

## **RISICOANALYSE PLANSCHADE**

met betrekking tot het project “correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied”, gemeente Oisterwijk (actualisering januari 2015).

Opdracht:	3338052
Datum:	januari 2015
Adviseur:	mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Referentie:	2013-05 indirecte planschade

## INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN .....	3
1.1	Opdracht .....	3
1.2	Gesprek .....	3
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE .....	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening .....	5
2.2	Rechtspraak .....	6
3	VIGERENDE PLANOLOGIE EN VIGERENDE PROVINCIALE REGELS .....	7
3.1	Vigerende gemeentelijke bestemmingsplannen .....	7
3.1	Vigerende provinciale (beleids)regels.....	7
4	NIEUWE PLANOLOGIE .....	9
5	BEOORDELING ONDERZOEKSONDERWERPEN .....	10
5.1	Verbod omschakeling naar intensieve veehouderij.....	10
5.2	Verbod houden van dieren in meer dan één bouwlaag.....	13
5.3	Verbod omschakeling naar veehouderij (paardenhouderijen en teeltbedrijven).....	14
5.4	Sloopverplichting wijzigingsbevoegdheden .....	14
5.5	Planschaderisico bij schrappen wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden .....	18
5.6	Planschaderisico fixeren oppervlakte agrarisch bouwperceel > 1,5 hectare	19
5.7	Planschaderisico fixeren emissie op basis bestaande dierplaatsen en stalsystemen .....	20
5.8	Fixeren van het bestaande aantal dierplaatsen bij paardenhouderijen .....	21
5.9	Verbod nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen nabij Natura 2000-gebieden .....	21
5.10	Allocatie planschaderisico in verband met wijziging Verordening Ruimte ...	22
6	CONCLUSIES .....	23
	BIJLAGE.....	24

## **1 UITGANGSPUNTEN**

### **1.1 Opdracht**

Op 10 januari 2014 heeft de gemeente Oisterwijk, nader te noemen: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied”. Het project bestaat uit het vaststellen van een correctieve herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied”, hetgeen noodzakelijk is in verband met de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2013, zaaknummers 201109895/1/R3 (vaststellingsbesluit) en 201109447/1/R3 (reactieve aanwijzing).

### **1.2 Gesprek**

Het dossier is van de zijde van de SAOZ behandeld door de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT, adjunct-directeur. Genoemde adviseur heeft het dossier op 2 januari 2014 en 18 februari 2014 besproken met mevrouw F. Bergevoet, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente. Tijdens de gesprekken is de oorspronkelijke reikwijdte van het onderzoek afgebakend en op basis daarvan is een risicoanalyse uitgebracht. Aan de hand van nieuw ontstane vragen heeft opdrachtgever op 2 december 2014 enkele aanvullende vragen gesteld, welke door ons zijn verwerkt in deze actualisatie.

Opdrachtgever wil met name geadviseerd worden over het planschaderisicoprofiel van de navolgende onderwerpen c.q. mogelijke maatregelen:

1. de voorgenomen uitsluiting van omschakeling naar grondgebonden agrarische bedrijvigheid naar intensieve veehouderijen voor het gehele grondgebied van de gemeente Oisterwijk;
2. het uitsluiten van het houden van dieren in meer dan één bouwlaag;
3. Het verbod tot omschakeling van paardenhouderijen en teeltbedrijven naar veehouderijen voor het gehele grondgebied van de gemeente Oisterwijk;
4. Het opnemen van een sloopverplichting bij de wijzigingsbevoegdheid tot omzetting van agrarische bedrijven naar burgerwoningen na bedrijfsbeëindiging;
5. Het schrappen van ontwikkelingen die thans alleen met afwijking of wijziging van het bestemmingsplan mogelijk zijn, waaronder het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van paardenhouderijen binnen de W2 bestemming;

6. Het fixeren van de maximale oppervlakte van agrarische bouwpercelen groter dan 1,5 hectare;
7. Het “op slot zetten” van de bouwmogelijkheden alle bestaande agrarische bedrijven, dan wel een inperking van de bouwmogelijkheden (voor de grotere bedrijven) in combinatie met het volledig “op slot zetten” van het bedrijf (bij de kleinere bedrijven) na een perceelsspecifieke afweging;
8. Het fixeren van het bestaande aantal dierplaatsen bij paardenhouderijen;
9. Een verbod op permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen een straal van 500 meter van Natura 2000-gebieden;
10. De allocatie van het planschaderisico in verband met wijzigingen in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

Tevens is besproken, dat de ontwikkelingen tot op heden niet openbaar bekend zijn waardoor het aspect “risicoaanvaarding” (actief zowel als passief) buiten beschouwing kan worden gelaten. Van een aantal ontwikkelingen is reeds tijdens de gesprekken duidelijk geworden dat het planschaderisico daarvan zeer klein is. Een gespreksverslag daarvan is als bijlage achter dit advies gevoegd.

## **2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE**

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

### **2.1 Wet ruimtelijke ordening**

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico. In ieder geval twee procent van de waarde van de onroerende zaak blijft bij planschade als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving voor rekening van aanvrager (6.2);
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

## 2.2 Rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).

### **3 VIGERENDE PLANOLOGIE EN VIGERENDE PROVINCIALE REGELS**

#### **3.1 Vigerende gemeentelijke bestemmingsplannen**

Momenteel vigeren wat betreft de agrarische bouwpercelen diverse bestemmingsplannen, waarvan de belangrijkste zijn de bestemmingsplannen “Buitengebied deel Oisterwijk”, “Buitengebied deel Moergestel” en “Buitengebied Berkel-Enschot”. Deze bestemmingsplannen vigeren nog in verband met de (gedeeltelijke) vernietiging van het vaststellingsbesluit aangaande het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied”.

Het betreft bestemmingsplannen waarin voor bepaalde agrarische bouwvlakken (“A”) géén onderscheid wordt gemaakt in grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijvigheid. Bij andere agrarische bouwvlakken (“B”) is omzetting naar een niet-grondgebonden bedrijfsvoering alleen mogelijk met vrijstelling, thans afwijking, van het bestemmingsplan.

Agrarische bebouwing is toegestaan binnen de op de plankaarten opgenomen agrarische bouwpercelen. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven en vergroting/vormverandering van agrarische bouwblokken is alleen mogelijk met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

In de gemeente Oisterwijk bevindt zich één agrarisch bouwperceel met een oppervlakte groter dan 1,5 hectare, namelijk circa 1,66 hectare. Specifiek voor dit bedrijf heeft de provincie op basis van het inmiddels vervallen provinciale ruimtelijke beleid een ontheffing verleend om het bouwperceel uit te breiden tot 2,36 hectare. Dit zou zijn beslag hebben gekregen in het bestemmingsplan buitengebied, ware het niet dat aan alle agrarische bouwpercelen – en dus ook deze – goedkeuring is onthouden.

#### **3.1 Vigerende provinciale (beleids)regels**

Het huidige provinciale beleid met betrekking tot intensieve veehouderijen is vastgelegd in de “Verordening Ruimte 2014”, in werking getreden op 19 maart 2014. Deze verordening brengt in zoverre een “trendbreuk” ten opzichte van het huidige provinciale beleid met zich mee, dat geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen. De toelichting van de ontwerp-verordening zegt hierover het volgende:

*“Er is (...) besloten dat er alleen nog ontwikkelruimte wordt geboden aan veehouderijen, als daarmee de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij in gang wordt gezet. De basis voor die systematiek wordt in dit artikel gelegd door de huidige omvang van alle veehouderijen vast te leggen, zowel qua omvang van het bouwvlak als omvang van de bebouwing.*

*Nieuw daarbij is dat dit artikel geldt voor alle veehouderijen; het onderscheid tussen grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij is daarbij vervallen en de integrale zonerings voor de intensieve veehouderij is ingetrokken. Voor gebieden rondom kernen en natuur gelden nog wel beperkingen, daarvoor is de aanduiding Beperkingen veehouderij opgenomen.”*

De aanduiding “beperkingen veehouderij” brengt met zich mee, dat ontwikkelingsmogelijkheden naar een “zorgvuldige veehouderij” alleen mogen worden geboden indien de betrokken veehouderij blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2,75 GVE per hectare.

Het in eerdere versies van de Verordening Ruimte opgenomen verbod tot het houden van dieren in meer dan één bouwlaag (uitgezonderd volière-stallen voor pluimvee) is overgenomen in de huidige verordening.

In de aanloop van de nieuwe Verordening Ruimte is op 21 september 2013 een provinciaal “voorbereidingsbesluit zorgvuldige veehouderij” van kracht geworden, op grond waarvan aanvragen om omgevingsvergunning van veehouderijen die zijn gericht op uitbreiding van bebouwing voor het houden van dieren in de hele provincie Noord-Brabant dienen te worden aangehouden tot het moment, dat de gemeentelijke bestemmingsplannen waarin het provinciale beleid is verwerkt in werking zijn getreden.

Een uitzondering wordt gemaakt voor aanvragen, waarbij aangetoond wordt dat er sprake is van een (ontwikkeling naar een) zorgvuldige veehouderij en de betrokken veehouderij niet is gevestigd binnen een extensiveringsgebied zoals aangeduid in de Verordening Ruimte 2012.



#### 4 NIEUWE PLANOLOGIE

Opdrachtgever werkt momenteel aan de totstandkoming van een correctieve herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied". De correctieve herziening is noodzakelijk in verband met de in hoofdstuk 1 genoemde uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2013.

Specifiek ten aanzien van de onderzoeksonderwerpen is het navolgende van belang. De correctieve herziening zal onder meer betrekking gaan hebben op de agrarische bouwpercelen binnen het plangebied. Opdrachtgever overweegt om in de planregels op te nemen, dat nieuwvestiging van en omschakeling van grondgebonden veehouderijen naar intensieve veehouderij niet is toegestaan.

Voor paardenhouderijen en teeltbedrijven zal voorts gelden, dat omschakeling naar veehouderijbedrijven niet meer mogelijk zal zijn. Een en ander geldt voor het gehele grondgebied van Oisterwijk, dus óók voor de verwevingsgebieden en de LOG's. Bestaande (intensieve) veehouderijen worden positief bestemd.

De planregels bevatten voor de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden" een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro ten behoeve van het wijzigen van de bestemming in de bestemmingen "wonen 2", "tuin" en/of "Agrarisch"/ "Agrarisch met waarden" zonder bouwvlak, na bedrijfsbeëindiging. Aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden wordt als voorwaarde gekoppeld dat overtollige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. De sloopverplichting geldt niet voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en ook niet voor bebouwing die in gebruik of in gebruik is te nemen voor een neven- of vervolgvacature. Voorts mag in ieder geval ten minste 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning mag worden gehandhaafd.

Het opnemen van deze sloopverplichting is een rechtstreeks gevolg van de uitspraak van de ABRS ter zake van de reactieve aanwijzing, die op dit punt in stand is gelaten.

Ten aanzien van het agrarische bouwvlak met de oppervlakte dan 1,66 hectare wordt de geldende regeling overgenomen; de oorspronkelijk gedachte uitbreiding naar 2,36 hectare gaat dus niet door.

## 5 BEOORDELING ONDERZOEKSONDERWERPEN

### 5.1 Verbod omschakeling naar intensieve veehouderij

Op grond van de thans geldende bestemmingsplannen bestaan binnen de agrarische bouwpercelen in de gemeente Oisterwijk mogelijkheden voor omschakeling naar een intensieve veehouderij. In de nieuwe situatie zal voor geen enkel agrarisch bouwperceel nog omschakeling naar een intensieve veehouderij mogelijk zijn, dit terwijl in het huidige provinciale beleid het onderscheid in grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderijen juist is komen te vervallen.

Vooropgesteld zij, dat het in deze gevallen alleen kan gaan om schade in de zin van waardevermindering (vermogenschade) vanwege het vervallen van aanwendingsmogelijkheden. Schade in de zin van inkomenschade als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten als gevolg van het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen valt niet onder de reikwijdte van het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht: zie o.a. ABRS 16 maart 2005 inzake "Wyckerveste" en ABRS 17 september 2008 inzake Amersfoort. In de "agrarische sfeer" is dienaangaande vooral de uitspraak van dezelfde datum als die van Amersfoort, namelijk ABRS 17 september 2008 inzake Maasbree, toepasselijk. De kernoverwegingen van laatstgenoemde uitspraak luiden:

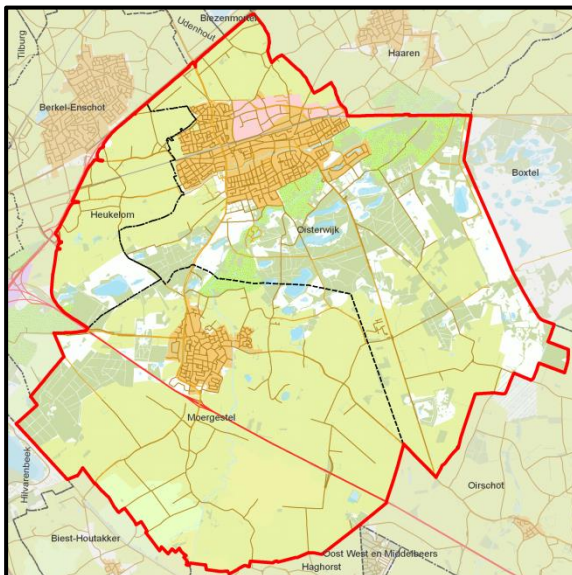
*"Wat betreft de gestelde exploitatieschade heeft de rechtbank overwogen dat [appellanten] geen aanspraak op vergoeding daarvan hebben, aangezien gemist voordeel uit niet aangevangen bedrijfsvoering niet voor vergoeding op de voet van artikel 49 van de WRO in aanmerking komt, [appellanten] op de dag van inwerkingtreding van de planologische maatregel (hierna: de peildatum) niet over een voor uitbreiding van de exploitatie benodigde milieuvergunning beschikten en de gemeenteraad zich onder verwijzing naar een advies van de Stichting Advisering Onroerende Zaken van 13 februari 2006 terecht op het standpunt heeft gesteld dat zij op de peildatum nog geen aanvang met de uitbreiding van de exploitatie hadden gemaakt.*

(...)

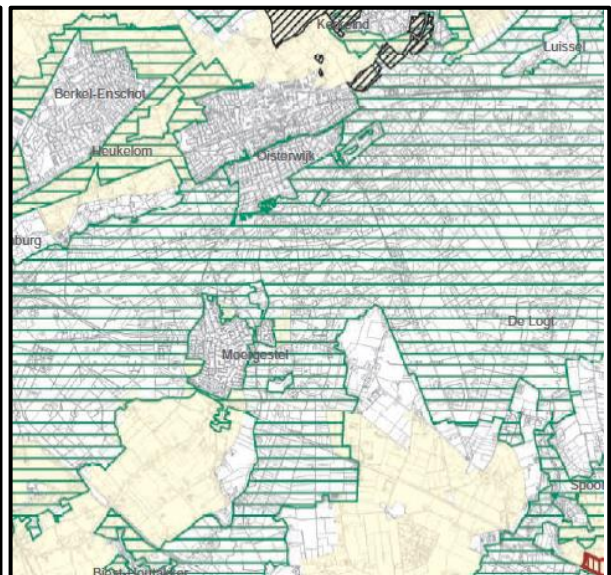
*Hetgeen [appellanten] in hoger beroep hebben aangevoerd, komt neer op een herhaling van hetgeen zij bij de rechtbank naar voren hebben gebracht. De rechtbank heeft hen in dat betoog niet gevolgd. Zij hebben niet uiteengezet, waarom de daartoe gebezigde overwegingen niet juist zijn. Hetgeen [appellanten] daaraan in hoger beroep hebben toegevoegd, werpt geen ander licht op de zaak, aangezien het aldus aangevoerde geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van de adviezen van 13 februari 2006 en 31 augustus 2007 behelst. Daarbij is van belang dat de stelling dat [appellanten] op de peildatum een aanvang met de uitbreiding van de bestaande exploitatie hadden gemaakt, niet met uit objectieve bron afkomstige stukken of anderszins aannemelijk is gemaakt".*

In onze in mei 2011 uitgebrachte risicoanalyse taxeerden wij de waarde van bouwpercelen tot een oppervlakte van 1,5 hectare met de mogelijkheid van IV-bedrijven op € 27,-- per m<sup>2</sup> en de waarde van agrarische bouwpercelen zonder aanwendingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij taxeren wij per heden op € 20,-- per m<sup>2</sup>. Deze taxatie is nog voldoende actueel om als richtsnoer te dienen. Een en ander betekent, dat in voorkomende gevallen het planschaderisico tot uitdrukking komt in een prijsverschil van € 7,-- per “getroffen” m<sup>2</sup>. Bij agrarische bouwpercelen met een oppervlakte van 1,5 ha zou dan een waardevermindering van (afgerond) € 100.000,-- aan de orde kunnen zijn.

Benadrukt wordt, dat het al dan niet bestaan van de geschetste “meerwaarde” in individuele gevallen sterk afhankelijk is van de aard en ligging van het betrokken agrarische bedrijf. Het is voor veel bedrijven (bestaande grondgebonden bedrijven) namelijk maar zeer de vraag, of de inperking van de aanwendingsmogelijkheden daadwerkelijk leidt tot een lagere waarde van het geheel (grond en opstallen). In voorkomende gevallen kunnen voor omschakeling milieutechnische belemmeringen aanwezig zijn, zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van burgerwoningen of andere milieugevoelige functies in de invloedssfeer van het bouwperceel. Voorts werkt ook het huidige provinciale planologische beleid duidelijk in op het planschaderisico.



**Figuur: grondgebied gemeente Oisterwijk**



**Figuur: fragment kaart Verordening 2014**

Zo blijkt bijvoorbeeld uit bovenstaande afbeeldingen, dat over een aanmerkelijk deel van het grondgebied van Oisterwijk een aanduiding “beperkingengebied” is gelegd op grond waarvan een “lonende” omschakeling naar intensieve veehouderij op voorhand als zeer twijfelachtig beschouwd kan worden, gelet op de voorwaarden die daarvoor door de provincie worden gesteld.

Voor de agrarische bouwpercelen die liggen buiten het beperkingengebied gelden de additionele voorwaarden van het beperkingengebied niet, doch feit blijft dat ook in deze gebieden een ontwikkeling naar “zorgvuldige veehouderij” voorop dient te staan. Al met al achten wij de kans, dat de daarvoor benodigde investeringen en de desinvesteringen (bestaande agrarische opstallen) van grotere omvang zijn dan de waardedaling van de grond (€ 7,- per m<sup>2</sup>) reëel aanwezig. Anders gesteld verwachten wij, dat de betrokken agrarische bouwpercelen in het algemeen aan de te vervallen planologische mogelijkheden tot omschakeling naar een intensieve veehouderij geen hogere waarde zullen ontleen dan de waarde die zij in hun huidige feitelijke situatie op “de markt” vertegenwoordigen.

Gelet op voorgaande overwegingen wordt het planschaderisicoprofiel van de voorgenomen planologische maatregel door ons gesteld op “laag”.

## 5.2 Verbod houden van dieren in meer dan één bouwlaag

Het inperken van het aantal bouwlagen waarin dieren mogen worden gehouden levert in beginsel planschaderisico op, nu in de huidige planologische situatie dienaangaande geen beperkingen bestaan. In het onderhavige geval echter zal het gemeentelijke bestemmingsplan in de meeste gevallen niet aan te wijzen zijn als de planologische maatregel, die het nadeel heeft doen ontstaan. Het zogenaamde “varkensflatverbod” betreft namelijk een doorvertaling van een regel uit de provinciale “Verordening Ruimte”, die uit zichzelf rechtstreeks bindende werking heeft (en dus de planschade, wat daarvan zij, al veroorzaakt heeft).

Een en ander vloeit voort uit het huidige planschadestelsel, zoals opgenomen in artikel 6.1 Wro. In lid 2 onder sub e van dit artikel wordt als potentieel planschadeveroorzakende maatregel genoemd:

*“een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht”*

Met name de bepaling “voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht” is van grote betekenis voor de vraag, bij welk bestuursorgaan eventueel planschaderisico rust. Provinciale verordeningen zijn rechtstreeks “planschadegevoelig” indien zij een rechtstreekse weigeringsgrond zijn voor aanvragen om omgevingsvergunningen, ofwel indien zij direct de planologische regeling van het geldende gemeentelijke bestemmingsplan doorkruisen. Daarvan is het in de Verordening ruimte opgenomen verbod tot het houden van dieren in meer dan één bouwlaag (“varkensflatverbod”) een voorbeeld.

Een uitzondering op het in de Ruimtelijke Verordening opgenomen verbod tot het houden van dieren in méér dan 1 bouwlaag betreft het houden van pluimvee. In het nieuwe bestemmingsplan wordt ook dit echter – behoudens een aan te duiden uitzondering – niet meer toegestaan en beperkt het bestemmingsplan de aanwendingsmogelijkheden dus in verdergaande mate dan de verordening. Eventueel daaruit voortvloeiend planschaderisico komt dus voor rekening van de gemeente.

Voor zover wij kunnen overzien, is het planschaderisico echter beperkt. De bestaande exploitatie van de betrokken bedrijven is niet in het geding en de maatregel “raakt” in feite louter de bestaande bebouwing, waarvan op voorhand zeker niet vast staat of deze winstgevend te transformeren is naar bebouwing in meerdere bouwlagen. Daar waar de bebouwing nog opgericht zou moeten worden, is de situatie als beschreven in paragraaf 5.7 van toepassing.

### **5.3 Verbod omschakeling naar veehouderij (paardenhouderijen en teeltbedrijven)**

Op grond van het huidige planologische regime kunnen paardenhouderijen en teeltbedrijven omschakelen naar grondgebonden veehouderijen. In het nieuwe planologische regime zal dit niet meer mogelijk zijn.

Ook bij het beoordelen van de consequenties van deze maatregel is van cruciaal belang, aan welke hoedanigheid c.q. welke gebruiksvorm de betrokken bouwpercelen hun “hoogste waarde” ontleen. Voorts is de waarde van deze bouwpercelen sterk afhankelijk van factoren zoals de ligging, de aard van de bestaande bedrijfsopstallen, de bodemgesteldheid en de economische vooruitzichten met betrekking tot de exploitatievorm.

Specifiek met betrekking tot teeltbedrijven achten wij de kans dat een “hogere waarde” teloor gaat, zeer klein. Bestaande teeltbedrijven ontleen door hun ligging, het bodemgebruik en de aard en inrichting van de op teelt toegesneden bedrijfsopstallen hun hoogste waarde aan de bestaande situatie, zodat de theoretische mogelijkheid om over te schakelen op veehouderij in de regel aan het bedrijf geen “meerwaarde” zal geven.

Anders is dit wat betreft paardenhouderijen. Zeker in de huidige economische situatie zijn de vooruitzichten van paardenhouderijen betrekkelijk somber. Voorts beschikken paardenhouderijen doorgaans over gronden en opstallen die geschikt, althans op betrekkelijk eenvoudige wijze geschikt te maken zijn voor veehouderij. Al met al achten wij voor paardenhouderijen een zeker risico op planschade aannemelijk. Dit risico komt tot uitdrukking in een lagere waarde van de gronden; wij taxeren per heden het prijsverschil indicatief op € 2,-- à € 3,-- per m<sup>2</sup>.

### **5.4 Sloopverplichting wijzigingsbevoegdheden**

De in het conceptbestemmingsplan opgenomen sloopverplichting voor overtollige bebouwing bij wijziging van de bestemmingen “Agrarisch” en “Agrarisch met waarden”

naar “Wonen 2”, “Tuin” en/of “Agrarisch onbebouwd” leidt in voorkomende gevallen voor de betrokken eigenaar tot de verplichting tot de sloop van opstallen, en daarmee tot een zekere kostenpost (sloopkosten). Voorts kunnen wij ons voorstellen, dat ondanks het “overtollige” karakter van de betrokken opstallen, deze op enigerlei wijze wellicht toch rendabel alternatief hadden kunnen worden aangewend (bijvoorbeeld voor opslag e.d.).

Het nieuwe bestemmingsplan introduceert de sloopverplichting in een wijzigingsbevoegdheid. Daardoor is, zolang van de wijzigingsbevoegdheid géén gebruik wordt gemaakt, géén sprake van planschaderisico (zie ook paragraaf 5.4 van dit advies). Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en daadwerkelijk een sloopverplichting wordt opgelegd, ontstaat tussen de gestelde kostenposten en het nieuwe bestemmingsplan (zijnde een wijzigingsplan) het vereiste causale verband zodat de kostenposten als “planologisch nadeel” kunnen worden beoordeeld in eventuele planschadeprocedures naar aanleiding van wijzigingsplannen. Het is echter zeer twijfelachtig of het opnemen van de sloopverplichting daadwerkelijk tot planschadeaanspraken zullen leiden. Hiervoor zijn de volgende redenen maatgevend.

In de eerste plaats wordt pas aan het opleggen van een sloopverplichting in het kader van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid toegekomen indien de bestaande agrarische exploitatie is beëindigd. Het betreft aldus primair een oorzaak, die in de “risicosfeer” van de betrokken eigenaar ligt. In voorkomende gevallen zal toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zelfs op verzoek van de aanvrager plaatsvinden.

Voorts is van belang, dat de eigenaar die na beëindiging van de agrarische exploitatie in de (voormalige) bedrijfswoning blijft wonen, in beginsel gaat handelen in strijd met het bestemmingsplan. Burgerwoongebruik van een bedrijfswoning is immers niet toegestaan en van overgangsrechtelijke bescherming o.i.d. is geen sprake. De eigen keuze van de eigenaar om de exploitatie te beëindigen leidt dus rechtstreeks tot òf de noodzaak van wijziging van de bestemming, dan wel de verkoop van het bedrijf aan een opvolgende exploitant. In deze sfeer kan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, hetgeen overigens een discretionaire bevoegdheid van het college is (het college zou ook handhavend kunnen optreden!) veeleer als een “gunst” worden gezien waarbij het opleggen van de sloopverplichting van overtollige opstallen door de eigenaar “voor lief” moet worden genomen.

Tenslotte is van grote betekenis, dat het wijzigen van de bestemming “Agrarische bedrijfswoning” naar “burgerwoning” voor de eigenaar een substantieel financieel voordeel met zich meebrengt. In de uitspraak van de ABRS van 14 augustus 2013 met betrekking tot de reactieve aanwijzing wordt in dit verband terecht overwogen:

*“In de door de raad gestelde omstandigheden dat sloop van overtollige (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing niet uitvoerbaar is en een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden en een vergaande aantasting van bestaande rechten vormt, heeft het college in redelijkheid geen aanleiding hoeven te zien voor een ander oordeel. **Daarbij is van belang dat het toekennen van een reguliere woonbestemming kan worden aangemerkt als een ruimtelijk voordeel.**”*

Daar waar woningen op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn gelegen op gronden met een agrarische bestemming, dienen zij taxatietechnisch te worden beschouwd als bedrijfswoningen. De omstandigheid dat de betrokken objecten mogelijk (al dan niet sinds enige tijd) in gebruik zijn als burgerwoning, kan daaraan niet afdoen. Het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning is in strijd met het bestemmingsplan en daarmee niet toegestaan. Blijkens jurisprudentie op dit punt kan het bevoegde bestuursorgaan hier zoals gesteld zelfs handhavend tegen optreden (vgl. ABRS 1 maart 2006 inzake Teylingen, zaaknummer 200505464).

Bij het taxeren van de waarde van een bedrijfswoning dient rekening te worden gehouden met de veel beperktere gebruiksmogelijkheden van het pand dan wanneer sprake zou zijn van een burgerwoning. Bovendien worden de nabij gelegen bedrijfsgebouwen en de gevolgen daarvan voor het woongenot van de woonruimte in aanmerking genomen. Het voorgaande betekent niet dat een bedrijfswoning geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt in het economische verkeer en om deze reden geen planologische nadeel kan ondervinden van een (voorgenomen) planologische ontwikkeling: het pand kan namelijk in beginsel immers afzonderlijk van de bedrijfsbebouwing worden verkocht, waarbij wèl het gebruik als bedrijfswoning dient te worden gehandhaafd. Om deze reden (de zeer lage courantheid) vertegenwoordigen bedrijfswoningen in planologisch opzicht een beduidend lagere waarde dan de waarde die zij in een hoedanigheid als burgerwoning zouden hebben gehad. Prijsverschillen van circa 40% zijn in dit verband eerder regel dan uitzondering.

Daar waar (planologisch) agrarische dienstwoningen inclusief de ondergrond op basis van het nieuwe bestemmingsplan een positieve burgerwoonbestemming krijgen, ondergaan zij – althans in planologisch/taxatietechnisch opzicht – een forse waardeverhoging waarbij een



waardevermeerdering van 40% niet uitzonderlijk is. De sloop van overtollige opstallen draagt in deze sfeer zelfs in positieve zin bij aan de waarde-ontwikkeling van de woning, immers, de aanwezigheid van overtollige opstallen is bij de verkoop van het object als burgerwoning bepaald geen "pré".

Daar staat tegenover, dat een deel van de agrarische gronden in waarde zal dalen (het betreft gronden die voorheen binnen het agrarisch bouwperceel lagen en nu een bestemming "Agrarisch onbebouwd" krijgen). Voorts kan sprake zal kunnen zijn van een desinvestering van agrarische bouwwerken, welke niet bruikbaar zijn voor een woonfunctie. Te denken is aan (sleuf)silo's en dergelijke. Ook kan de verplichte sloop van overtollige opstallen als een kostenpost in de beoordeling worden betrokken.

Voormalige agrarische gebouwen die gehandhaafd mogen worden, zoals loodsen en andere opstallen, zijn nog wel op enigerlei wijze aan te wenden in het kader van woongebruik, of een aan huis verbonden beroep. Wij veronderstellen de waarde van deze opstallen veiligheidshalve ongewijzigd.

De waardestijging van de woning en de toerekenbare ondergrond is van een dusdanig grote betekenis, dat alleen bij grote en intensief bebouwde agrarische bouwpercelen mogelijk sprake zal kunnen zijn van een waardedaling. Het "kantelpunt" ligt naar onze inschatting veelal bij intensief bebouwde agrarische bouwpercelen met een oppervlakte vanaf circa 1,5 hectare, hetgeen geïllustreerd kan worden aan de hand van de navolgende taxatie.

**Oud planologisch regime:**

1,5 hectare bouwperceel à € 27,--\* = € 405.000,--

**Nieuw planologisch regime:**

Ondergrond woning: 1.000 m<sup>2</sup> \* € 225,-- = € 225.000,--

Aanvullend erf/tuin: 1.500 m<sup>2</sup> \* € 100,-- = € 150.000,--

Restgronden: 12.500 m<sup>2</sup> \* € 4,-- = € 50.000,--

Totaal: € 425.000,--

*\* deze prijs betreft de waarde van een "IV bouwperceel". Bij de "niet IV bouwpercelen" ligt deze waarde lager*

Uitgangspunt van deze taxatie is de grondwaarde. Wij veronderstellen de waardestelling van de opstal (bedrijfswoning) gelijk aan de som van de desinvestering in de nutteloos geworden agrarische bouwwerken en de sloopkosten van overtollige opstallen op het bouwperceel.

### **5.5 Planschaderisico bij schrappen wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden**

Ingevolge inmiddels zeer bestendige planschadejurisprudentie dient in het kader van de te maken planologische vergelijking geen acht te worden geslagen op wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 lid 1 onder sub a Wro (nieuw), zoals deze in bestemmingsplannen zijn opgenomen, ongeacht de mate van concreetheid van de wijzigingsbevoegdheid. Dit geldt zowel voor wijzigingsbevoegdheden in het oude planologische regime (zie o.a. ABRS 12 januari 2005 inzake Zaanstad, ABRS 16 maart 2005 inzake Echt, ABRS 11 april 2007 inzake Barendrecht en ABRS 14 oktober 2009 inzake Zaltbommel), als voor wijzigingsbevoegdheden in het nieuwe planologische regime (zie o.a. ABRS 7 november 2007 inzake Jacobswoude en ABRS 24 december 2008 inzake Schouwen-Duiveland). De reden voor het buiten beschouwing laten van wijzigingsbevoegdheden is, dat daarop gebaseerde wijzigingsplannen zelfstandig planschadegevoelige maatregelen zijn. Zolang van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik is gemaakt, geldt de onderliggende bestemming en is alleen die onderliggende bestemming bepalend voor hetgeen in planologisch opzicht maximaal mogelijk was c.q. is. Aangezien afwijkingsbevoegdheden volgens de huidige systematiek van het planschaderecht exact dezelfde werking hebben als wijzigingsbevoegdheden (vgl. ABRS 1 augustus 2012 inzake Utrechtse Heuvelrug), zijn voorgaande conclusies naar analogie evenzeer van toepassing op afwijkingsbevoegdheden ex artikel 3.6 lid 1 onder sub c Wro.

Het vorenstaande laat onverlet dat wij onderkennen, dat gronden aan het bestaan van een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid een bepaalde “verwachtingswaarde” kunnen ontlenen (en daarmee “in de markt” een hogere waarde kunnen vertegenwoordigen), welke teloorgaat indien de wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid wordt geschrapd. Naar analogie van de problematiek van de zogenaamde “schaduwshade” (shade die wordt geleden doordat een voorgenomen maatregel zijn schaduw vooruitwerpt, doch uiteindelijk niet aan die maatregel kan worden toegerekend) kan een dergelijke “verwachtingswaarde” als “schaduwvoordeel” worden gezien, waarbij de gevolgen van het vervallen daarvan niet kunnen worden toegerekend aan het bestemmingsplan waarbij de wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid is geschrapd. Zolang van een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid geen gebruik is gemaakt, kan een eigenaar geen aanspraak

maken op ruimere bouw- of gebruiksmogelijkheden dan die welke bestaan op grond van de ongewijzigde bestemming. De eigenaar kan evenmin het gemeentebestuur verplichten tot het wijzigen of het afwijken van het plan: het betreft in beginsel discretionaire bevoegdheden van het college van B&W, die daarmee als “toekomstige onzekere gebeurtenissen” worden beschouwd, waarmee bij de beoordeling ex artikel 6.1 Wro géén rekening hoeft te worden gehouden.

De aangehaalde uitspraak “Zaltbommel” betrof een zaak, waarin “directe planschade” werd geclaimd in verband met het vervallen van een wijzigingsbevoegdheid voor een meer profijtelijke bestemming dan de vigerende bestemming (agrarisch onbebouwd). De kernoverweging van deze uitspraak is als volgt verwoord:

*“Uit voormelde uitspraak van de Afdeling (...), die betrekking heeft op een verzoek om vergoeding van schade door planologische ontwikkelingen op de gronden van derden, volgt dat een onder het oude planologische regime niet gebruikte wijzigingsbevoegdheid bij de planvergelijking buiten beschouwing dient te blijven. De Afdeling ziet geen aanleiding daarover anders te oordelen in het geval waarin de gestelde schade door planologische voorschriften met betrekking tot de gronden van de desbetreffende verzoeker zou zijn veroorzaakt. Uitoefening van een wijzigingsbevoegdheid is een onzekere toekomstige gebeurtenis en slechts bij uitoefening daarvan kan een planologisch voordeel worden verkregen. Dit betekent dat het vervallen van een onder het oude planologische regime niet gebruikte wijzigingsmogelijkheid op zichzelf geen schade kan veroorzaken. De rechtbank heeft terecht overwogen dat aan het door [appellant] gemaakte onderscheid tussen directe en indirecte planschade in deze zaak geen betekenis toekomt.”*

Gelet op al het voorgaande levert het schrappen van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden géén planschaderisico op. Dit geldt dus ook voor het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe paardenhouderijen binnen de W2-bestemming.

## **5.6 Planschaderisico fixeren oppervlakte agrarisch bouwperceel > 1,5 hectare**

In verband met de onthouding van goedkeuring aan de agrarische bouwpercelen in het bestemmingsplan buitengebied valt dit bestemmingsplan op dit punt als het ware uit de “lijn” van bestemmingsplannen die met elkaar vergeleken moeten worden in het kader van planschadeprocedures. Vergelijking van het thans gedachte bestemmingsplan “correctieve herziening bestemmingsplan buitengebied” en het ter plaatse momenteel geldende “oude” bestemmingsplan buitengebied laat geen verschil in oppervlakte zien, en dus ook geen planologisch nadeel.

De omstandigheid dat aan een groter bouwperceel werd gedacht en dat daarvoor zelfs al provinciale medewerking in de vorm van een ontheffing (van de oude Verordening

Ruimte) was verkregen, kan aan het voorgaande niet afdoen. Het planschaderisico van deze voorgenomen maatregel laat zich hierdoor stellen op "NIHIL".

### **5.7 Planschaderisico fixeren emissie op basis bestaande dierplaatsen en stalsystemen**

In dit scenario is de bestaande exploitatie van de betrokken bedrijven niet in het geding. Dit betekent, dat voor het fixeren van de emissie heeft te gelden, dat daardoor geen schade in de vorm van inkomensschade zal ontstaan (zie de verwijzing naar de toepasselijke jurisprudentie (ABRS 16 maart 2005 inzake "Wyckerveste", ABRS 17 september 2008 inzake Amersfoort en ABRS 17 september 2008 inzake Maasbree).

Het fixeren van de emissie leidt niet per definitie tot het vervallen van uitbreidingsmogelijkheden of het oprichten van additionele bebouwing, doch de eis dat de emissie niet mag toenemen zal onvermijdelijk (mogelijk kostbare) eisen stellen aan stalsystemen. Hierdoor zal in veel gevallen het fixeren van de emissie de facto hetzelfde resultaat hebben als het bevrozen van de uitbreidingsmogelijkheden. Dit komt op zijn beurt in essentie neer op het wegbestemmen van onbenutte bouwmogelijkheden binnen het bestaande bouwvlak, dat daardoor in waarde daalt. Deze waardedaling laat zich het best benaderen door uit te gaan van een wijziging van "te bebouwen" grond naar "niet te bebouwen grond". Er van uitgaande dat de huidige inrichting van de betrokken bouwpercelen wat betreft de relatie tussen bebouwd terrein en toerekenbaar erf doelmatig is, komt een inperking van de bouwmogelijkheden feitelijk neer op het "devalueren" van de betrokken gronden van "agrarischem bouwperceel" naar "agrarischem onbebouwde cultuurgrond".

De mate waarin het bouwperceel wordt verkleind is in individuele gevallen bepalend voor de omvang van de waardevermindering. Wij taxeren de huidige waarde van de betrokken gronden als "agrarischem bouwgrond", afhankelijk van factoren zoals oppervlakte, vorm en ligging, thans gemiddeld in de orde van grootte van € 18,- à € 20,- per m<sup>2</sup> (waarbij wij er van uitgaan dat intensieve veehouderij niet mogelijk is). De prijs van agrarischem onbebouwde cultuurgrond taxeren wij per heden gemiddeld in de orde van grootte van € 5,- per m<sup>2</sup>. Uit het voorgaande volgt een planschaderisico, dat per m<sup>2</sup> is te taxeren in een bandbreedte tussen € 13,- en € 15,- per m<sup>2</sup>.

Volgens de van gemeentewege gegeven toelichting is in individuele gevallen de kans aanwezig, dat door middel van een buitenplanse afwijkingsprocedure toch medewerking kan worden verleend aan uitbreiding van het bedrijf. In dat verband is de vraag gerezen, of dit invloed zou kunnen hebben op het planschaderisico. Wij menen, dat in deze gevallen de medewerking aan een buitenplanse procedure zou kunnen leiden tot het (gedeeltelijk) “anderszins verzekerd” zijn van planschade door compensatie daarvan “in natura”. De planschadejurisprudentie op dit punt is momenteel nog in ontwikkeling, doch de “trend” die wij in de jurisprudentie bespeuren wijst op toenemende mogelijkheden voor de gemeente om planschade op deze wijze te compenseren, in plaats van een tegemoetkoming in geld.

### **5.8 Fixeren van het bestaande aantal dierplaatsen bij paardenhouderijen**

Voor de bestaande exploitatie van paardenhouderijen heeft deze maatregel geen consequenties, waardoor geen sprake zal zijn van inkomensschade. Evenmin zal aanspraak kunnen ontstaan op inkomensschade uit een nog niet aangevangen exploitatie (zie in dit verband de overwegingen in paragraaf 5.1).

De maatregel heeft als consequentie, dat het bouwen van nieuwe dierenverblijven ten behoeve van uitbreiding van de paardenhouderij niet verboden, maar evenmin nog meer zinvol zal zijn. Gegeven echter de huidige economische vooruitzichten voor paardenhouderijen menen wij te mogen concluderen, dat planschaderisico in verband met het wegvallen van extra (onbenutte) capaciteit laag is. In veel gevallen zullen op de bestaande paardenhouderijen het bebouwde gebied en het onbebouwde erf al in een doelmatige verhouding tot elkaar staan, en voorts zullen “in de markt” de betrokken gronden aan de uitbreidingsmogelijkheden waarschijnlijk geen wezenlijke meerwaarde ontlenen.

### **5.9 Verbod nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen nabij Natura 2000-gebieden**

Onder permanente teeltondersteunende voorzieningen vallen onder meer containervelden, wandelkappen en schaduwhallen welke met name worden gebruikt door boomkwekerijen en fruit- en plantentelers. De vraag of het verbod op nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen planologisch nadeel met zich brengt is sterk afhankelijk van omstandigheden zoals aard van het betrokken bedrijf (een veehouderij ondervindt hier geen nadeel van en veel akkerbouwbedrijven evenmin), de grondsoort en

de hoogte van de gewenste voorzieningen in relatie tot de thans toegestane hoogte van bouwwerken buiten het bouwvlak. Wij hebben geen aanwijzingen dat de prijsstelling voor agrarische gronden sterk beïnvloed zou worden door het al dan niet aanwezig zijn van (de mogelijkheid tot realisering van) permanente teeltondersteunende voorzieningen, zeker niet bij gronden die gelegen zijn nabij Natura 2000-gebieden.

Van belang is voorts, dat reeds vele jaren geleden door de provincie Noord-Brabant in samenspraak met belangenorganisaties uitermate restrictief beleid is geformuleerd ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen in de Groene Hoofdstructuur, waartoe een belangrijk deel van de betrokken gronden zal behoren, gelet op hun ligging nabij een Natura 2000-gebied. Gelet op al deze omstandigheden achten wij het risicoprofiel van de voorgestane maatregel laag.

#### **5.10 Allocatie planschaderisico in verband met wijziging Verordening Ruimte**

Op grond van het bepaalde in artikel 6.1, tweede lid onder sub e Wro is als potentiële planschadegevoelige maatregel gedefinieerd “een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht”.

De Verordening Ruimte 2011 bevatte ten aanzien van verschillende onderwerpen, zoals onder meer de nieuwvestiging of uitbreiding van intensieve veehouderijen in extensiveringsgebieden, een dergelijke “weigeringsgrond”. Hetzelfde gold bijvoorbeeld ook voor het houden van dieren in méér dan een bouwlaag.

Gelet op de redactie en inhoud van de Verordening Ruimte 2011 rustte eventueel planschaderisico bij de provincie. In de Verordening ruimte 2014 zijn voor veel onderwerpen geen directe “weigeringsgronden” meer opgenomen. Dit betekent, dat het planschaderisico voor die onderwerpen thans weer bij de gemeenten is komen te liggen. Dat de gemeenten bij het redigeren van bestemmingsplannen rekening moeten houden met provinciaal beleid zoals onder meer verwoord in de Verordening Ruimte, doet daaraan niet af.

## 6 CONCLUSIES

Het planschaderisicoprofiel van de voorgenomen planologische maatregel wordt door ons als volgt omschreven:

1. planschaderisico in verband met het verbod tot omschakeling naar intensieve veehouderij: laag risicoprofiel;
2. planschaderisico in verband met het verbod tot het houden van dieren in meer dan één bouwlaag: NIHIL wat betreft diersoorten anders dan pluimvee, laag risicoprofiel wat betreft pluimvee;
3. planschaderisico in verband met het verbod tot omschakeling naar veehouderij bij teeltbedrijven en paardenhouderijen: laag risicoprofiel bij teeltbedrijven, hoger risicoprofiel bij paardenhouderijen;
4. planschaderisico in verband met het opleggen van een sloopverplichting in het kader van de uitoefening van een wijzingsbevoegdheid van "Agrarisch" (al dan niet met waarden) naar "Wonen 2": laag risicoprofiel, zeker voor zover het betrokken bouwperceel een oppervlakte van 1,5 hectare of kleiner heeft;
5. planschaderisico in verband met het schrappen van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden: NIHIL;
6. planschaderisico in verband met het fixeren van de oppervlakte van een agrarisch bouwperceel met een oppervlakte groter dan 1,5 hectare: NIHIL;
7. planschaderisico in verband met het fixeren van de bestaande emissie: komt de facto neer op bevrozing van de oppervlakte van een agrarisch bouwperceel tot de bestaande oppervlakte van de bebouwing: reëel risico in een bandbreedte tussen € 13,-- en € 15,-- per m<sup>2</sup>, behoudens mogelijkheden tot compensatie in natura met behulp van buitenplanse afwijking;
8. planschaderisico in verband met het fixeren van het aantal dierplaatsen bij paardenhouderijen: laag risicoprofiel;
9. planschaderisico in verband met het verbod op nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen nabij Natura 2000-gebieden: laag risicoprofiel.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT  
Directeur.

# Gespreksverslag

## Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

Aan: Gemeente Oisterwijk, mevrouw F. Bergevoet  
Van: Mr. drs. C.M.L. (Kees) van der Lee KRMT  
Dossier:: 3338050 correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied  
Datum: 27 februari 2014  
Betreft: Gespreksverslag "fase 2"; gesprek d.d. 18 februari 2014 op het gemeentehuis van Oisterwijk

---

Geachte mevrouw Bergevoet, ,

Bijgaand het verslag van de bespreking op 18 februari 2014 zoals genoemd in onze offerte onder "fase 2". De volgende onderwerpen zijn hierin aan de orde geweest.

1. modelvliegtuigterrein  
aangezien het "oude" planologische regime niet in deze functie voorzag leidt het schrappen van het modelvliegtuigterrein niet tot planschaderisico.
2. Teeltondersteunende voorzieningen  
Daar waar deze op basis van het huidige bestemmingsplan niet "bij recht" mogelijk zijn leidt het schrappen van deze voorzieningen niet tot planschaderisico.
3. Sleufsilo's (voorzieningen buiten het agrarische bouwvlak)  
Dit onderwerp leidt om taxatietechnische redenen niet tot relevant planschaderisico.
4. Woningenplitsing >900 m<sup>3</sup>  
Woningenplitsing is thans niet "bij recht" toegelaten zodat het verder clausuleren niet leidt tot planschaderisico (zie ook onder punt 2).
5. Bouwvlakvergroting boven 1,5 ha.  
Bouwvlakvergroting is momenteel niet "bij recht" mogelijk. Het schrappen van deze mogelijkheid leidt daarom niet tot planschaderisico (zie ook onder punt 2).

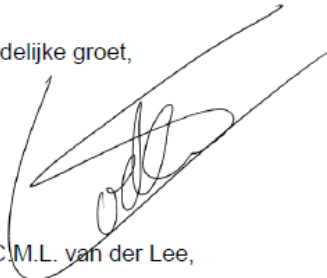


# Gespreksverslag

## 6. Moergestelseweg 44a en 44b

Deze objecten hebben en houden volgens de laatst bekende stand van zaken een objectgebonden overgangsrechtelijke bestemming. Dientengevolge is geen sprake van planschaderisico; het "niet opschalen" naar een positieve bestemming levert géén planschade op.

Met vriendelijke groet,



Mr. drs. C.M.L. van der Lee,  
Adjunct-directeur