

RISICO-ANALYSE PLANSCHADE

BESTEMMINGSPLAN "FOODPARK VEGHEL"

Gemeente Veghel

30 MAART 2016

Contactpersonen

ROEL PENNINGS
Rentmeester/Register-Taxateur

T 088-4261761
M 06-50736362
E roel.pennings@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 Doel van de opdracht	5
1.2 Opdrachtgever	5
1.3 Gegevens	5
1.4 Bezichtiging	5
2 WETTELIJKE GRONDSLAG	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Grondslagen planschade	6
2.3 Normale maatschappelijke risico	7
2.4 Voorzien en/of beperken en voorkomen van schade	7
2.5 Belanghebbenden	7
3 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED EN DE VOORGENOMEN PLANNEN	9
3.1 Objecten gelegen binnen de invloedssfeer	10
4 VIGERENDE PLANOLOGIE	12
4.1 Vigerende bestemmingen	13
4.1.1 Bosgebied	13
4.1.1.1 Gebruiksmogelijkheden	13
4.1.1.2 Bebouwingsmogelijkheden	14
4.1.2 Agrarisch	14
4.1.2.1 Gebruiksmogelijkheden	14
4.1.2.2 Bebouwingsmogelijkheden	14
4.1.3 Agrarisch met natuurwaarden	14
4.1.3.1 Gebruiksmogelijkheden	14
4.1.3.2 Bebouwingsmogelijkheden	14
4.1.4 Agrarische bedrijven	15
4.1.4.1 Gebruiksmogelijkheden	15
4.1.4.2 Bebouwingsmogelijkheden	15
4.1.5 Niet-agrarische bedrijven/functies	16

4.1.5.1 Gebruiksmogelijkheden	16
4.1.5.2 Bebouwingsmogelijkheden	17
4.1.6 Woningen	18
4.1.6.1 Gebruiksmogelijkheden	18
4.1.6.2 Bebouwingsmogelijkheden	18
5 NIEUWE PLANOLOGIE	20
5.1 Bestemmingen	20
5.1.1 Bedrijventerrein	21
5.1.1.1 Gebruiksmogelijkheden	21
5.1.1.2 Bebouwingsmogelijkheden	21
5.1.2 Groen	21
5.1.3 Water	22
5.2 Conserverende deel van het bestemmingsplan (fase 2)	22
6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	23
6.1 Uitgangspunten	23
6.2 Planologische vergelijking	23
6.2.1 Bouwmogelijkheden	23
6.2.2 Gebruiksmogelijkheden	24
7 GEVOLGEN VOOR OBJECTEN BINNEN DE INVLOEDSFEER EN SCHADEBEOORDELING	25

1 INLEIDING

De gemeente Veghel heeft het voornemen in het gebied De Kempkens, ten zuiden van de bestaande bedrijventerreinen de Dubbelen en Doornhoek een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen onder de naam Foodpark Veghel.

Foodpark Veghel richt zich op het aantrekken van nieuwe bedrijven die in de agrofoodketen opereren, zoals distributiecentra, transportbedrijven en de maakindustrie maar kan ook ruimte bieden aan andersoortige bedrijven zoals de plaatsing van lokale bedrijven uit Veghel.

De gemeente wil Foodpark Veghel gefaseerd ontwikkelen (fase 1 en fase 2), De ontwikkeling van fase 1 is vastgelegd in het bestemmingsplan "Foodpark Veghel 2016". Wanneer fase 2 tot ontwikkeling komt is nog onzeker.

1.1 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht is het analyseren of de voorgenomen planologische maatregel voor de ontwikkeling van het Foodpark Veghel een planologisch nadeliger situatie oplevert voor de eigenaren van objecten gelegen binnen de invloedssfeer van dit plan en, wanneer dit aan de orde is, het ramen van de eventuele totale tegemoetkomingen in de schade voor die betreffende eigenaren van de omliggende objecten.

1.2 Opdrachtgever

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel
Contactpersoon: de heer R. Kinderdijk, Projectleider Ruimte
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel.

1.3 Gegevens

Voor het opstellen van dit advies hebben wij gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- Bestemmingsplan "Landelijk gebied", vastgesteld op 12 maart 2002 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 oktober 2002.
- Bestemmingsplan "Landelijk gebied, 19^e wijzigingsplan", vastgesteld op 27 juli 2010 door de gemeenteraad.
- Concept ontwerp bestemmingsplan "Foodpark Veghel 2016", toelichting, planregels en verbeelding d.d. 6 april 2016.

1.4 Bezichtiging

In het kader van deze risicoanalyse is het plangebied en de directe omgeving van het plangebied op 23 maart 2016 bezocht. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden.

2 WETTELIJKE GRONDSLAG

2.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan degene die schade lijdt door bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan of een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, maar ook van een bepaling van een wijziging of van een uitwerking op grond van artikel 6.1 en verder Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van die gemeente, waarvan de gemeenteraad het bestemmingsplan of het projectbesluit heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in de schade 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. De schade, waar burgemeester en wethouders een tegemoetkoming voor toekennen, duiden wij hierna aan als planschade.

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, of het besluit waarop de aanvraag betrekking heeft, worden ingediend. De aanvraag moet een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Daarnaast dient de aanvraag te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening.

Degene die verzoekt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is, dient de maximale invulling op grond van de oude planologie te worden vergeleken met de maximale mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

2.2 Grondslagen planschade

De grondslagen voor tegemoetkoming in schade zijn met inwerkingtreding van de Wro gewijzigd ten opzichte van de grondslagen zoals bepaald in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO (oud)). De WRO (oud) noemde als grondslagen onder meer het bestemmingsplan en de vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud). Een vrijstelling ex artikel 15 WRO (oud) vormde geen aparte ingang voor planschade.

De (nieuwe) Wro noemt behalve het bestemmingsplan de afwijking ex artikel 3.6 lid 1 sub c Wro. Deze afwijking is in de plaats gekomen van de vrijstelling ex artikel 15 WRO (oud); deze afwijking is in de Wro een aparte grondslag voor planschade geworden.

Zoals wij hiervoor vermeldde, moet de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de maximale mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. Bij de beoordeling van aanvragen om schadevergoeding op grond van ex artikel 49 WRO (oud) moesten bij de vergelijking de mogelijkheden op grond van de vrijstellingen ex artikel 15 WRO (oud) meegenomen worden. De nieuwe Wro noemt de afwijkingen ex artikel 3.6 lid 1 Wro als aparte ingang voor planschade. Wij gaan ervan uit dat dit betekent dat bij het bepalen van de mogelijkheden onder de oude en nieuwe planologie de mogelijkheden op grond van de binnenplanse vrijstellingen/ontheffingen buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Voor zover er onder de "oude" planologie sprake zou zijn van nader uit te werken plandelen, betrekken wij in de maximalisering de redelijke verwachting van de invulling van de te verwachten bestemming.

Daarnaast is van belang dat bij de maximalisering van de planologische kaders en het vergelijken daarvan, tevens sprake kan zijn van saldering indien het nieuwe planologische regime ook planologische voordelen heeft ten opzichte van binnen de invloedssfeer liggende onroerende zaken.

2.3 Normale maatschappelijke risico

Artikel 6.2 lid 1 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt duidelijk dat aan dit lid een zelfstandige betekenis toekomt. In de jurisprudentie komt steeds de vraag naar voren of de planologische maatregel moet worden beschouwd als een normale maatschappelijke ontwikkeling waar de benadeelde rekening mee kon houden, ongeacht de vraag of concreet zicht bestond op de omvang waarin de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. Daarbij is tevens aan de orde de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past en binnen het gevoerde planologische beleid.

Artikel 6.2 lid 2 Wro bepaalt dat voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen, en schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak. Een uitzondering geldt als de vermindering een gevolg is van de wijziging van de bestemming en de regels betreffende de onroerende zaak van de aanvrager zelf. Het normale maatschappelijke risico wordt ook wel aangeduid als de eigen risico regeling.

In deze analyse hebben wij bij het ramen van de indirecte planschade van omliggende objecten uitsluitend rekening gehouden met de wettelijk bepaalde 2% eigen risico regeling. Het is niet uitgesloten dat bij een uit te brengen advies door een deskundige naar aanleiding van een verzoek tot tegemoetkoming van geleden schade er redenen zijn af te wijken van deze minimale 2% drempel.

2.4 Voorzien en/of beperken en voorkomen van schade

Artikel 6.3 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval rekening houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

In deze risicoanalyse planschade bezien wij niet of de eventueel optredende schade voorzienbaar is of dat er mogelijkheden zijn om de schade te voorkomen of te beperken, tenzij anders vermeld.

2.5 Belanghebbenden

Op grond van artikel 6.4a Wro mogen burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer die een planologische maatregel heeft verzocht, op grond van welke overeenkomst de tegemoetkoming in de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders op grond van afdeling 6.4 Wro een zogenaamde grondexploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar c.q. eigenaar sluiten. Ook deze ontwikkelaar c.q. eigenaar is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

3 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED EN DE VOORGENOMEN PLANNEN

3.1 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Veghel. Ten noorden en ten noordoosten grenst het plangebied aan de bedrijventerreinen "De Dubbelen" en "Doornhoek". In het westen wordt het plangebied begrenst door de Corridor en de A50, in het noorden door de weg "Corsica" en in het oosten door de weg "Biezendijk". De grillig gevormde zuidelijke grens volgt de bestaande perceelgrenzen.



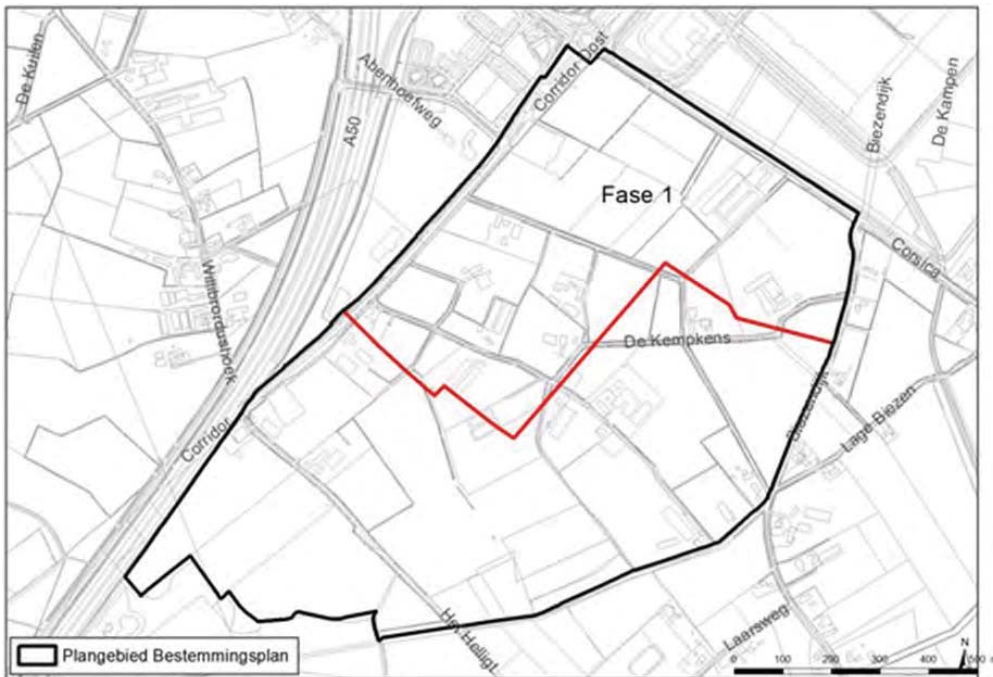
Het plangebied is vrijwel volledig in gebruik voor agrarische doeleinden en omvat een twintigtal boerenerven, schuren en/of woningen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 100 ha. Ten tijde van de opname was een groot deel van de opstallen reeds gesloopt.

3.2 Voorgenomen plannen

Het plangebied wordt in twee fases ontwikkeld. Het noordelijke gedeelte van het plangebied (fase 1) wordt in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als bedrijventerrein. Het zuidelijke gedeelte van het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en bestemdigt voor een groot deel de bestaande agrarische bestemmingen.

Het plangebied is ruim 40 ha groot waarvan ongeveer 30 ha hectare wordt ingevuld als bedrijventerrein

Fase 1 is op deze wijze begrensd zodat kan worden aangesloten op de bestaande infrastructuur en daarnaast is gekeken naar de mogelijke uitgifte van de bedrijfskavels. Voor fase 1 hoeven in eerste instantie geen extra voorzieningen aangelegd te worden. Het verkeer kan afgewikkeld worden op de bestaande infrastructuur. Het overige deel van het plangebied zal in een latere fase worden ontwikkeld. Dit deel van het plangebied is derhalve conserverend opgenomen in dit bestemmingsplan.



3.3 Objecten gelegen binnen de invloedssfeer

Zowel binnen als buiten de begrenzing van het plangebied zijn objecten gelegen die binnen de invloedssfeer van de planologische wijziging liggen. Na overleg met de gemeente Veghel hanteren wij het standpunt dat alle objecten die gelegen zijn binnen de nieuwe bestemmingsplangrens, en dan zowel binnen fase 1 als fase 2 het uitgangspunt wordt gehanteerd dat al deze objecten door de gemeente worden aangekocht ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Deze objecten worden dan ook niet meegenomen in deze risicoanalyse. Dit maakt dat de volgende objecten binnen de invloedssfeer van het bestemmingsplan Food Park Veghel vallen.

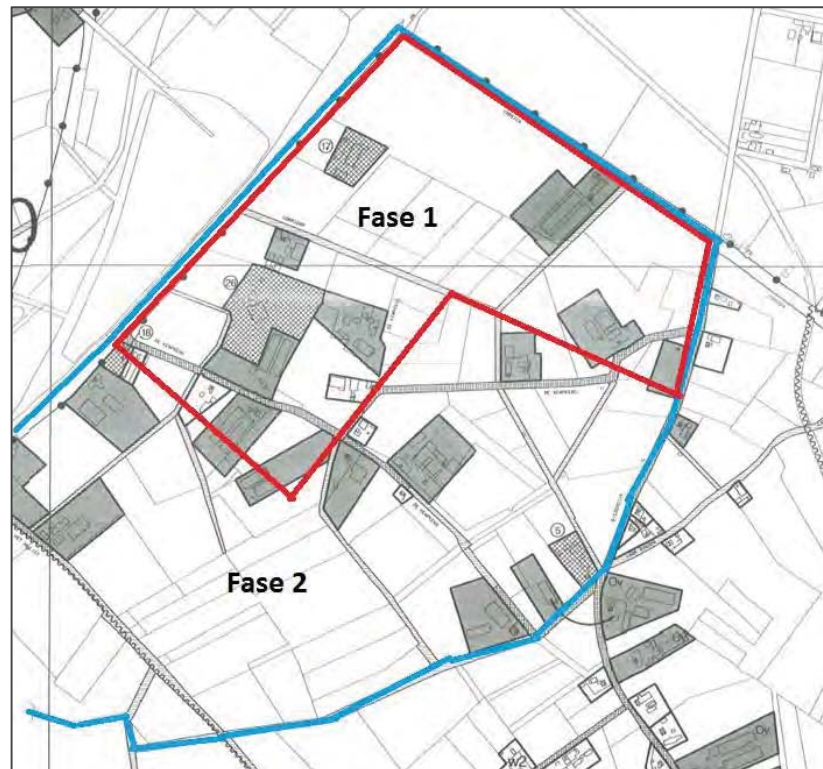
Adres	Omschrijving	Ligging tov plangebied
Biezendijk 13	Burgerwoning	Ten oosten van plangebied, op circa 20 meter van bestemmingsplangrens fase 1
Biezendijk 14	Burgerwoning	Ten oosten van plangebied, op circa 20 meter van bestemmingsplangrens fase 1
Biezendijk 15	Agrarisch bedrijf	Ten oosten van plangebied, op circa 20 meter van bestemmingsplangrens fase 1
Biezendijk 16	Burgerwoning	Ten oosten van plangebied, op circa 20 meter van bestemmingsplangrens fase 2
Biezendijk 17	Burgerwoning	Ten oosten van plangebied, op circa 20 meter van bestemmingsplangrens fase 2
Biezendijk 19	Agrarisch bedrijf	Ten oosten van plangebied, op circa 80 meter afstand van bestemmingsplangrens fase 2
Biezendijk 20	Agrarisch bedrijf	Ten oosten van plangebied, op circa 125 meter afstand van bestemmingsplangrens fase 2
Biezendijk 21	Burgerwoning	Ten oosten van plangebied op circa 120 meter afstand van bestemmingsplangrens fase 2

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het plangebied is volledig gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de gemeente Veghel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 maart 2002 en is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 23 oktober 2002.

Het overgrote deel van het plangebied heeft een agrarische bestemming, deels met natuurwaarden. De aanwezige bospercelen binnen het gebied zijn bestemd als bosgebied. In het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven, burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven gelegen.

Een uitsnede van de detailplankaart is hiernaast weergegeven waarbij de blauwe lijn de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan aangeeft en de rode lijn de begrenzing van fase 1 (bedrijventerrein).



LEGENDA PLANKAART 2 DETAILBESTEMMINGEN (A3-kaartjes schaal 1:5.000)

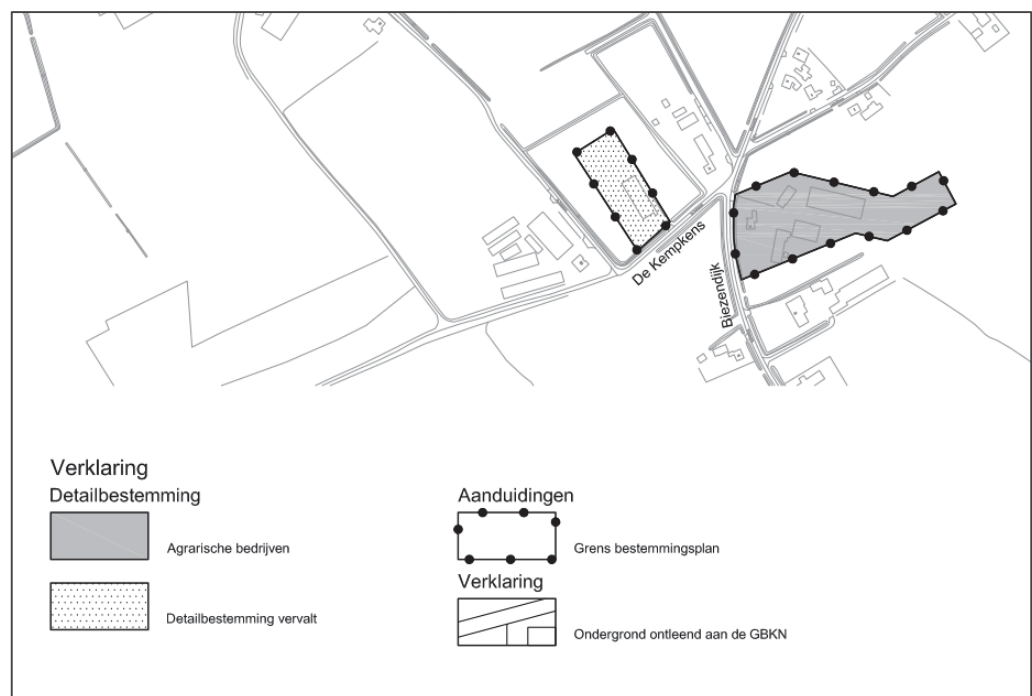
detailbestemmingen

-  agrarische bedrijven
-  niet-agrarische bedrijvenfuncties
-  woningen
-  bos- /landschapselementen
-  waterlopen
-  wegen
-  hoofdvaarweg
-  spoorweg
-  recreatiewoningen
-  cultuurhistorisch waardevolle elementen (cultuurhistorische bestemming)

aanduidingen

- G glastuinbouw-bedrijf
-  koppeltaken: één (1) bestemmingsvlak
- Ov / Or omschakelings-verbod of -regeling van toepassing
- w0 geen bedrijfswoningen toegestaan
-  volgnummer van niet-agrarische bedrijvenfuncties opgenomen in bijlage-staat artikel 14 en 15
-  bebouwingsvlak
-  woningen met bos
- w2 / w3 maximaal aantal aangebouwde woningen
-  waterlopen met natuurovers
-  interlokale verbindingen verharde wegen onverharde wegen fietspaden met landschapswaarden
-  rijksmonument
-  gemeentelijk monument (bebouwing / natuurobject)
-  cultuurhistorisch waardevol object (bebouwing / natuur- landschapsobject)
-  GOEDGEKEURD ONTHOUDEN
- algemeen**
-  plangebied
-  grens van het bestemmingsplan
-  kadastrale en topografische gegevens (maart 2002)

Voor één locatie binnen het plangebied is het bestemmingsplan “wijzigingsplan “Landelijk gebied, 19^e herziening” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juli 2010. In dit bestemmingsplan is planologisch vorm gegeven aan de gefaseerde beëindiging van de intensieve veehouderijtak die was gevestigd op de gekoppelde bouwvlakken De Hemel 11-12 en de Biezendijk 18a-19. Een gedeelte van deze bouwblokken is geheel komen te vervallen en voor het overige is er sprake van een verkleining en een vormaanpassing van de bouwblokken. Het deel van de plankaart dat relevant is voor onderhavige analyse is hieronder opgenomen.



4.1 Vigerende bestemmingen

Binnen het plangebied komen meerdere bestemmingen voor. De bestemmingen die van belang zijn van dit advies zijn hieronder beschreven.

4.1.1 Bosgebied

De bestaande bossen in het zuidoostelijke deel van het plangebied zijn bestemd als bosgebied. Deze bosstructuur is gelegen binnen het leefgebied voor amfibieën en is tevens aangewezen als “historische groenstructuur”.

4.1.1.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden die bestemd zijn als “bosgebied, zijn bestemd voor het in stand houden van het bos ten behoeve van de volgende doeleinden:

- Instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van het bos met daarop afgestemde bosbouw.
- Instandhouding van in het bos aanwezige onverharde wegen.
- Het behoud van de aldaar voorkomende abiotische, natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden (en dan specifiek het leefgebied van amfibieën).
- Extensief dagrecreatief medegebruik.

4.1.1.2 Bebouwingsmogelijkheden

Op de gronden mag in beginsel niet worden gebouwd.

4.1.2 Agrarisch

Een groot deel van de onbebouwde gronden binnen het bestemmingsplan heeft de bestemming "agrarisch".

4.1.2.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor:

- Een agrarische bedrijfsuitoefening.
- Instandhouding van natuurlijke en abiotische waarden, in combinatie met agrarische bedrijfsuitoefening.
- Extensief dagrecreatief medegebruik.

4.1.2.2 Bebouwingsmogelijkheden

Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden. Hieronder vallen in ieder geval bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de extensieve dagrecreatie, zoals bijvoorbeeld banken en informatiepanelen.

- De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.
- De maximale hoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter.

4.1.3 Agrarisch met natuurwaarden

De zuidelijk gelegen onbebouwde gronden binnen plangebied zijn eveneens agrarisch bestemd met specifieke natuurwaarden. Op de waardenkaart behorende bij het bestemmingsplan zijn deze gronden aangeduid als "levensgemeenschap van amfibieën".

4.1.3.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- Een agrarische bedrijfsuitoefening.
- Instandhouding van natuurlijke en abiotische waarden, in combinatie met agrarische bedrijfsuitoefening.
- Extensief dagrecreatief medegebruik.

4.1.3.2 Bebouwingsmogelijkheden

Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden. Hieronder vallen in ieder geval bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de extensieve dagrecreatie, zoals bijvoorbeeld banken en informatiepanelen. Terreinafscheidingen zijn ook toegestaan.

- De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.
- De maximale hoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter.

4.1.4 Agrarische bedrijven

De bestaande agrarische bedrijven gelegen binnen het plangebied zijn bestemd als agrarisch bedrijf. Het betreft in totaal 15 agrarische bouwblokken. Aan geen van deze bedrijven is de aanduiding "glastuinbouwbedrijven" toegekend.

4.1.4.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden die zijn aangewezen als "Agrarische bedrijven" en gelegen zijn binnen het plangebied, zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- Voor agrarische bedrijfsdoeleinden, ten behoeve van de uitoefening van niet meer dan één agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, per bestemmingsvlak.
- Tot agrarische doeleinden wordt tevens gerekend agrarische verbreding in navolgende vormen als ondergeschikte nevenfunctie(s) of neventak(ken), uitsluitend in combinatie met een functionerend agrarisch bedrijf : kleinschalig kamperen;
- Woondoeleinden in bedrijfswoningen.
- Aan huis gebonden beroepen/bedrijven als ondergeschikte functie.
- Een goede landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.
- Voor het behoud en/of herstel van aanwezige cultuurhistorische waarden voor zover tevens bestemd als 'cultuurhistorisch waardevolle elementen (dubbelbestemming).

4.1.4.2 Bebouwingsmogelijkheden

Ten aanzien van bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, anders dan terreinafscheidingen:

Voor silo's en warmtebuffers:

- | | |
|---|-----------|
| • maximum hoogte: | 15 meter; |
| • minimum afstand tot perceelgrenzen: | 5 meter; |
| • minimum afstand tot bestemming 'wegen': | |
| bij interlokale verbindingswegen: | 15 meter; |
| • bij overige wegen: | 10 meter; |

Voor overige gebouwen, overkappingen, windturbines en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| • maximum hoogte/ashoogte: | 10 meter; |
| • maximum goothoogte: | 5,5 meter; |
| • minimum afstand tot perceelgrenzen: | 5 meter; |
| • bij interlokale verbindingswegen: | 15 meter; |
| • bij overige wegen: | 10 meter; |

Voor bedrijfswoningen met bijbehorende aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen:

- maximum aantal woningen: bestaande aantal;
- maximum inhoud: 750 m³ of, tenzij sprake is van de navolgende uitzonderingen
- indien de bestaande inhoud al groter is, niet meer dan die bestaande inhoud of,
- indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een bestaande boerderij, niet meer dan de inhoud van de bestaande boerderij. Indien de vorige zin van toepassing is mag de bedrijfswoning met maximaal 20 m² worden uitgebreid met een maximale inhoudsmaat van 90 m³.
- indien de bedrijfswoning deel uit maakt van een bestaande boerderij, niet meer dan de inhoud van de bestaande boerderijbouwmasse, welke niet verder mag worden vergroot;

- maximum hoogte: 10 meter;
- maximum goothoogte: 5,5 meter
- minimum afstand tot perceelgrenzen: 5 meter;
- minimum afstand tot bestemming 'wegen',
bij interlokale verbindingswegen: 15 meter;
- bij overige wegen: 10 meter.

Voor vrijstaande bijgebouwen en/of aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen:

- maximum oppervlakte per bedrijfswoning: 75 m²;
- maximum hoogte: 4,5 meter;
- maximum goothoogte: 3 meter;
- minimum afstand tot bedrijfswoning met aanbouw: 3 meter;
- minimum afstand achter voorgevelrooilijn: 3 meter;
- minimum afstand tot perceelgrenzen: 3 meter;
- maximum afstand tot de bedrijfswoning: 30 meter;

Ten aanzien van terreinafscheidingen:

maximum hoogte:

- voor de voorgevelrooilijn: 1 meter;
- achter de voorgevelrooilijn: 2 meter.

4.1.5 Niet-agrarische bedrijven/functies

Binnen het plangebied zijn 4 niet-agrarische bedrijven opgenomen. Het betreft de volgende 4 bedrijven:

Volgnummer	Adres	Soort bedrijf	Max. oppervlakte bedrijfsbebouwing in m ²
5	Biezendijk 18	Stucadoorsbedrijf	230
17	Corridor 12	Veewegerij	1.024
18	Corridor 16	Restaurant	276
26	De Kempkens 2	Autosloperij/garagebedrijf (vrachtauto's)	1.280

4.1.5.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden die bestemd zijn voor niet-agrarische bedrijven/functies zijn bestemd voor:

- De uitoefening van niet-agrarische bedrijven of functies, zoals opgenomen in bovenstaande tabel, waarbij per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf of functionele eenheid aanwezig mag zijn.
- Woondoeleinden in bestaande bedrijfswoningen.
- Aan huis gebonden beroepen/bedrijven als ondergeschikte functie in bestaande bedrijfswoningen.
- Een goede landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.
- Voor het behoud en/of herstel van aanwezige cultuurhistorische waarden voor zover tevens bestemd als 'cultuurhistorisch waardevolle elementen (dubbelbestemming).

4.1.5.2 Bebouwingsmogelijkheden

De maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is in bovenstaande tabel weer-gegeven. Voor de afmetingen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

Ten aanzien van bedrijfsgebouwen, overkapping en andere bouwwerken geen bebouwen zijnde ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, anders dan terrein-afscheidings:

- maximum hoogte: 10 meter;
- maximum goothoogte: 5,5 meter;
- minimum afstand tot perceelsgrens: 5 meter;
- minimum afstand tot bestemming 'wegen',
bij interlokale verbindingswegen: 15 meter;
- bij overige wegen: 10 meter;

Ten aanzien van bedrijfswoningen met bijbehorende aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen:

- maximum aantal woningen: bestaand aantal (zoals aangegeven in de 'staat van niet-agrarische bedrijven en/of functies bij dit artikel);
- maximum inhoud: 600 m³ of, tenzij sprake is van de navolgende uitzonderingen
 - indien de bestaande inhoud al groter is, niet meer dan die bestaande inhoud of;
 - indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een bestaande boerderij, niet meer dan de inhoud van de bestaande boerderij. Indien de vorige zin van toepassing is mag de bedrijfswoning met maximaal 20 m² worden uitgebreid met een maximale inhoudsmaat van 90 m³;
 - indien de bedrijfswoning deel uit maakt van een bestaande boerderij, niet meer dan de inhoud van de bestaande boerderij, welke niet verder mag worden vergroot;
- maximum hoogte: 10 meter;
- maximum goothoogte: 5,5 meter;
- minimum afstand perceelgrenzen: 5 meter;
- minimum afstand tot bestemming wegen:
bij interlokale verbindingswegen 15 meter;
bij overige wegen 10 meter;

Ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen en/of aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen:

- maximum oppervlakte per bedrijfswoning: 75 m²;
- maximum hoogte: 4,5 meter;
- maximum goothoogte: 3 meter;
- minimum afstand tot bedrijfswoning met aanbouw: 3 meter;
- minimum afstand achter voorgevelrooilijn: 3 meter;
- minimum afstand tot perceelgrenzen: 3 meter;
- maximum afstand tot de bedrijfswoning: 30 meter;

Ten aanzien van terreinafscheidingen:

- maximum hoogte:
- - voor de voorgevelrooilijn: 1 meter;
- - achter de voorgevelrooilijn: 2 meter.

4.1.6 Woningen

Binnen het plangebied zijn 5 burgerwoningen gelegen en deze zijn ook als zodanig bestemd.

4.1.6.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden die zijn aangewezen voor 'Woningen' en gelegen binnen het plangebied zijn bestemd voor:

- Woondoeleinden.
- Aan huis gebonden beroepen/bedrijven als ondergeschikte functie.
- Een goede landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplantingen met een visueel afschermende functie naar het omliggende gebied.

4.1.6.2 Bebouwingsmogelijkheden

Ten aanzien van woningen en aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen:

- maximum aantal en type per bestemmingsvlak:
- niet meer dan 1 vrijstaande woning.
- situering: uitsluitend ter plaatse van de bestaande woning(en) met aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen, of binnen het nader op de plankaart aangeduide bouwvlak;
- maximum inhoud: de inhoud van de bestaande woning met aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen mag worden vergroot met maximaal 10% tot maximaal 600 m³, tenzij sprake is van navolgende uitzonderingen;
 - indien de inhoud van de bestaande woning met aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen met vergroting met 10% kleiner is dan 450 m³ mag de inhoud verder worden vergroot tot maximaal 450 m³;
 - indien de inhoud van de bestaande woning met aanbouwen groter is dan 600 m³, geldt die bestaande inhoud als maximum, zonder verdere vergroting;
 - indien de bestaande woning deel uit maakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 600 m³, mag de woning in de boerderij worden vergroot tot maximaal de inhoud van de bestaande boerderij die geldt als maximum inhoud, zonder verdere vergroting en zonder dat boerderijsplitsing daarbij is toegestaan;
- maximum hoogte: 10 meter;
- maximum goothoogte: 5,5 meter;
- minimum afstand tot perceelgrenzen: 5 meter;
- minimum afstand tot bestemming wegen:
 - bij interlokale verbindingswegen: 15 meter;
 - bij overige wegen: 10 meter;

Ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

- maximum oppervlakte per woning: 75 m²;
- maximum hoogte: 6 meter;
- maximum goothoogte: 3 meter;
- minimum afstand tot perceelsgrenzen: 3 meter;
- minimum afstand tot de woning:
 - met aanbouw en/of aangebouwde bijgebouwen: 3 meter;
 - minimum afstand achter voorgevelrooilijn: 3 meter;

de maximale afstand tot de woning 30 meter;

Ten aanzien van terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- maximum hoogte terreinafscheidingen:
 - voor de voorgevelrooilijn 1 meter;
 - achter de voorgevelrooilijn 2 meter;
 - maximum hoogte overige bouwwerken : 3 meter.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Aangezien in dit stadium van de planvorming nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor handen is, baseren wij ons op het ontwerpbestemmingsplan "Foodpark Veghel 2016". Het plan is deels conserverend van karakter en deels maakt het de realisatie van een bedrijventerrein mogelijk. Een uitsnede van de plankaart is hieronder weergegeven.



In het noordelijke deel van het plangebied is de realisatie van het bedrijventerrein voorzien. De gronden in het zuiden van het plangebied behouden hun huidige landelijke karakter. Dit houdt in overwegend agrarische gronden, al dan niet met landschappelijke waarden, enkele agrarische bedrijven en een gedeelte natuur/bos.

Een deel van de bestaande agrarische bedrijven binnen fase 2 is echter ook wegbestemd. Binnen fase 2 worden twee agrarische bouwblokken, een bedrijfslocatie en een burgerwoning positief bestemd. De overige locaties (bouwblokken) komen niet meer terug. Het betreft die objecten die ook reeds door de gemeente in eigendom zijn verworven en veelal ook al gesloopt zijn.

5.1 Bestemmingen

Aan de gronden gelegen binnen het plangebied zijn naast de conserverende bestemmingen ("agrarisch", "agrarisch met waarden", "agrarisch bedrijf", "bedrijf" en "natuur"), ook de nieuwe bestemming "bedrijventerrein" toegedacht. De verschillende bestemmingen zijn hieronder beschreven.

5.1.1 Bedrijventerrein

De gronden die gelegen zijn in het noordelijke deel van het plangebied worden bestemd als "bedrijventerrein". Binnen het aangegeven bestemmingsvlak zijn meerdere zoneringen opgenomen. Afhankelijk van deze zonering zijn hier bepaalde vormen van bedrijvigheid toegestaan. Er is sprake van een zogenaamde inwaartse zonering, wat kort gezegd inhoudt, dat de bedrijven uit lagere milieucategorieën toegestaan zijn aan de rand van het bedrijventerrein en de zwaardere categorieën uitsluitend in het centrum van het bedrijventerrein zijn toegestaan.

5.1.1.1 Gebruiksmogelijkheden

Op de gronden die bestemd zijn als "bedrijventerrein" zijn toegestaan:

- Afhankelijk van de situering binnen het plangebied is de vestiging van een bedrijf toegestaan uit de categorieën 1 tot en met 4.2 uit de "Lijst van bedrijfsactiviteiten".
- Tuinen, erven en terreinen.
- Parkeervoorzieningen.
- Groenvoorzieningen.
- Voorzieningen van algemeen nut.
- Wegen, straten en paden.
- Waterlopen en waterpartijen.
- Waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verharding ten behoeve van paden (waaronder brandgangen) in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

5.1.1.2 Bebouwingsmogelijkheden

Het oprichten van bedrijfswoningen is niet toegestaan.

Voor wat betreft (hoofd)gebouwen:

- Het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt minimaal 10% en de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.
- Maximale bouwhoogte zoals weergegeven op de verbeelding (15 of 20 meter).
- Gebouwen mogen aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

Voor wat betreft bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- De hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 meter bedragen.
- De hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 meter bedragen.
- De hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen.
- De hoogte van bruggen en viaducten mag niet meer dan 8 meter bedragen.
- De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte van de gebouwen zoals is aangegeven.
- De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

5.1.2 Groen

Het noordelijke deel van het bestemmingsplan (bedrijventerrein) en het zuidelijke deel (fase 2) worden van elkaar gescheiden door een groenstrook. Deze strook heeft in het bestemmingsplan de bestemming "groen" gekregen.

Binnen deze bestemming is het volgende mogelijk:

- Groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van fase 1 van het bedrijventerrein.
- Gazons, bermen en beplanting.
- Paden.
- Waterlopen en waterpartijen.
- Waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut.

In beperkte mate zijn gebouwen en bouwwerken toegestaan tot een maximum van 15 m² en 3,5 meter hoog.

5.1.3 Water

De noordoostelijke hoek van het bedrijventerrein is bestemd als "water". Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder watergangen en waterberging met dien verstande dat er minimaal 1.8 ha ten behoeve van de waterberging wordt gerealiseerd. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter. De maximale hoogte van bruggen en viaducten bedraagt 8 meter.

Daar waar op de verbeelding de specifieke bouwaanduiding "overbouw" is aangegeven, is het toegestaan het water te overbouwen. De overbouwing is toegestaan vanaf de tweede verdieping en de maximale bouwhoogte mag niet meer zijn dan de bouwhoogte van de aangrenzende bebouwing.

5.2 Conserverende deel (fase 2)

Voor de gronden die niet zijn bestemd als bedrijventerrein wordt de bestaande planologische situatie grotendeels gehandhaafd. Gronden welke onder de oude planologie een agrarische bestemming vallen, krijgen ook een agrarische bestemming binnen het nieuwe bestemmingsplan. Wel is het zo dat een aantal agrarische bouwvlakken én woningen aan De Kempkens binnen het bestemmingsplan "Foodpark Veghel 2016" zijn wegbestemd. Voor deze specifieke locaties geldt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden hier afnemen.

Andere kleine wijzigingen (actualisaties) worden in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen maar zijn niet of nauwelijks van invloed op de directe omgeving van de locatie Foodpark Veghel.

In het bestemmingsplan Foodpark Veghel is niet de mogelijkheid meegenomen om binnen het gedeelte dat valt onder fase 2 bedrijfsgebouwen en dergelijke op te richten. Om deze reden blijft een vergelijking van het zuidelijke deel van het bestemmingsplan verder buiten beschouwing.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

In dit hoofdstuk beschrijven wij de “oude” en de “nieuwe” planologie en vergelijken we deze vervolgens met elkaar.

6.1 Uitgangspunten

In deze planschaderisicoanalyse hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De wetgeving zoals neergelegd in de Wro.
2. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Landelijk gebied” en “Landelijk gebied 19^e wijziging”, beide van de gemeente Veghel.
3. Er zijn geen andere vrijstellingen ex artikel 19 WRO, ontheffingen artikel 3.6 Wro verleend of projectbesluiten dan wel omgevingsvergunningen verleend voor de locatie anders dan expliciet genoemd in dit advies.
4. De feitelijk aangetroffen situatie past binnen de mogelijkheden van de vigerende planologie, er is geen sprake van bebouwing of gebruik welke afwijkt van de vigerende planologie.
5. Voor het plangebied wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Er is een concept van dit bestemmingsplan opgesteld door “Arcadis Nederland B.V”. Dit concept hanteren wij als uitgangspunt voor de nieuwe planologie.
6. Als peildatum hanteren wij, nu het plan nog niet is vastgesteld, de datum van opname ter plaatse.
7. Wij analyseren of de voorgenomen planologische maatregel voor het plangebied voor de omliggende onroerende zaken een planologisch nadeliger situatie oplevert. Wij bezien niet of de eigenaren en gebruikers van onroerende zaken binnen het plangebied het plangebied door de voorgenomen wijzigingen in de planologie in een nadeliger situatie komen te verkeren.

6.2 Planologische vergelijking

Hieronder vergelijken wij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de “oude” planologie en de “nieuwe” planologie. Daarbij richten wij ons op het noordelijke gedeelte van het plangebied daar waar fase 1 is gepland, inclusief de groene omzoming daarvan.

6.2.1 Bouwmogelijkheden

In de “oude” planologie kunnen binnen de begrenzing van het deelgebied waar de ontwikkeling van het bedrijventerrein is voorzien 8 agrarische bedrijven, 3 burgerwoningen en 3 niet-agrarische bedrijven worden opgericht. Het maximaal aantal woningen (burger en bedrijfswoningen) komt daarmee op 14.

Binnen de op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlakken mogen bouwwerken en gebouwen worden opgericht ten behoeve van deze bestemmingen. De maximale hoogte van woningen en bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter (de maximale hoogte van silo's bij agrarische bedrijven bedraagt 15 meter).

Aan de gronden waar geen bouwvlak is toegekend is een agrarische bestemming toegekend. Deze gronden mogen slechts zeer beperkt bebouwd worden. Het gebruik is beperkt tot agrarische bedrijfsvoering en extensieve dag recreatief medegebruik.

In de nieuwe planologie zijn bedrijfswoningen niet toegestaan. Er mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 15 meter respectievelijk 20 meter (afhankelijk van de locatie op het bedrijventerrein). Nagenoeg alle gronden binnen het bestemmingsplan fase 1 kennen de bestemming bedrijven-terrein. Er is dan ook sprake van een toename in bouwhoogte en een substantiële toename in de maximale oppervlakte te bebouwen gronden omdat in de oude planologie de gebouwen gerealiseerd moeten worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Op de gronden gelegen tussen deze bouwvlakken is het oprichten van gebouwen niet toegestaan.

6.2.2 Gebruiksmogelijkheden

In de oude planologie was het gebruik van de locatie voor het overgrote beperkt tot agrarisch gebruik, een enkele burgerwoning en een drietal niet-agrarische bedrijven. In de nieuwe situatie wordt het plangebied bestemd als bedrijventerrein waarbij bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 3.1 tot en met 4.2. De maximale gebruiksmogelijkheden zijn daarmee fors toegenomen. Deze wijziging zal dan ook een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied tot gevolg hebben. Het gebruik van het plangebied zal gedurende de dag en wellicht ook de nacht intensiveren wat zich kan uiten in een toename in lichtuitstraling, geluid, geur en trillingen. Bovendien verandert het karakter van de fors. Daar waar omwonenden eerst een vrij uitzicht hadden op een karakteristiek landelijk buitengebied, wordt dit uitzicht straks gedomineerd door een intensief bebouwd bedrijventerrein met daarop bedrijfsgebouwen met een maximale hoogte van 20 meter. Dit negatieve effect zal op termijn deels teniet worden gedaan door de groenstrook die rondom het bedrijventerrein wordt aangelegd maar zekerheden kunnen er niet aan worden ontleend nu vanuit het bestemmingsplan geen verplichtingen bestaan om deze groenstrook zodanig te beplanten/in te richten dat het uitzicht op het bedrijventerrein volledig wordt ontnomen.

Waar onder de oude planologie rekening diende te worden gehouden met een overwegend agrarisch gebruik, enkele burgerwoningen en een aantal niet-agrarische bedrijven dient in de nieuwe situatie rekening te worden gehouden met enerzijds een veel intensiever gebruikt als bedrijventerrein en anderzijds een forse toename van de bouw mogelijkheden in zowel oppervlakte als bouwhoogte. Deze veranderende bouw- en gebruiksmogelijkheden hebben invloed op de in de directe omgeving gelegen objecten.

7 GEVOLGEN VOOR OBJECTEN BINNEN DE INVLOEDSFEER EN SCHADEBEOORDELING

Bij de beoordeling of de planologische wijziging voor de locatie Foodpark Veghel invloed heeft op de marktwaarde van omliggende onroerende zaken spelen de volgende omstandigheden in het algemeen een rol:

- De courantheid van de onroerende zaken
- De situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen (snel)wegen en water
- De bereikbaarheid
- De gebruiks- en bouw mogelijkheden
- De bezonningstoestand (inclusief daglichttoetreding)
- Het uitzicht
- De mate van privacy (inkijk)
- Karakter van de bebouwing en de directe omgeving
- Verkeer aantrekkende werking
- Milieuaspecten zoals luchtkwaliteit (stof), geluidsniveau en geur.

Deze aspecten zijn meegenomen in de afwegingen of binnen de invloedssfeer liggende woningen in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. De meest relevante aspecten worden hierna genoemd.

De toename in gebruiksmogelijkheden kan zich uiten in een toename in geluid, geur, licht en een toegenomen verkeer aantrekkende werking. Door de forse toename in de bouw mogelijkheden zal het uitzicht in negatieve zin wijzigen.

Voor de eigenaren van de woningen gelegen binnen de invloedssfeer van dit plan geldt dan ook dat zij in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. Dit nadeel levert een schade op die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat. In de indicatie van de totale tegemoetkoming in schade wordt rekening gehouden met het wettelijk bepaalde forfait in artikel 6.2 lid 2 Wro (de 2% eigen risico regeling bij indirecte schade).

De totale schade welke het normale maatschappelijke risico te boven gaat bedraagt naar globale indicatieve schatting € 125.000,-- (zegge: éénhonderd vijftigduizend euro).

In dit bedrag zijn niet meegenomen de ambtelijke kosten van behandeling van aanvragen om tegemoetkoming van de geleden schade. Evenmin zijn de kosten meegenomen van de in te schakelen deskundigencommissie voor het uitbrengen van een advies bij een ingediende aanvraag.

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland
+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com

Projectnummer: C05058.000158
Onze referentie: 078905767 0.3