

**PLANSCHADERISICOANALYSE  
POSTSTRAAT  
HEESWIJK DINTHER  
GEMEENTE BERNHEZE**

**Advies**

Inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen en toevoegen van één woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' op de percelen plaatselijk bekend als Poststraat ong. te Heeswijk Dinther, gemeente Bernheze.

## Plangegevens

|                               |                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Naam rapport                  | Planschaderisicoanalyse 'Poststraat ong. Heeswijk Dinther' |
| Datum                         | 25 augustus 2018                                           |
| Opgesteld door                | Crijns Rentmeesters B.V.                                   |
| 1 <sup>e</sup> contactpersoon | Ing. M.J.M. Crijns                                         |
| 2 <sup>e</sup> contactpersoon | G.J.P. Bosmans                                             |
| Opgesteld in opdracht van     | Elings Advies                                              |



# INHOUDSOPGAVE

|           |                                                                      |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>OPDRACHT.....</b>                                                 | <b>5</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                                                     | 5         |
| 1.2       | Aspecten van de planschaderisicoanalyse .....                        | 6         |
| 1.2.1     | Algemeen.....                                                        | 6         |
| 1.2.2     | Normaal maatschappelijk risico.....                                  | 6         |
| 1.2.3     | Voorzienbaarheid .....                                               | 6         |
| 1.2.4     | Categorieën planschade.....                                          | 7         |
| <b>2.</b> | <b>OMSCHRIJVING PLAN.....</b>                                        | <b>10</b> |
| <b>3.</b> | <b>PLANSCHADERISICOANALYSE .....</b>                                 | <b>12</b> |
| 3.1       | Inleiding .....                                                      | 12        |
| 3.2       | Vigerend planologisch regime .....                                   | 12        |
| 3.3       | Nieuw planologisch regime .....                                      | 13        |
| 3.4       | Planvergelijking .....                                               | 13        |
| 3.5       | Inventarisatie risicogevoelige objecten.....                         | 15        |
| 3.6       | Beoordeling per object.....                                          | 16        |
| 3.6.1     | Inleiding .....                                                      | 16        |
| 3.6.2     | Poststraat 1 .....                                                   | 16        |
| 3.6.3     | Poststraat 3 .....                                                   | 17        |
| <b>4.</b> | <b>CONCLUSIE.....</b>                                                | <b>18</b> |
| 4.1       | Indicatie planschade.....                                            | 18        |
| 4.1.1     | Normaal Maatschappelijk Risico.....                                  | 18        |
| 4.1.2     | Actieve risicoaanvaarding .....                                      | 19        |
| 4.2       | Indicatie planschade.....                                            | 19        |
| 4.2       | Vergoeding van kosten van rechtskundige of deskundige bijstand ..... | 19        |
| 4.3       | Wettelijke rente.....                                                | 20        |

# 1. OPDRACHT

## 1.1 Aanleiding

In opdracht van Elings is door Crijns Rentmeesters bv onderzocht met welke eventuele planschade rekening gehouden dient te worden bij de realisatie van het bestemmingsplan 'Poststraat', gemeente Bernheze. Dit bestemmingsplan voorziet in de oprichting van één vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De locatie Poststraat ong. te Heeswijk Dinther is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. De locatie kent gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'.

Bij het uitvoeren van de opdracht zijn diverse bronnen geraadpleegd. Dit betreft het ter plaatse vigerende bestemmingsplan van de gemeente Bernheze (geraadpleegd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) en het ontwerpbestemmingsplan 'Poststraat', 6 juli 2018. Ook is de ruimtelijke situatie ter plaatse opgenomen. Er is geen contact geweest met potentiële belanghebbenden. De potentiële planschade wordt vastgesteld aan de hand van geveltaxaties van de plangevoelige objecten. Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke schadeclaims afwijkend van dit advies wordt geoordeeld. In de eerste plaats verkeert de planvorming op dit moment nog niet in een definitief stadium en heeft de gemeenteraad van de gemeente Bernheze nog geen definitief akkoord gegeven en is er nog geen onherroepelijke herziening van het bestemmingsplan. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot het feitencomplex. Waardering van een dergelijk gewijzigd feitencomplex kan tot een ander oordeel leiden.

Verder wordt in de advisering, voor wat betreft de taxaties van de risicogevoelige objecten, geen rekening gehouden met de marktsituatie, zoals die zal zijn ten tijde van het inwerkingtreden van de nieuwe planologische situatie. Ook kan in dit advies geen rekening worden gehouden met argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit de risicogevoelige objecten zelf. Uiteraard is wel gestreefd naar een zo volledig mogelijke beeldvorming.

Voor de opdrachtgever is het slechts van belang in hoeverre eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro kan ontstaan ten opzichte van het thans vigerende planologische regime. In het kader van de advisering van een verzoek om vergoeding van schade dient in beginsel beoordeeld te worden in hoeverre de nieuwe planologische situatie schade met zich mee kan brengen ten opzichte van de voorgaande planologische regimes. Dit advies kan dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Crijns Rentmeesters bv acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgevers als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijziging nog geen rechtskracht heeft, wordt als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 25 juli 2018.

## 1.2 Aspecten van de planschaderisicoanalyse

### 1.2.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze bevat een regeling met betrekking tot een tegemoetkoming in planschade. Deze tegemoetkoming in planschade wordt geregeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, specifiek artikel 6.1 bepaalt onder meer dat het college van burgemeester en wethouders verzocht worden een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe te kennen, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op afdeling 6.1 Wro en meer specifiek op artikel 6.1 Wro moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verandering. Daartoe moet eerst worden vastgesteld welke planologische mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Vervolgens moeten die mogelijkheden worden vergeleken met de mogelijkheden waarin de nieuwe planologische situatie voorziet. Daarbij is, met betrekking tot het geldende planologische regime, niet van belang hoe de feitelijke situatie is, maar wat er krachtens het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of dat ook daadwerkelijk is verwezenlijkt. In het kader van een tegemoetkoming in de schade op grond van artikel 6.1 tot en met 6.7 Wro is het essentieel dat er sprake dient te zijn van een planologisch nadeliger regime.

Met betrekking tot of daadwerkelijk tegemoetkoming in planschade zal plaatsvinden is een aantal algemene aspecten van belang. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

- Normaal maatschappelijk risico;
- Voorzienbaarheid;
  - o Actieve risicoaanvaarding;
  - o Passieve risicoaanvaarding.

Deze aspecten worden navolgend beschreven.

### 1.2.2 Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro wordt het begrip normaal maatschappelijk risico (NMR) geïntroduceerd. Dit betekent dat de wetgever van mening is dat een deel van de schade voor rekening van een verzoeker dient te blijven. Het NMR is gegoten in de vorm van een forfait hetgeen betekent dat in ieder geval de eerste **2%** van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, voor eigen rekening dient te blijven (uitspraak RvS van 29 februari 2012 zaaknr. 201104750/1/A2). Slechts het deel dat deze **2%** te boven gaat komt voor vergoeding in aanmerking. Uit de jurisprudentie blijkt dat echter ook meer dan 2% voor eigen rekening van de aanvrager kan komen. Voor inbreidingen in stedelijk gebied wordt vaak zelfs uitgegaan van 100% van de schade voor eigen risico.

### 1.2.3 Voorzienbaarheid

Het begrip voorzienbaarheid dient te worden onderscheiden van het begrip normaal maatschappelijk risico. Bij het normaal maatschappelijk risico hoort ook een zekere

voorzienbaarheid, in die zin dat algemene maatschappelijke ontwikkelingen die tot bestemmingswijzigingen in een later stadium kunnen leiden, zijn te voorzien (in de lijn der verwachtingen liggen, al dan niet gelet op de structuur van de omgeving).

### **Actieve risicoaanvaarding**

Bij specifieke voorzienbaarheid ligt echter de activiteit aan de zijde van de gelaedeerde. Zo kan men bijvoorbeeld in het geval dat iemand een perceel koopt, terwijl het bestemmingsplan dat de voorheen bestaande bouwmogelijkheid beperkt of uitsluit al is vastgesteld, niet stellen dat geen sprake is van schade. Wel is de schade in zo'n geval voorzienbaar: het risico daarvan werd dus kennelijk aanvaard. Deze voorzienbaarheid wordt in de literatuur nader aangeduid met de term "actieve risicoaanvaarding".

Het meest voorkomende geval is dat de belanghebbende een onroerende zaak verwerft op een moment dat rekening moet worden gehouden met een nadelige bestemmingswijziging, bijvoorbeeld doordat een voorbereidingsbesluit is genomen of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In een dergelijk geval wordt de schade voor rekening van belanghebbende gelaten. Wanneer bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit is genomen moet in beginsel met alle mogelijke planologische ontwikkelingen voor het desbetreffende gebied rekening worden gehouden. Of in onderhavige situatie sprake zal zijn van de situatie dat eventuele schade voorzienbaar is, zal bij de beoordeling van eventuele planschadeverzoeken moeten worden getoetst door de planschadebeoordelingscommissie.

### **Passieve risicoaanvaarding**

Bij passieve risicoaanvaarding kan gedacht worden aan een situatie van "riskant stilzitten". Iemand is bijvoorbeeld eigenaar van een stuk grond waarvoor bepaalde bouwmogelijkheden gelden die niet worden benut. Door een bestemmingswijziging kunnen deze bouwmogelijkheden verloren gaan.

Bij het bepalen of een nadeel redelijkerwijs niet of niet geheel voor rekening van benadeelde moet blijven, is dus van belang of een bepaalde ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt. Een planologische maatregel kan onder omstandigheden voorzienbaar zijn als reeds geruime tijd bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit in die richting wijst en/of een structuurvisie als bedoeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Wanneer ten tijde van de verwerving van een onroerende zaak vaststaat dat in de toekomst wijzigingen in de planologische situatie zullen plaatsvinden die schade kunnen veroorzaken, heeft de eigenaar dit risico aanvaard en blijft de schade voor zijn rekening. Hoe onduidelijker het voor een burger bij de verwerving van zijn onroerende zaak is of en op welke wijze in de toekomst schadeveroorzakende planologische wijzigingen zullen plaatsvinden, hoe groter het gedeelte van de schade is, dat redelijkerwijze niet te zijner laste behoort te blijven.

#### **1.2.4 Categorieën planschade**

Uit de noot behorende bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 april 2003, gepubliceerd in Bouwrecht nr. 11, van 11 november 2003, volgt een overzicht van de categorieën planschade.

| Classificatie van de schade | Hoogte van de schade                                                         | Oorzaak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lichte schade               | Enkele procenten van de verkeerswaarde van het object (1-3%)                 | Een enkele beperkte schadefactor bijv. bij minder vrij uitzicht of bij niet al te nadrukkelijke aantasting van de privacy in de achtertuin, balkon of woning. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden, is geringer dan in het geval dat het gaat om slechts een enkele beperkte schadefactor dan bij cumulatie van schadefactoren dan wel bij een ingrijpende schadefactor. |
| Middelmatige schade         | Meer dan enkele procenten waardevermindering (4-6%)                          | Bij een dergelijke grotere negatieve invloed van een planologische mutatie, bijvoorbeeld door een samengaan van meerdere schadefactoren en door een ingrijpend gevolg van deze schadefactoren, zal de taxatie resulteren in een waardevermindering zoals hiernaast genoemd.                                                                                                                                                                            |
| Ernstige schade             | Waardevermindering van 7 of 8 % en meer                                      | Hiervan is sprake wanneer zich meerdere schadefactoren ingrijpend voordoen dan wel één factor in zeer ingrijpende mate. De toeneming bijvoorbeeld van de geluidsbelasting op een woning met 10 dB(A), al dan niet na een ontheffing van de geluidswaarde, zal in de praktijk worden gewaardeerd als een ernstige schade.                                                                                                                               |
| Algemeen                    | Een schadevergoeding van 10% of meer van de verkeerswaarde komt weinig voor. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Uit jurisprudentie (uitspraak planschade kinderdagverblijf Waterland) volgt dat uit een taxatie moet kunnen worden afgeleid in welke mate welke nadelen aanleiding hebben gegeven tot de aanbevolen schadevergoeding. Daarbij moet worden voortgebouwd op de vergelijking van de planologische regimes.

Onderstaand een omschrijving van de twee meest voorkomende schadefactoren.

| Schadefactor     | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Privacybeperking | De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de mogelijkheid van zodanige bebouwing dat op deze waardebepalende privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Indien vanuit een woning, balkon of tuin van de nieuw te verwezenlijken |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | (woon)bebouwing, een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of de tuin van belanghebbende. Er zal zich alleen schade voordoen bij bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend onbelemmerd uitzicht in de betreffende woning of tuin ontstaat. In het algemeen kan worden gesteld dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen inkijk in de woning en inkijk in de voor of achtertuin, waarbij inkijk in de voortuin in principe als minder ernstig wordt ervaren. |
| Uitzichtschade | In de huidige jurisprudentie is aantasting van een waardebepalend (fraai) vrij uitzicht aangemerkt als een schadefactor. Niet relevant is of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door opgaande beplanting, voor het aanbrengen waarvan in beginsel geen vergunning nodig is. Het gaat dan ook vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door bebouwing.                                                                                                                  |

## 2. OMSCHRIJVING PLAN

Het plangebied is gelegen aan Poststraat ong., ten oosten van de kern Heeswijk Dinther, in het buitengebied van de gemeente Bernheze. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Luchtfoto ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

Ter plaatse van het plangebied is sprake is van lintbebouwing in het buitengebied. De Poststraat is één van de wegen in het buitengebied die van oudsher bebouwd is en voorheen een voornamelijk agrarisch karakter kende. Na verloop van tijd zijn enkele van deze agrarische functies herbestemd naar woonfuncties.

Het plangebied bestaat uit het perceel, kadastraal bekend als gemeente Heeswijk Dinther, sectie F, nummer 1428 en is 2.272 m<sup>2</sup> groot. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht en een omgevingskaart van het plangebied, waarbij het plangebied is aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastrale kaart voor het plangebied waarop het plangebied

Het perceel bestaat uit een stuk grond dat als agrarisch in gebruik is. In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt voor de teelt van bomen. Navolgende figuur geeft een overzicht van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 3: Impressie huidige situatie binnen het plangebied

### 3. PLANSCHADERISICOANALYSE

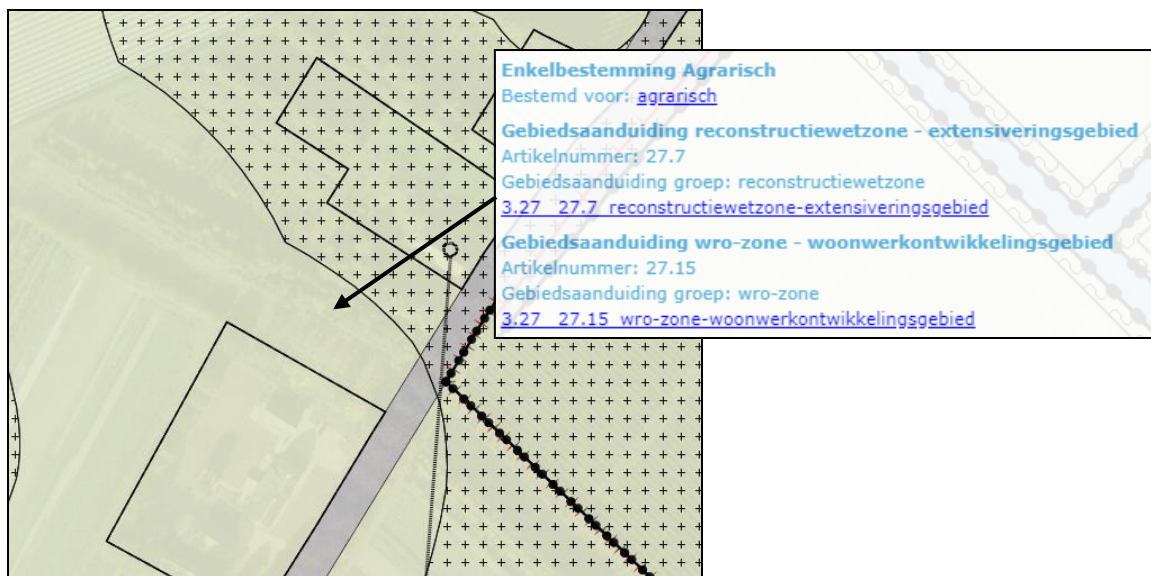
#### 3.1 Inleiding

Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op afdeling 6.1 Wro en meer specifiek op artikel 6.1 Wro moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verandering. Daartoe moet eerst worden vastgesteld welke planologische mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Vervolgens moeten die mogelijkheden worden vergeleken met de mogelijkheden waarin de nieuwe planologische situatie voorziet. Daarbij is, met betrekking tot het geldende planologische regime, niet van belang hoe de feitelijke situatie is, maar wat er krachtens het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of dat ook daadwerkelijk is verwezenlijkt.

Navolgend wordt voor de locatie een beschrijving gegeven van de op dit moment op deze locatie vigerende planologische situatie. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de planologische situatie zoals die op de desbetreffende locatie zou kunnen worden, indien de te realiseren woning met bijgebouwen op deze locatie wordt gerealiseerd.

#### 3.2 Vigerend planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' het vigerende bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarbij het plangebied is aangeduid.

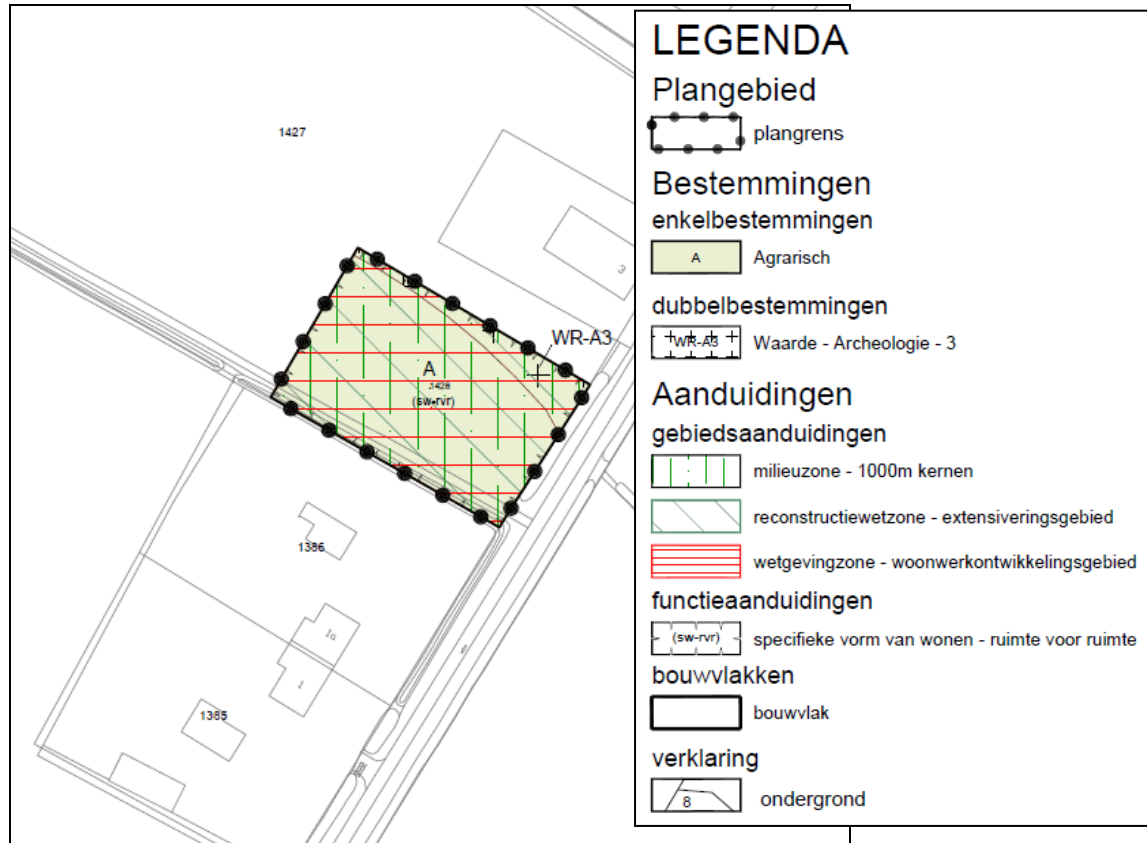


Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan voor het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch', met op een gedeelte van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Aan het plangebied zijn tevens de aanduidingen 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' toegekend. Ter plaatse worden op basis van het vigerende bestemmingsplan geen gebouwen toegestaan.

### 3.3 Nieuw planologisch regime

De beoogde herontwikkeling ziet op de toevoeging van één vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied aan de Poststraat ong. te Heeswijk Dinther. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beoogde planologische situatie zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan (6 juli 2018).



Figuur 5: Beoogde planologische situatie

In navolgende paragraaf wordt het huidige planologische regime vergeleken met het toekomstige planologische regime.

### 3.4 Planvergelijking

Navolgend is de vigerende en de toekomstige situatie tegen elkaar afgezet waarbij de overeenkomsten en verschillen overzichtelijk weergegeven worden.

| Gebruik    | Vigerend planologisch regime                                                                                                                                                                               | Toekomstig planologisch regime                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | 'Agrarisch', deels 'Waarde – Archeologie 3'. De aanduidingen 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.                                                    | 'Agrarisch', deels 'Waarde – Archeologie 3'. De aanduidingen 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en de aanduiding specifieke vorm van wonen – Ruimte voor Ruimte met een bouwvlak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bouwregels | Vigerend planologisch regime                                                                                                                                                                               | Toekomstig planologisch regime                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming tot een maximale bouwhoogte van 2 meter. | <p>'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' met een bouwvlak.</p> <p>Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte:</p> <p>(Hoofd)gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak met een maximum inhoud van 1.000 m<sup>3</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Goothoogte max. 4 meter;</li> <li>- Nokhoogte max. 9 meter</li> </ul> <p>Vrijstaande bijgebouwen bij woningen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. 100 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Goothoogte max. 3 meter;</li> <li>- Nokhoogte max. 6 meter.</li> </ul> <p>Afstand tot de zijdelings perceelsgrens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimaal 3 meter.</li> </ul> <p>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfafscheidingen max. 2 meter</li> <li>- Bouwhoogte carport, overkapping (max. 30 m<sup>2</sup>) max. 3 meter.</li> <li>- Bouwhoogte overige bouwwerken., geen gebouwen zijnde max. 3 meter.</li> </ul> |

#### Gebruiksmogelijkheden van de gronden:

Het gebruik van de gronden wijzigt van 'Agrarisch' naar 'Agrarisch' met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' t.b.v. een Ruimte voor één Ruimte woning. De locatie is thans ook feitelijk in agrarisch gebruik. Na de planologische wijziging zullen de gronden worden gebruikt voor bewoning van één huishouden en wordt ter plaatse één Ruimte voor Ruimte woning toegestaan.

**Bouwmogelijkheden van de gronden:**

Binnen het vigerend planologisch regime mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht die maximaal 2 meter hoog zijn.

In het beoogde planologische regime worden (hoofd)gebouwen en bouwwerken toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Dit bouwvlak omvat het gehele plangebied. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' mogen, op een minimale afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens, bijgebouwen worden opgericht met een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter. Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen worden opgericht met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen deze aanduiding worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Derhalve wijzigen de betreffende bouwmogelijkheden ter plaatse aanzienlijk.

### 3.5 Inventarisatie risicogevoelige objecten

In aansluiting op de hierboven gemaakte omschrijving van het plan zijn de objecten geïnterviewd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans bestaat op planschade. De risicogevoelige objecten zijn allen gelegen aan of nabij de grenzen van het plangebied. Ze worden onderverdeeld naar aard en straat.

| <b>Straat</b> | <b>Nr.</b> | <b>Type</b>        |
|---------------|------------|--------------------|
| Poststraat    | 1/1a       | Vrijstaande woning |
| Poststraat    | 3          | Vrijstaande woning |

Navolgende figuur betreft een kaart met hierop de situering van de risicogevoelige objecten ten opzichte van het plangebied.



Figuur 6: Risicogevoelige objecten gelegen in de omgeving van het plangebied

## 3.6 Beoordeling per object

### 3.6.1 Inleiding

Uit de jurisprudentie blijkt dat onder meer de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering en een schadeaanpraak:

- a. ligging en situeringswaarde;
- b. wijziging verkeerssituatie en parkeren;
- c. uitzichtbeperking;
- d. aantasting woongenot / privacy;
- e. verminderde dag- en zonlichttoetreding;
- f. omzetschade en beperking bedrijfsexploitatie.

Per object wordt getoetst aan de schadeveroorzakende factoren die direct van belang zijn voor het desbetreffende object.

### 3.6.2 Poststraat 1/1a

Dit object betreft een vrijstaande woning. De locatie is gelegen ten zuiden van het plangebied. Het object is gelegen op een afstand van circa 34 meter tot het plangebied.

#### a. Ligging en situeringswaarde:

De Poststraat kenmerkt zich als een doorgaande weg met verspreid liggende lintbebouwing met zowel agrarische bedrijfslocaties als vrijstaande woningen op grote kavels. De planontwikkeling ziet eveneens toe op een ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning op een grote kavel.

Het karakter van de Poststraat wijzigt dan ook niet door de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Ter plaatse wordt een Ruimte voor Ruimte woning opgericht in een bebouwingsritme passend bij de huidige planologische situatie binnen de omgeving. Derhalve zal geen sprake zijn van schade voor dit onderdeel.

b. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

De ontsluiting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning vindt plaats aan de Poststraat. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de verkeers- of parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. Het aantal extra verkeersbewegingen is beperkt en parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

c. Uitzichtbeperking:

Na de planologische wijziging nemen de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied aanmerkelijk toe. In de huidige situatie mag het gehele plangebied, worden bebouwd met bouwwerken geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 2 meter. Na de planologische wijziging mogen binnen het bouwvlak gebouwen worden opgericht met een maximale hoogte van 9 meter. Er bestaat geen rechtstreeks zicht op het plangebied vanuit de voor- of achterkant van het object. Dit zicht bestaat er wel vanaf de noordelijke zijde van het object. Er zal derhalve sprake zijn van beperkte schade voor dit onderdeel.

d. Aantasting woongenot / privacy:

Op het vlak van woongenot en privacy kan sprake zijn van enige aantasting. Een nieuw op te richten woning kan immers overlast met zich mee brengen als gevolg van het gebruik van tuin en terras door bijvoorbeeld spelende kinderen. Het gebruik vindt daarbij voornamelijk plaats in de achtertuin van de nieuwe woning. Ook kan er sprake zijn van rechtstreeks zicht (inkijk) vanaf de nieuwe woning op het object of vanaf de woning op de tuin van het object. De nieuw op te richten woning wordt opgericht op een afstand van minimaal 35 meter tot het object poststraat 1. Vanuit de nieuwe woning kan er vanuit de eerste verdieping sprake zijn van enige inkijk op de zijgevel van het object en enige inkijk in de achtertuin. Op dit onderdeel zal dan ook sprake zijn van enige schade.

e. Verminderde dag- en zonlichttoetreding:

Het object Poststraat 1 bevindt zich op 35 meter ten zuiden van het plangebied en is dermate ver van deze woning gesitueerd dat geen sprake kan zijn vermindering van dag- en zonlichttoetreding. Er zal dan ook geen sprake zijn van schade voor dit onderdeel.

f. Omzetschade en beperking bedrijfsexploitatie:

Niet van toepassing.

### 3.6.3 Poststraat 3

Dit object betreft een vrijstaande woning. De locatie is gelegen ten noorden van het plangebied. De eigenaren van deze woning zijn tevens eigenaar van het plangebied en initiatiefnemer van de ontwikkeling binnen het plangebied en daarmee direct belanghebbende bij de beoogde herontwikkeling. Dit object wordt derhalve niet meegenomen in onderhavige planschaderisicoanalyse.

## 4. CONCLUSIE

### 4.1 Indicatie planschade

Ondergetekende concludeert dat als gevolg van een planologische wijziging ten behoeve van de oprichting van één vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' op de locatie Poststraat ong. te Heeswijk Dinther sprake kan zijn van een planologisch beperkt nadeligere situatie voor het risico-object Poststraat 1/1a.

#### 4.1.1 Normaal Maatschappelijk Risico

In beginsel komt 2% van de waarde van de woning voorafgaand aan de planologische wijziging voor eigen rekening van aanvrager. Op grond van jurisprudentie kan echter ook meer dan 2% voor eigen rekening van de aanvrager komen. Slechts het deel dat deze 2% (of meer) te boven gaat komt voor vergoeding in aanmerking. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn daarbij o.a. de ruimtelijke structuur van de omgeving, de aansluiting van de ontwikkeling bij het karakter van de buurt en het gemeentelijke en provinciale beleid voor het plangebied. In dit kader wordt verwezen naar de uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant (ECLI:NL:RBOBR:2015:5680). De rechtbank overweegt hierin het volgende:

*“De rechtbank is van oordeel dat verweerder zich op goede gronden op het standpunt heeft kunnen stellen dat alle door eisers geleden planschade tot het normaal maatschappelijk risico behoort en overweegt daartoe als volgt. Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder zich op het standpunt kunnen stellen dat de ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur van de omgeving. De woning past binnen de ruimtelijke structuur van het bebouwingscluster Lankes, waarin de locatie van de woning is gelegen, en aansluit bij het karakter van de buurt. De komst van de woning omvat een toepassing van de provinciale ruimte-voor ruimte-regeling. Daarnaast is in de provinciale Verordening de locatie van de woning aangeduid als “Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”. Voorts is in de gemeentelijke beleidsnota de onderhavige locatie aangewezen als “zoekgebied voor nieuwe ontwikkeling naar woningen” en geduid als bebouwingsconcentratie type “kernrandzone”. Daarmee past de ontwikkeling binnen het gevoerde ruimtelijke beleid. Reeds daarmee kan de realisatie van de woning als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd. Verder heeft verweerder in aanmerking kunnen nemen dat de afstand tussen de locatie van de woning en de woning van eisers 35 meter bedraagt en dat het nadeel dat eisers door de woning lijden (3,3% van de waarde van de onroerende zaak) betrekkelijk gering is.”*

Het plangebied en het object Poststraat 1 zijn gelegen binnen de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Binnen deze aanduiding is onder voorwaarden woningbouw mogelijk ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Bovendien is het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling een veel toegepast instrument in Noord-Brabant en de gemeente Bernheze. Het toepassen van deze regeling vormt op zichzelf derhalve ook een maatschappelijke ontwikkeling waar in bepaalde mate rekening mee moest worden gehouden. Voor het plangebied geldt dan ook een verhoogde risicoaanvaarding. Gelet op de bovengenoemde feiten en omstandigheden hanteert ondergetekende in dit geval een normaal maatschappelijk risico van 4%.

### 4.1.2 Actieve risicoaanvaarding

Het object Poststraat 1 is door de huidige bewoners aangekocht op 16 juli 2014. Ten tijde van de aankoop was het gebied al aangeduid als zoekgebied verstedelijking. De huidige bewoners hadden dan ook rekening kunnen houden met een nadelige bestemmingswijziging. In een dergelijk geval wordt de schade voor rekening van belanghebbende gelaten. Voor dit object wordt dan ook geen schade bepaald.

## 4.2 Indicatie planschade

| Straat     | Nr. | Schade % | Waardedaling na aftrek 4 % N.m.r. | Waarde economisch verkeer | Te vergoeden schadebedrag |
|------------|-----|----------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|            |     |          |                                   |                           |                           |
| Poststraat | 1a  | 2%       | 0 %                               | n.v.t.                    | € 0,-                     |

Rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico (N.m.r.) van 4% zal na aftrek van het gedeelte dat voor eigen risico dient te komen voor de omliggende objecten in totaal een schade ontstaan van € 0,-. Ook het feit dat er sprake is van actieve risicoaanvaarding leidt tot een conclusie dat er geen sprake zal zijn van planschade.

Deze indicatie is tot stand gekomen aan de hand van de op dit moment beschikbare informatie. Daarom kan niet worden uitgesloten dat een schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van desbetreffende claims en een uitgekristalliseerd planologisch beeld, tot een ander oordeel komt.

## 4.2 Vergoeding van kosten van rechtskundige of deskundige bijstand

De afdeling bestuursrechtspraak heeft in een uitspraak d.d. 20 januari 1998 (gemeente Valburg, AB 1998, 143, BR 1998, 598) uitgesproken dat in het kader van de toepassing van artikel 49 WRO (oud), aanleiding kan bestaan voor het toekennen van een bijdrage in de kosten van deskundige bijstand indien het inschakelen van deskundigen redelijkerwijs noodzakelijk was, ten einde tot een geobjectiveerde waardebeoordeling te komen. De Afdeling acht het aannemelijk dat appellant ter ondersteuning van zijn verzoek om planschadevergoeding "kosten heeft gemaakt en redelijkerwijs heeft moeten maken". Overigens was de Afdeling niet bereid de geclaimde kosten ter zake van het opstellen van een bezwaarschrift te honoreren. "Deze kosten hebben geen betrekking op de schadevaststelling en moeten hier buiten beschouwing blijven".

In het algemeen bestaat geen noodzaak om reeds aanstonds bij het indienen van het verzoek om schadevergoeding, juridische of andere deskundige bijstand in te roepen. Een in te stellen planschadebeoordelingscommissie brengt naar aanleiding van het verzoekschrift een onafhankelijk advies uit over de schadegrondslag, de vergelijking van de planologische regimes,

de schade als gevolg daarvan en de toerekening daarvan. In deze (voorbereidende) fase wordt in beginsel geen actieve inbreng van de verzoeker verwacht.

Over de vergoeding van deskundigenkosten kan nog het volgende worden opgemerkt. Er bestaat geen wettelijke regel die belanghebbende verplicht om bij indiening van een planschadeverzoek een taxatierapport te overleggen. Desondanks kan er aanleiding bestaan tot het toekennen van een bijdrage in de kosten, indien het inschakelen van deskundigen redelijkerwijs noodzakelijk is om tot een geobjectiveerde waardebepaling te komen.

Indien in de toekomst verzoekers om een vergoeding in verband met planschade, zich laten bijstaan door deskundigen, dient de gemeente, gelet op het hiervoor gestelde, rekening te houden met de vergoeding van kosten van deskundigen. Vergoeding van rechtskundige of deskundige bijstand is geregeld in artikel 6.5 Wro.

### **4.3 Wettelijke rente**

Ten aanzien van de wettelijke rente is van belang dat in navolging van de meest recente jurisprudentie (ABRS 6 februari 1995, Heemstede BR 1995, 864) als uitgangsdatum voor de vergoeding van de wettelijke rente, moet worden aangehouden het moment waarop het verzoek om schadevergoeding is ingekomen bij de gemeente.

Aldus gedaan en getekend te Someren op 25 juli 2018,

ing. M.J.M Crijns

Beëdigd Rentmeester NVR

