Landschapselement' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos en/of natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid voor wat betreft de ecologische hoofdstructuur (EHS), het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie in het gebied grenzend aan de Ecologische HoofdStructuur (EHS) of in het kader van het bestemmen van de landschappelijke inpassing bij de vormverandering of uitbreiding van de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf.

De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

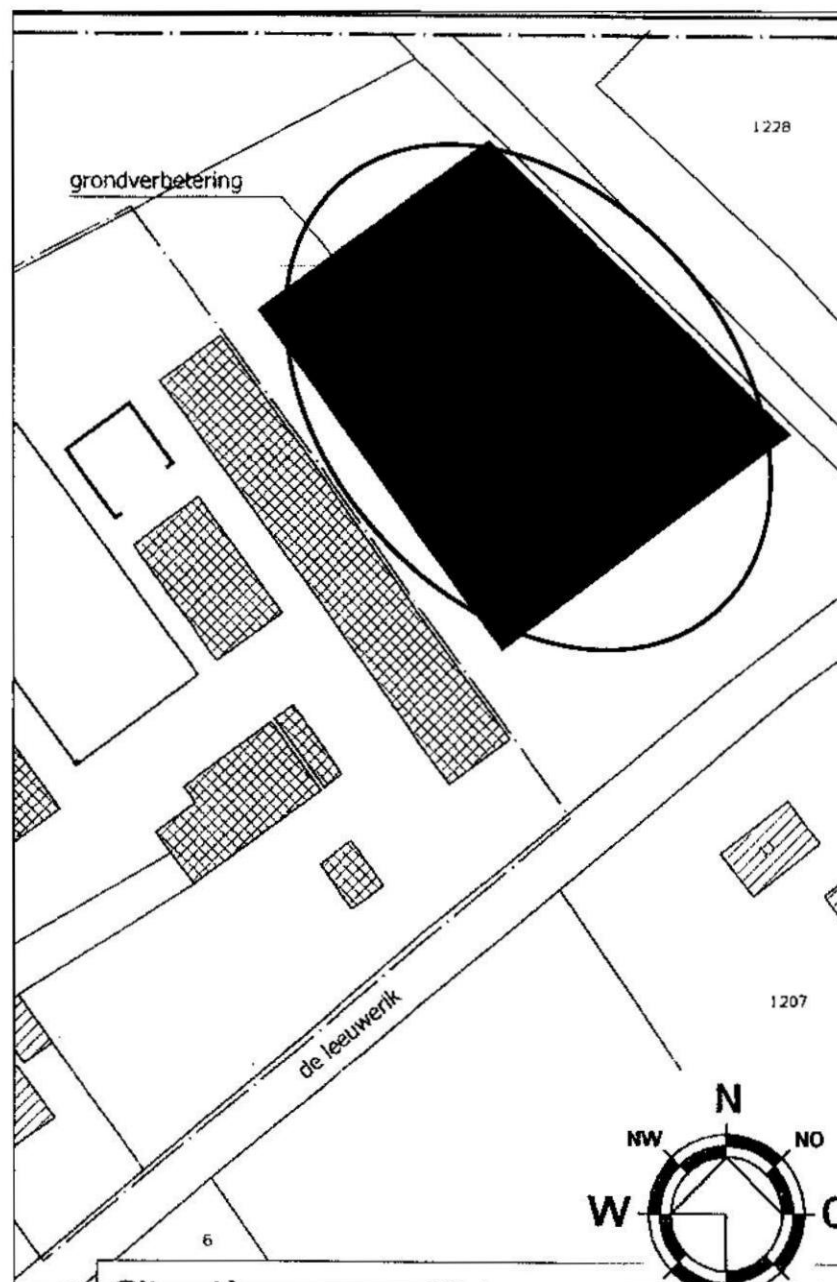
3.4.4 Wijziging naar Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van water, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

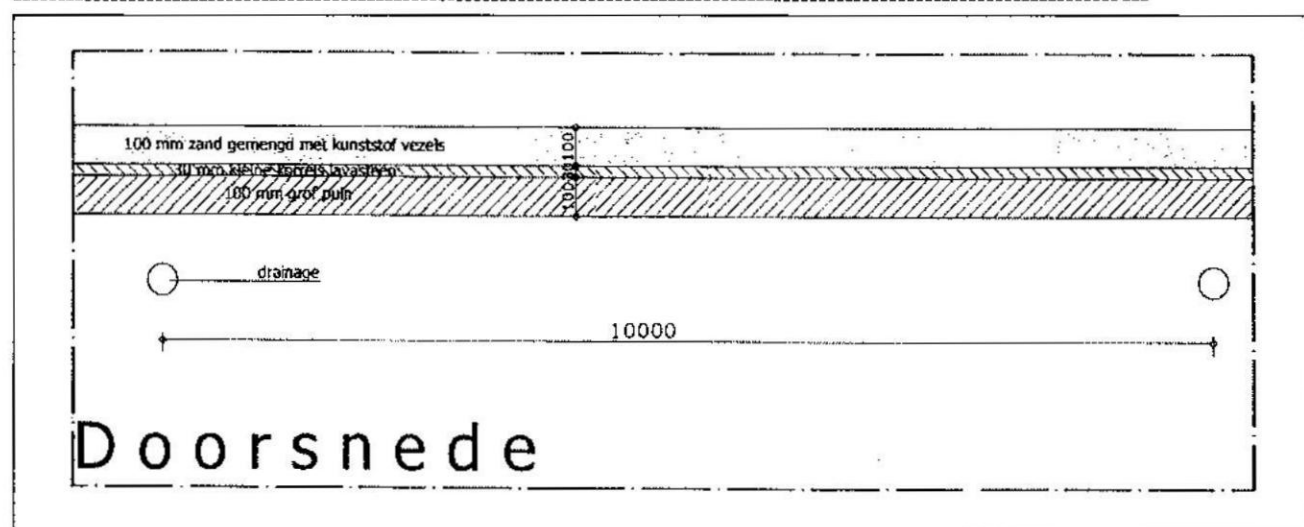
- a De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en waterbeleid voor wat betreft de ecologische hoofdstructuur (EHS), beekherstel, waterberging of waterzuivering en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie in het gebied grenzend aan de Ecologische HoofdStructuur (EHS).
- b De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarde, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.2 “Nieuwe” planologie

Ten noordwesten van De Leeuwerik, en de woning De Leeuwerik 11 zijn de relevante gronden gelegen. Ten behoeve van deze gronden heeft op basis van een aanlegvergunning grondverbetering plaatsgevonden. Hetgeen geschiedde door de aanleg van drainage, 100mm grof puin, 30mm kleine korrels lavasteen en 100mm zand gemengd met kunststof vezels. Als kader is een betonnen stoeprand gebruikt. De grond wordt verbeterd over een oppervlakte van circa 45m x 55m. De gehele grondverbetering inclusief stoeprand licht beneden het maaiveld. Ten aanzien van deze gronden (waarop grondverbetering heeft plaatsgevonden) is men voornemens een planmutatie door te voeren ten behoeve van een springweide.



De relevante gronden zijn rood omkaderd.



Doorsnede van de grond

Ten tijde van het opstellen van deze risico-analyse heeft grondverbetering ten behoeve van de gewenste springweide reeds plaatsgevonden.

De springweide zal worden gebruikt voor het berijden en africhten van paarden.

4.3 Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie

Op de locatie waar de springbak gerealiseerd is, geldt onder de werking van de “oude” planologie de bestemming ‘Agrarisch’.

Deze gronden mochten reeds worden gebruikt ten behoeve van ondermeer agrarische bodemexploitatie (ondermeer maaien, zaaien, oogsten, bemesten, ploegen, bewateren) met bijbehorende voorzieningen, waaronder teeltondersteunende voorzieningen, verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. De bouwhoogte van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2,5 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

In de nieuwe situatie zal geen bebouwing gerealiseerd worden, aangezien slechts op of onder maaiveldhoogte een springweide wordt aangelegd zoals voornoemd omschreven. De springweide zal worden gebruikt voor het bereiden en africhten van paarden.

Ten aanzien van de bebouwing kan geen verslechtering worden geconstateerd gelet op de reeds mogelijke, 2,5m hoge teeltondersteunende voorzieningen en 3m hoge bouwwerken geen gebouwen zijnde. Gelet op de afwezigheid van bebouwing ter plaatse van de springweide in de nieuwe situatie kan derhalve eerder een verbetering worden opgemerkt.

Ten aanzien van het gebruik was het in de oude situatie reeds mogelijk hinder te ondervinden van ondermeer tractoren, auto's (parkeerplaatsen en wegen) landarbeiders, vee etc. In de nieuwe situatie zal de springweide worden gebruikt ten behoeve van het bereiden en africhten van paarden. Ondergetekende kan ten aanzien van deze gebruikswijziging geen relevante verzwaring opmerken. Met betrekking tot een eventueel meer frequent gebruik merkt ondergetekende op dat reeds het oude plan zich hier niet tegen verzette. Mocht des al niet te min een zeer beperkt nadeel resteren dan dient dit te worden gesaldeerd met de voordelen van de afgenomen bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van de springweide, zoals bovenstaand omschreven.

Mede gelet op het forfaitaire eigen risico van omwonenden is ondergetekende van mening dat ten aanzien van onderhavige ontwikkeling geen planologisch nadeel ontstaat dat voor vergoeding in aanmerking komt.

In gevolge bovenstaande planvergelijking valt ten aanzien van de objecten gelegen aan De Leeuwerik 11 en De Leeuwerik 6 geen planschade te verwachten.

Ten overvloede merkt ondergetekende op dat De Leeuwerik 6 in het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” als bedrijfsperceel bestemd is. Soortgelijke bedrijfsobjecten zijn relatief ongevoelig voor planologische wijzigingen die het woongenot zouden kunnen aantasten, aangezien voornoemd object zijn hoogste waarde dan ontleend aan de bedrijfsmatige mogelijkheden. In onderhavig geval valt gelet op bovenstaande planvergelijking echter ook geen planschade te verwachten als het object De Leeuwerik 6 een woonbestemming heeft.

5. OVERIGE RELEVANTE OVERWEGINGEN

5.1 Bodemverontreiniging

In dit advies omtrent risico's op planschade is op geen enkele manier rekening gehouden met mogelijke verontreiniging van of in bodem en/of grondwater die een rol zou kunnen spelen bij de schatting van waarden of waardedalingen. Het zou te ver voeren mogelijke relaties van verontreinigingen en planschade in deze analyse aan de orde te laten komen.

5.2 Niet nader onderzochte objecten

Door ondergetekende is geen rekening gehouden met mogelijk nadelige gevolgen voor (andere) woningen of bedrijven in de nabije of verdere omgeving van het bouwplan (dan) die in deze analyse onder 2 reeds zijn genoemd en die te maken zouden kunnen gaan krijgen met bijvoorbeeld verkeers- c.q. logistieke belemmeringen, problemen in verband met de bereikbaarheid of beperkingen in vergunningen of exploitatiemogelijkheden. De risico's op dergelijke gevolgen zijn op voorhand niet in te schatten, doch zijn ook niet aannemelijk.

5.3 Verwijzingen naar jurisprudentie

Omwille van de leesbaarheid van dit advies, is er voor gekozen zo weinig mogelijk verwijzingen op te nemen naar specifieke jurisprudentie op het gebied van planschade en andersoortige (bestuursrechtelijke) schadevergoedingen. Met de inmiddels uitgebreide planschadejurisprudentie en -wetgeving is in dit advies rekening gehouden.

6. CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande komt ondergetekende tot de slotsom dat als gevolg van de (voorgenomen) wijziging van de vigerende planologie, naar zijn mening geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro aanwezig zijn. Opdrachtgever en gemeente worden geadviseerd met deze conclusie en de overwegingen in de risico-analyse in de komende besluitvorming rekening te houden.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Ulvenhout op 9 augustus 2010.



N. Swier

Bijlage: **Foto's**

