VAN DEN BERK & KERKHOF
MAKELAARS EN TAXATEURS

Nadeelcompensatie-analyse

in het kader van de ontwikkeling van een natuur-inclusieve boerderij

plaatselijk bekend Lendersgat 15 te Vorstenbosch

Woningmakelaardij - Bedrijfsmakelaardij - Agrarische makelaardij - Advisering bij onteigening
vestigingen in Aarle-Rixtel en Best
www.berkkerkhof.nl

NVM

Dorpsstraat 8a
Postbus 71
5735 ZH Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00
F 0492 - 38 29 07
info@berkkerkhof.nl

IBAN nr. NL87 RABO 0101 4005 43
KvK nr. 17078165
BTW nr. 8093.94.418.B.01

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in desbetreffend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

1.1 Aanleiding....1

1.2 Doelstelling....2

2. Planologische situatie

2.1 Vigerend bestemmingsplan....3

2.2 Feitelijke en toekomstige situatie....5

3. Planschade risico-analyse

3.1 Bepaling van de belanghebbenden....9

3.2 Risicobeoordeling....9

3.2.1 Wijziging planologisch regime....11

3.2.2 Vergelijking huidige en toekomstige planologische regime....11

3.2.3 Algemene beschouwingen gelet op de concrete situatie ter plaatse....15

3.2.4 Planschadefactoren....15

3.2.5 Waardering en schadevaststelling....18

3.2.6 Conclusie....18

4. Conclusie en aanbevelingen....18

5. Bijlagen

➢ Verbeelding concept bestemmingsplan "Bedafse Hoeve"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Opdrachtgever is voornemens over te gaan tot de herontwikkeling van een locatie met agrarische bebouwing (zonder bedrijfswoning), plaatselijk bekend als Lendersgat 15 te Vorstenbosch.
Initiatiefnemer heeft de ambitie om ter plekke van Lendersgat 15 een natuur-inclusieve boerderij te exploiteren met ruimte voor educatie, recreatie en horeca.
Het totale complex heeft een oppervlakte van ca. 19 ha, waarvan over een oppervlakte van ca. 2 ha een wijziging van de bestemming noodzakelijk is om het bouwvlak te vergroten, een bedrijfswoning met bijgebouw toe te staan en het toevoegen van bedrijfsbebouwing in de vorm van een ontvangst-, educatie-, informatie- en horecaruimte, schaapskooi en paardenstal.
Het initiatief heeft de naam "Bedafse Hoeve".

Afbeelding 1. Bron: concept bestemmingsplan "Bedafse Hoeve".

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Nistelrode sectie G de nummers 593, 594 en 595.

De locatie ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze" en het bestemmingsplan "Lendersgat 15-18 Vorstenbosch" van de gemeente Bernheze en heeft daarin de bestemmingen “Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels" en "Natuur".
Ter hoogte van de bestaande bebouwing (voormalige ligboxenstal) ligt een "bouwvlak" met de functieaanduiding "agrarisch bedrijf". Er is sprake van een relatie met de locatie Lendersgat 18, waarmee wordt aangegeven dat 1 bedrijfswoning is toegestaan op de locatie Lendersgat 18.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied Bernheze" en "Lendersgat 15-18 Vorstenbosch" niet mogelijk.

Door opdrachtgever is het concept van de toelichting van het bestemmingsplan (versie 27 mei 2020), de concept-regels en verbeelding (versie 3 april 2020) ter beschikking gesteld.

Onderhavige rapportage voorziet in een planschaderisico-analyse.

1.2 Doelstelling

Planschade is te omschrijven als een nadelig gevolg voor een belanghebbende van wijziging van het planologisch regime. De schade die als planschade kan worden aangeduid, moet een gevolg zijn van de in artikel 6.1, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening genoemde oorzaken. Dit betreft een:

a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;

b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;

c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

e. 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;

f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Een belanghebbende kan in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de schade, maar heeft geen recht op vergoeding van de gehele schade.

Vanuit financieel economisch oogpunt is het wenselijk dan wel noodzakelijk om een planschaderisico-analyse te laten uitvoeren om zowel kwantitatief als kwalitatief inzichtelijk te krijgen of er respectievelijk sprake zal zijn van gegronde planschadesituaties en welke omvang deze situaties kennen. Dit met het oog op de financieel economische haalbaarheid.

Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs te Aarle-Rixtel is verzocht om een planschaderisico-analyse uit te voeren.

2. PLANOLOGISCHE SITUATIE

Een planschadeclaim is mogelijk, indien de wijziging van het planologisch regime schade toebrengt aan de situatie in vergelijking met de huidige planologische situatie.

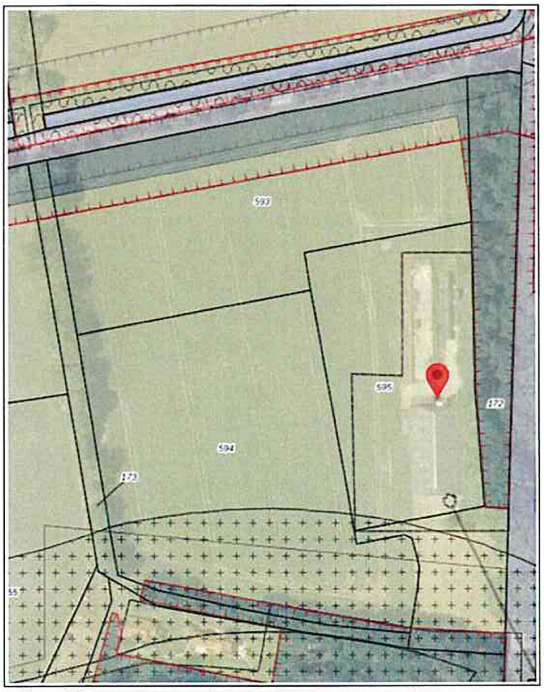
2.1 Vigerend bestemmingsplan

Op de website van Ruimtelijkeplannen.nl blijkt dat ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze" geldt dat door de gemeenteraad van Bernheze is vastgesteld op 8 oktober 2014 en onherroepelijk in werking is getreden en het bestemmingsplan "Lendersgat 15-18 Vorstenbosch", dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 13 augustus 2018 en onherroepelijk in werking is getreden.

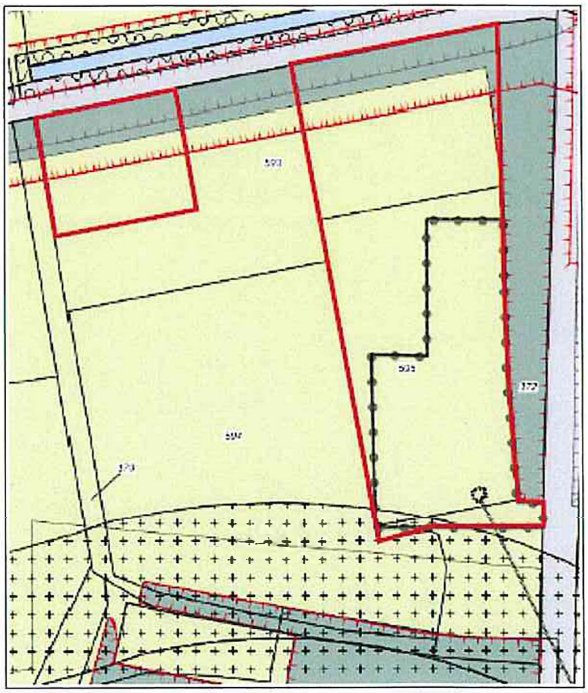
Het plangebied kent in de bestemmingsplannen de bestemming "Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels" en "Natuur". Ter hoogte van de bebouwing ligt een bouwvlak met een oppervlakte van ca. 0,5 ha met de functieaanduiding "agrarisch bedrijf".

Er was sprake van een koppelteken tussen het agrarisch bouwvlak ter plaatse van Lendersgat 15 en het agrarisch bouwvlak van Lendersgat 18. De woning aan Lendersgat 18 betrof de voormalige bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf.

Via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure (bestemmingsplan "Lendersgat 15-18 Vorstenbosch") is de koppeling opgeheven en is ter plaatse van Lendersgat 15 een aanduiding opgenomen waarmee een nieuwe bedrijfswoning wordt uitgesloten.

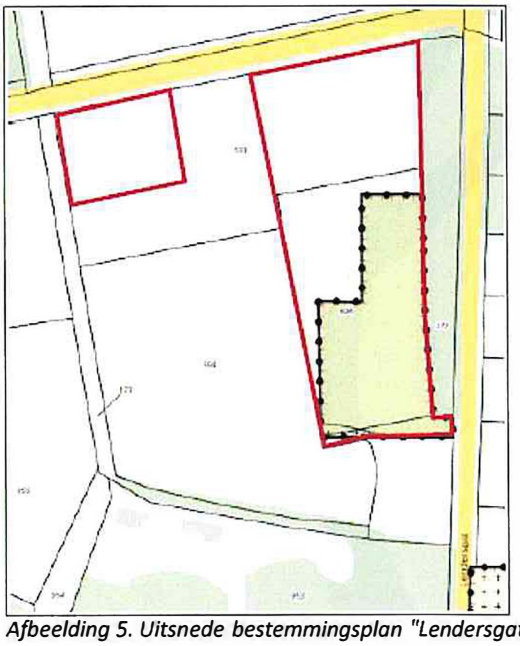


Afbeelding 2. Uitsnede van bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze"
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl



Afbeelding 3. Uitsnede van bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze",
Bron: concept bestemmingsplan Bedafse Hoeve

Afbeelding 4. Uitsnede van bestemmingsplan "Lendersgat 15-18 Vorstenbosch"
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl



Afbeelding 5. Uitsnede bestemmingsplan "Lendersgat 15-18 Vorstenbosch"
Bron: concept bestemmingsplan Bedafse Hoeve

De bestemmingen en aanduidingen zijn in het bestemmingsplan "Lendersgat 15-18 Vorstenbosch" ongewijzigd gebleven met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze", met uitzondering van de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten. Door het verwijderen van het koppelteken is ook het recht om een bedrijfswoning te bouwen komen te vervallen.

Op een zeer beperkt stuk van het plangebied ligt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (voor bouwwerken groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm dient een archeologisch onderzoek te worden verricht, dit is niet het geval binnen deze dubbelbestemming).

Naast de enkel-, dubbelbestemmingen en de functieaanduidingen rusten er op het plangebied tevens een aantal gebiedsaanduidingen:

- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied;
- Behoud en herstel watersysteem;
- Wro-zone – ecologische verbindingszone;
- Wro-zone – natuurontwikkelingsgebied.

Beide bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk in werking getreden.

2.2 Feitelijke en toekomstige situatie

Het plangebied is gelegen op de kruising Lendersgat - Leeghandseweg en grenst aan de Maashorst, specifiek de Bedafse Bergen.
De Maashorst is een natuur- en cultuurlandschap. De Maashorst is een groot aaneengesloten gebied dat bestaat uit agrarische gronden, kleine nederzettingen en natuurgebieden. De Maashorst ligt op het grondgebied van de gemeenten Landerd, Oss, Bernheze en Uden. Tussen Uden en Vorstenbosch zijn de "Bedafse Bergen" gelegen. Het plangebied grenst aan de Bedafse Bergen.

In het plangebied staat een ligboxenstal en zijn sleufsilo's gelegen. Voor de ligboxenstal ontbreekt een milieuvergunning.

De initiatiefnemer ziet kansen om natuur-inclusieve landbouw te gaan realiseren en landbouw te ontwikkelen in samenhang met de aanwezige natuur en cultuur (o.a. terugbrengen van oude cultuurgewassen). Vanwege de ligging ziet de initiatiefnemer ook kansen voor recreatie en educatie.
In het plangebied staat het voornemen mensen te ontvangen voor educatie, beleving, gezellig samenzijn en evenementen, maar ook voor een hapje en drankje van zijn eigen producten. Het verbinden van mensen met de natuur en de landbouw is het doel.

Op de agrarische gronden van het complex worden granen en cultuurgewassen geteeld, en zullen naast de huidige kudde schapen ook runderen gaan grazen en paarden worden gehouden.
De locatie gaat functioneren als de entree naar de Bedafse Bergen in de vorm van een natuurpoort/bezoekerscentrum in combinatie met horeca. Er komt een parkeerplaats en een terras.
Ten behoeve van de bedrijfsvoering komt er een woning met een bijgebouw.

Het huidige agrarische bouwvlak en de reeds aanwezige ligboxenstal, vormen de basis voor de situering van de toe te voegen schaapskooi, paardenstal en de woning.
De woning en het bedrijf zullen ontsloten worden naar de Leeghandseweg.

De (Ruimte-voor-Ruimte)woning wordt op voldoende afstand van het agrarisch bedrijf opgericht zodat deze buiten de vaste richtafstanden komt te liggen en er ter plekke sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De uitbreiding van het huidige agrarisch bouwvlak is nodig om uitbreiding te kunnen doen van de bedrijfsbebouwing met een schaapskooi, paardenstal en ondergeschikte voorzieningen (zoals parkeerplekken) en erfverharding. Het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 1,5 hectare en er worden mogelijkheden geboden voor educatie, recreatie en horeca. Daarnaast ontstaat een plek voor een nieuwe woning (circa 2.000 m^2).

Concreet bestaat het plan van de Bedafse Hoeve uit de volgende onderdelen:

- (9) bestaande ligboxenstal behouden voor huisvesting runderen (opp. 745 m^2)
- (5) ontvangstruimte/ horecagedeelte (400 m^2), met ondergeschikt (sanitair, kantoor, keuken etc.).
- (6) schaapskooi, bestaande uit de stal/huisvesting voor schapen,
  De schaapskooi zal multifunctioneel gebruikt worden (ook voor evenementen en bijeenkomsten e.d.);
- (8) paardenstal (opp. 745 m^2);
- (1) woning (750 m^3);
- (2) bijgebouw (150 m^2);
- (3) terras en (4) parkeren;
- (7) twee paddocks.

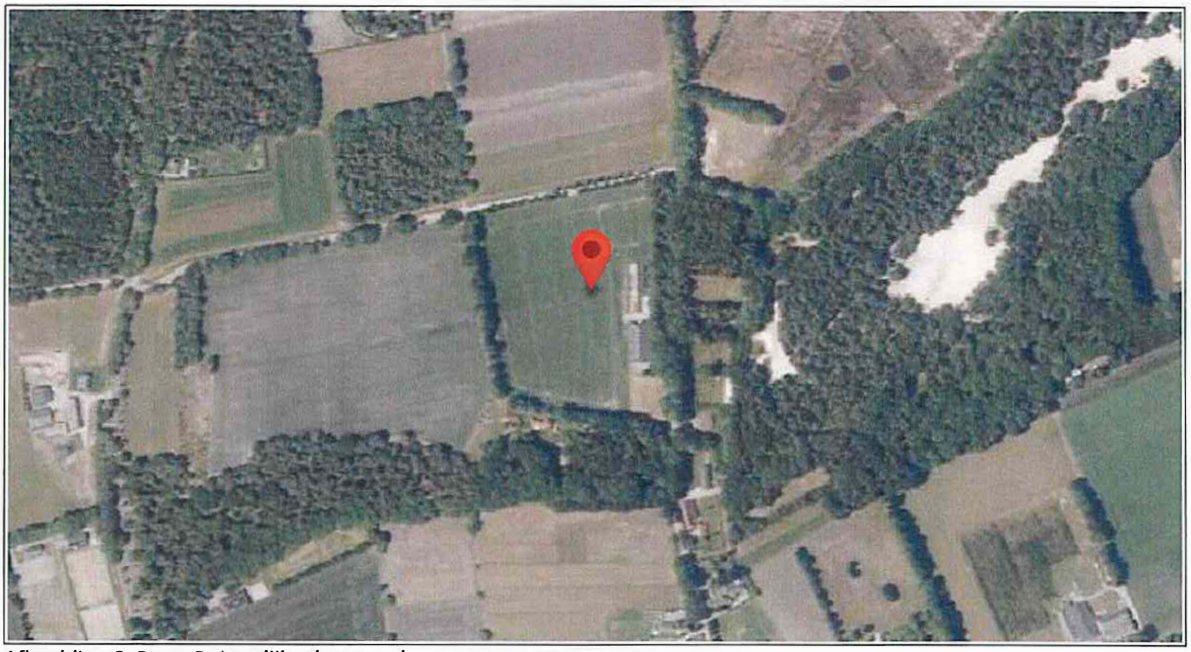
Een en ander is op de volgende bladzijde weergegeven.

Afbeelding 6. Toekomstige situatie Bedafse Hoeve met bouwvlakken

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het kerkdorp Vorstenbosch.
De omgeving kenmerkt zich door een landschap met cultuurgrond, bossen, natuur en solitair, verspreid gelegen veelal agrarische bebouwing, veel groen en smalle ontsluitingswegen

Hieronder is het straatbeeld weergegeven van Lendersgat ter hoogte van het plangebied alsmede een luchtfoto van het plangebied met de omgeving.

Afbeelding 7. Bron: Google maps



Afbeelding 8. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

3. PLANSCHADERISICO-ANALYSE

Dit hoofdstuk vormt de kern van de rapportage en bestaat uit enerzijds de bepaling van de belanghebbenden (paragraaf 3.1) en anderzijds de risicobeoordeling (paragraaf 3.2) ten opzichte van de belanghebbenden.

3.1 Bepaling van belanghebbenden

De Wet ruimtelijke ordening kent alleen belanghebbenden het recht toe op planschade-vergoeding. Eerst moet dus worden vastgesteld wie belanghebbenden in de zin van de wet zijn. Een belanghebbende is in het algemeen degene die een zakenrechtelijke of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak waarvoor een wijziging in het planologisch regime plaatsvindt.

In casu kunnen de eigenaren, bewoners en gebruikers van de volgende naburige percelen (omwonenden) als belanghebbenden worden aangemerkt:

- woning gelegen aan Lendersgat 18 ten zuidoosten van het plangebied;
- woning gelegen aan Lendersgat 13 ten zuidwesten van het plangebied
- woning gelegen Bergweg 13 ten noorden van het plangebied;
- woning gelegen Nistelrodesedijk 4 ten noordwesten van het plangebied

Afbeelding 9. Bron: Geoweb

3.2 Risicobeoordeling

Nu is vastgesteld wie de belanghebbenden zijn, is het noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders kennen degene die, in de vorm van een inkomensderving of een waardevermindering van de waarde van een onroerende zaak, schade lijdt of zal lijden, op aanvraag een tegemoetkoming toe.

De schade moet dan, zoals eerder vermeld, veroorzaakt worden door de in artikel 6.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening genoemde oorzaken. Nabijgelegen bedrijven kunnen planschade lijden door omzetverlies en winstderving enerzijds en waardedaling van de percelen en opstallen anderzijds. Voor omwonenden wijst de praktijk uit dat vooral aantasting van het woon- en leefklimaat (door bijvoorbeeld aantasting privacy, uitzichtverlies, vermindering bezonning, toename verkeersdruk, toename geluid- en stankoverlast) en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van het onroerend goed tot een aanspraak op schadevergoeding kan leiden.

De schade moet hoger zijn dan de financiële nadelen die worden omschreven als maatschappelijk risico. Omdat het moeilijk is precieze maatstaven of criteria te geven die bestuur en rechter in staat stellen om te bepalen wanneer sprake is van schade die uitgaat boven het maatschappelijke risico heeft de wetgever voor een forfaitaire benadering gekozen. Dit houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen dat niet uitkomt boven 2% van de waarde van die zaak c.q. dat inkomen, in ieder geval niet voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in aanmerking komt.

Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen burgemeester en wethouders echter ook besluiten, gesteund door het advies van een onafhankelijke deskundige, dat ook (een deel van de) schade die (dat) het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van verzoeker moet blijven.

Bij een waardevermindering of inkomensderving van 2% of meer bestaat het recht op een schadevergoeding als de schade een gevolg is van ontwikkelingen in de directe omgeving (indirecte schade). Ontstaat de schade doordat bouw- of gebruiksmogelijkheden op het eigen perceel zijn verminderd of vervallen (directe schade), dan geldt er geen maatschappelijk (eigen) risico van 2%.

Voor de vastgestelde belanghebbenden is er slechts sprake van een potentiële claim voor zover het gaat om indirecte schade veroorzaakt door de wijziging van de situatie op het plangebied.

Het gaat in deze notitie om een voorlopige inschatting van eventueel te lijden planschade. Een planschaderisico-analyse dient te worden beschouwd als hulpmiddel waaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Pas als de planologische wijziging onherroepelijk is en een verzoek tot planschade-vergoeding wordt ingediend, kan daadwerkelijk worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor tegemoetkoming in aanmerking komt.
Er geldt een verjaringstermijn van 5 jaar na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging.

3.2.1 Wijziging planologisch regime

Er moet, zoals gezegd, sprake zijn van een wijziging van het planologisch regime. Aan deze voorwaarde wordt voldaan aangezien voor de realisering van de natuur-inclusieve boerderij een wijziging van de bestemming(en) noodzakelijk is en hiervoor een bestemmingsplan in procedure dient te worden gebracht.

3.2.2 Vergelijking huidige en toekomstig planologisch regime

Om een antwoord te kunnen geven op de vraag of sprake is van een verslechtering van de planologische situatie voor belanghebbenden, moet een vergelijking worden gemaakt tussen het geldende planologische regime van direct vóór de planologische verandering en het regime van direct daarna (zie onder meer uitspraak 18 juni 2003, Nijmegen, BR 2004, p. 331).

Het gaat dan bij deze vergelijking niet om de feitelijke situatie, maar om de maximale planologische mogelijkheden, ongeacht of deze mogelijkheden ook daadwerkelijk benut zijn (Vgl. AbRS 5 maart 1996, BR 1996/919). Er moet dus een vergelijking worden gemaakt tussen de maximale (bouw- en) gebruiksmogelijkheden die het vorige planologische regime bood en de maximale (bouw- en) gebruiksmogelijkheden van het nieuwe regime. Dat houdt in dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn/worden, dit niet noodzakelijkerwijs resulteert in een nadelige planologische verandering.

De waarde(-daling) van een onroerende zaak wordt bepaald door (schade-)factoren, zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is.

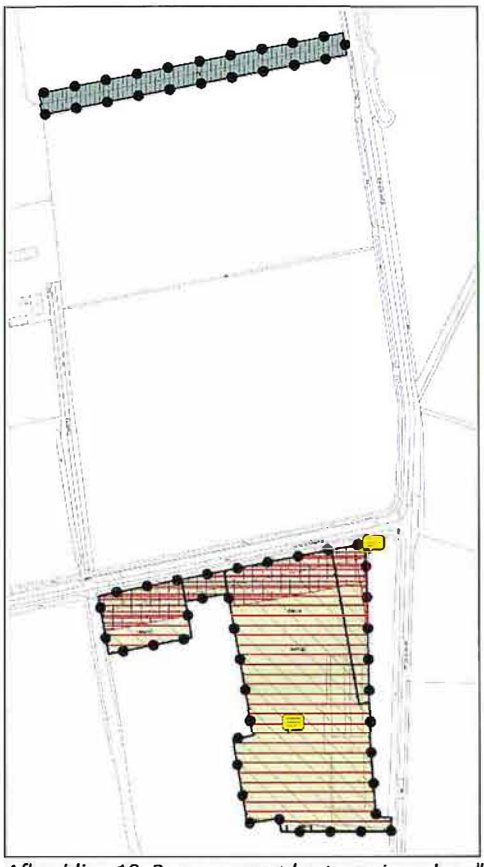
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze" dat door de gemeenteraad van Bernheze is vastgesteld op 8 oktober 2014 en onherroepelijk in werking is getreden en het bestemmingsplan "Lendersgat 15-18 Vorstenbosch", dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 13 augustus 2018 en onherroepelijk in werking is getreden.

Het plangebied kent in de bestemmingsplannen de bestemming "Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels" en "Natuur". Ter hoogte van de bebouwing ligt een bouwvlak met een oppervlakte van ca. 0,5 ha met de functieaanduiding "agrarisch bedrijf".
Er was sprake van een koppelteken tussen het agrarisch bouwvlak ter plaatse van Lendersgat 15 en het agrarisch bouwvlak van Lendersgat 18. De woning aan Lendersgat 18 betrof de voormalige bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf.
Via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure (bestemmingsplan "Lendersgat 15-18 Vorstenbosch") is de koppeling opgeheven en is ter plaatse van Lendersgat 15 een aanduiding opgenomen waarmee een nieuwe bedrijfswoning wordt uitgesloten.

Voor het initiatief wordt een nieuwe bestemmingsplan in procedure te worden gebracht, genaamd bestemmingsplan "Bedafse Hoeve".
De enkelbestemming van het plangebied "Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels" blijft hetzelfde, evenals de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 3".

De wijzigingen betreffen:

- de vergroting van het agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha;
- het bouwvlak krijgt de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - natuurboerderij" in verband met het beoogde gebruik;
- en de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte" voor de realisering van de woning;
- verder wordt ten noorden van het plangebied een strook bestemd tot "Natuur".



Afbeelding 10. Bron: concept bestemmingsplan "Bedafse Hoeve".

In het concept bestemmingsplan is voor zover van toepassing de inhoud/strekking van de regels van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze" overgenomen.
De belangrijkste toevoegingen/wijzigingen voor het initiatief zijn schuingedrukt hieronder vermeld:

3. "Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels"

- **3.1 Bestemmingsomschrijving.**
  f. De uitoefening van een agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:
  1. een natuurboerderij ter plaatse van de aanduiding 'natuurboerderij'(functietype 'agrarisch bedrijf'.

- **3.2 Bouwregels**
  3.2.3. maximaal 750 m³; *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte 'max . 1.000 m².*

- **3.5 Specifieke gebruiksregels**
  3.5.2 Specifiek
  b. Functietype natuurboerderij

  1. *Als specifieke activiteit is dagrecreatie ,educatie, horeca en evenementen toegestaan, met dien verstande dat:*
     a. *Maximaal 400 m² aan bebouwing in gebruik mag worden genomen voor de horecafunctie.*
     b. *Maximaal 150 m² aan buitenruimte als terras in gebruik mag worden genomen.*
     c. *Maximaal 400 m² aan bebouwing in gebruik mag worden genomen voor dagrecreatieve en educatieve activiteiten.*
     d. *Tijdens evenementen een uitzondering geldt van hetgeen onder 3.5.2, b, 1 a, b en c. en het totale bouwvlak in gebruik mag worden genomen voor evenementen.*
  2. *Als specifieke activiteit is een gebruiksgerichte paardenhouderij is toegestaan.*

- *3.5.4. Voorwaardelijke verplichting: landschappelijke inpassing Ruimte-voor-Ruimtewoning*

  a. *Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'aanduidingen 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' voor de woonfunctie is uitsluitend toegestaan als op deze gronden een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd (en in stand gehouden) overeenkomstig de inrichtingsschets in Bijlage II;*
  b. *De inrichting van gronden zoals bedoeld onder a moet uiterlijk zijn voltooid 24 maanden nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden;*
  c. *Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het gestelde onder b, een omgevingsvergunning verlenen om de gestelde realisatietermijn voor de inrichting*

van gronden te verlengen met een extra termijn van 12 maanden indien naar oordeel van het bevoegd gezag realisatie anders onmogelijk zal zijn;

- *3.5.5. Voorwaardelijke verplichting: landschappelijke inpassing Natuurboerderij*

  a. *Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'natuurboerderij' voor de recreatie, educatie, informatie en horecafunctie is uitsluitend toegestaan als op deze gronden een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd (en in stand gehouden) overeenkomstig de inrichtingsschets in Bijlage II;*

  b. *Het gebruiken en/of laten gebruiken van nieuwe bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'natuurboerderij' voor de huisvesting van dieren is uitsluitend toegestaan als op deze gronden een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd (en in stand gehouden) overeenkomstig de inrichtingsschets in Bijlage II.*

  c. *De inrichting van gronden zoals bedoeld onder a moet uiterlijk zijn voltooid 24 maanden nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden;*

  d. *Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het gestelde onder b, een omgevingsvergunning verlenen om de gestelde realisatietermijn voor de inrichting van gronden te verlengen met een extra termijn van 12 maanden indien naar oordeel van het bevoegd gezag realisatie anders onmogelijk zal zijn;*

- **4. Natuur**
- 4.1 Bestemmingsomschrijving
  De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

  h. *de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ecologische verbindingszone';*

Vergelijking van de planologische regiems laat in de nieuwe situatie zien dat:

- de inhoud van de woning maximaal 1.000 m³ mag bedragen;
- maximaal 400 m² aan bebouwing in gebruik mag worden genomen voor de horecafunctie;
- maximaal 150 m² aan buitenruimte als terras in gebruik mag worden genomen;
- maximaal 400 m² aan bebouwing in gebruik mag worden genomen voor dagrecreatieve en educatieve activiteiten;
- tijdens evenementen een uitzondering geldt en het totale bouwvlak in gebruik mag worden genomen voor evenementen.

In de regels van de bestemmingsplannen zijn afwijkingsmogelijkheden inzake de bouw en/of het gebruik opgenomen.
Deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt niet meegenomen in de vergelijking omdat dit flexibiliteitsinstrument met de inwerkingtreding van de Wro een zelfstandige planschadeoorzaak is geworden die wordt genoemd in de opsomming van artikel 6.1 tweede lid Wro.

3.2.3 Algemene beschouwingen gelet op concrete situatie ter plaatse

Het initiatief kent de realisering van een natuur-inclusieve boerderij waarbij een bestemmingswijziging dient plaats te vinden.
De bestemmingswijziging leidt met name tot een gewijzigd en intensiever gebruik en een intensivering van de bebouwingsmogelijkheden.
De vigerende bestemming staat een gebruik voor agrarische bedrijvigheid toe, zonder wonen binnen een bouwvlak van 0,5 ha.
Het initiatief betekent een invulling met uitgebreidere specifieke agrarische bedrijvigheid op een bouwvlak van 1,5 ha, waarbij horeca, terras, dagrecreatieve en educatieve voorzieningen zijn toegestaan en bij evenementen het gehele bouwvlak benut mag worden voor horeca, terras en de dagrecreatieve en educatieve voorzieningen.

3.2.4 Planschadefactoren

Een planologische wijziging kent veelal planschadefactoren. In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de belanghebbenden hiermee te maken krijgen en nadeel ondervinden.

De planologische wijziging kan leiden tot de volgende planschadefactoren.

- Toename verkeers- en parkeerhinder

  De ontsluitingsmogelijkheid van het plangebied wordt verplaatst naar de Leeghandseweg. Deze weg is een 60 km-weg die ongewijzigd blijft. De toename van de activiteiten leidt tot meer verkeersbewegingen per etmaal dan bij louter een agrarisch gebruik. De verwachte verkeersbewegingen bedragen 82 per etmaal.
  Het aantal leidt niet tot een hinder voor belanghebbenden of de omgeving, omdat het plangebied vanuit meerdere wegen bereikbaar is, zodat de verkeersstroom voldoende verspreid is.

  In het plangebied worden parkeerplaatsen ingericht voor de bezoekers. Mogelijk dat bij evenementen het huidige aantal niet toereikend is, maar dan is de oppervlakte van het bouwvlak voldoende toereikend om de auto's te laten parkeren.

  Er is geen sprake van een planologisch nadeel.

- Geluidhinder

Het initiatief betekent een toename van het gebruik en dat gebruik kan leiden tot meer geluid (meer dieren, wonen, bezoekers van de natuurboerderij alsmede evenementen).

Het geluid kan voor de omgeving bij het organiseren van evenementen toenemen. Zeker als bij evenementen met geluidsinstallaties wordt gewerkt (aankondiging activiteiten, etc.). In de planregels is het woord evenement niet gedefinieerd en is geen maximum aangegeven voor het aantal keren en/of bezoekers per evenement.

Bij het gebruik van geluidsinstallaties kan de omgeving daarvan hinder ondervinden.

Gezien de afstand van belanghebbenden met het plangebied wordt ervan uitgegaan dat de hinder van het geluid, waarbij de windrichting (veelal uit het westen) bepalend kan zijn, gering is.

Er is geen sprake van een planologisch nadeel.

- Lichthinder

De woning en mogelijk ook de bedrijfsbebouwing zou kunnen leiden tot lichtschijnsel vanuit de woning en de bedrijfsbebouwing. Het gebruik van de woning impliceert de voortdurende aanwezigheid van de bewoners.
Het lichtschijnsel betreft de verlichting vanuit de woning, bedrijfsbebouwing en het omringende buitenterrein.

De woning aan Lendersgat 13 zou het lichtschijnsel kunnen ervaren. Tussen het plangebied en de woning ligt een strook bestemd tot Natuur. In de huidige situatie is de betreffende strook beplant met bomen. De woning staat ver van de openbare weg en ligt in een omheind gebied en daardoor is niet goed beoordeelbaar of de woning hinder kan ervaren van het lichtschijnsel in het plangebied.

Bij de andere belanghebbenden is sprake van ruim voldoende afstand of blijvende bebossing, waardoor belanghebbende weinig tot geen uitzicht hebben op het plangebied en daarmee geen lichtschijnsel ervaren of zien.

Voor de woning Lendersgat 13 kan in mindere mate sprake zijn van een planologisch nadeel.

- (Uit-)zichtschade

Alhoewel sprake is van een verscholen ligging zou het pand Lendersgat 13 zicht kunnen hebben op de bebouwing in het plangebied en dan met name de woning.

Bij de andere belanghebbenden is sprake van ruim voldoende afstand of blijvende bebossing, waardoor belanghebbenden weinig tot geen uitzicht hebben op het plangebied.

Voor de woning Lendersgat 13 kan in mindere mate sprake zijn van een planologisch nadeel.

- Vermindering van lichtinval en schaduwwerking

Gezien de situering en afstand van belanghebbenden met het plangebied is hiervan geen sprake.

Er is geen sprake van een planologisch nadeel.

- Geurhinder

Van het gebruik als ligboxenstal voor rundvee en de sleufsilo's voor het opslaan van voedergewassen gaat geen noemenswaardige geurbelasting uit voor de omgeving. In de nieuwe situatie zullen ca. 500 stuks schapen (met groeimogelijkheid naar 700 schapen), 70 stuks zoogkoeien en 70 stuks jongvee en 12 volwassen paarden en 16 stuks volwassen paarden en 16 stuks jonge paarden gehouden gaan worden. De aantallen in dieren neemt toe en kan mogelijk tot meer geur ter plaatse leiden. De afstand met belanghebbenden is zodanig dat de meerdere geur niet zal worden ervaren of tot overlast zal leiden.

Er is geen sprake van een planologisch nadeel.

- Vermindering ligging

De invulling van het plangebied leidt tot meer verstening van de omgeving. Het effect op de omgeving wordt minimaal beoordeeld.

Het pand Lendersgat 13 ligt verscholen in de bebossing en in westelijke richting sluit cultuurgrond aan het perceel van deze woning.

De ingesloten situering van het het pand op het eigen perceel leidt er toe dat de toename van de bebouwing weinig tot geen effect op het pand Lendersgat 13 zal hebben.

Er is geen sprake van een planologisch nadeel.

3.2.5 Waardering en schadevaststelling

Op basis van de planologische vergelijking (paragraaf 3.2.2) en de uiteenzetting van de planschadefactoren (paragraaf 3.2.4) kan sprake zijn van een planologische verslechtering voor de woning Lendersgat 13 te Vorstenbosch.
De effecten van de planschadefactoren wordt als zeer licht beoordeeld.

Om het effect op de waarde te kunnen bepalen dient de marktwaarde te worden bepaald. Dit is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Omdat de planologische maatregel nog niet in werking is getreden, is de datum van het uitbrengen van deze rapportage als peildatum voor de waardering gebruikt.
De taxatie vindt plaats vanaf de openbare weg. Er heeft dus geen inpandige opname plaatsgevonden. Ook is er niet met de eigenaar of gebruiker gesproken; er is geen sprake van een volledige taxatie.

De woning Lendersgat 13 te Vorstenbosch ligt zodanig ver van de openbare weg dat geen geveltaxatie kon worden gemaakt.
Op basis van luchtfoto's is getracht inzicht te verkrijgen over het pand en uit kadastrale recherche blijkt dat de woning in 2016 is verkocht voor een prijs van € 540.000,00.
De woning met bijgebouw is in het gebruik georiënteerd op het zuiden.

De waarde per heden (mei 2021)wordt gesteld op € 595.000,00 k.k.
De waardedaling wordt bepaald op € 7.500,00.
Na aftrek van het forfaitaire percentage van 2 % (€ 11.900,00) is geen sprake van een waardedaling.

3.2.6 Conclusie

Uit de analyse blijkt dat de effecten van de planschadefactoren afhankelijk van de situering ten opzichte van het initiatief kan leiden tot een waardedaling voor de woning Lendersgat 15 te Vorstenbosch, waarbij de daarmee gepaarde gaande waardedaling minder bedraagt dan het het bedrag van de forfaitaire aftrek van 2%.

4. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Gelet op het voorgaande is het reëel te veronderstellen dat de effecten van het gewijzigde gebruik kan leiden tot een (zeer) lichte planologische verslechtering, die leidt tot een waardevermindering.

Voor de woning Lendersgat 13 te Vorstenbosch is de waardedaling niet hoger dan de 2% van het forfaitaire percentage van het maatschappelijk (eigen) risico.
Bij de andere belanghebbenden is geen sprake van een planologisch nadeel, zodat ook geen sprake is van een waardedaling.

Op basis van de beschikbare planologische informatie heeft een eerste beoordeling plaatsgevonden.

Voor een verdere beoordeling of een belanghebbende recht heeft op vergoeding van planschade dient beoordeeld (getoetst) te worden of belanghebbende een rechts-betrekking heeft tot het getroffen object.
Een dergelijke beoordeling is afhankelijk van concrete, individuele feiten en omstandig-heden en kan pas plaatsvinden zodra de planologische wijziging onherroepelijk is.

In geval sprake is van schade boven de 2% maatschappelijk risico kan redelijkerwijs die schade voor rekening van de belanghebbende blijven. Dit betreft situaties waarin er sprake is van voorzienbaarheid of dat de schade door belanghebbende kan worden voorkomen of beperkt, genoemd risico-aanvaarding (artikel 6.3 Wet ruimtelijke ordening). De schade dient dan redelijkerwijs ten laste van belanghebbende te blijven.

Met actieve risico-aanvaarding wordt bedoeld in hoeverre belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn perceel redelijkerwijs op de hoogte had kunnen zijn van bepaalde negatieve ruimtelijke ontwikkelingen waardoor in de toekomst schade zou kunnen ontstaan.
Met passieve risico-aanvaarding wordt bedoeld dat een bouw- of gebruiksmogelijkheid ten gevolge van de herziening van een bestemmingsplan is komen te vervallen.

In de afgelopen jaren heeft zich jurisprudentie ontwikkeld, waarbij de schade boven 2% maatschappelijk risico aan een aanvrager van planschade kan worden toegerekend.
Het toerekenen van een hoger percentage vraagt om een zwaardere motivering.
In hoeverre het onderhavige initiatief past binnen de lijn van verwachtingen, en of de ontwikkeling naar aard en omvang past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving alsmede het in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid van de gemeente Bernheze, zullen bepalend zijn in de motivering van het bestuursorgaan om het percentage van het normaal maatschappelijk risico te bepalen op 5% of minder.
In deze rapportage wordt geen uitspraak gedaan dan wel een motivering gegeven omtrent het te hanteren percentage voor het normaal maatschappelijk risico.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Dit rapport kan alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Aarle-Rixtel, 3 mei 2021

mevrouw A.H.M.A. van den Berk

Verbeelding concept bestemmingsplan "Bedafse Hoeve"

LEGENDA

Plangebied

plangrens

Bestemmingen

Enkelbestemmingen

AW-LS — Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels

N — Natuur

Dubbelbestemmingen

WR+A3 — Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

overige zone - behoud herstel watersysteem

overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Natuurnetwerk Brabant ecologische verbindingszone

overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen Natuurnetwerk Brabant ecologische verbindingszone

reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

wetgevingzone - natuurontwikkelingsgebied

wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied

Functieaanduidingen

(sa-nbr) — specifieke vorm van agrarisch - natuurboerderij

(sw-rvr) — specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte

Bouwvlakken

bouwvlak

verklaring

B — ondergrond

Bestemmingsplan "Bedafse Hoeve"

Gemeente Bernheze

idn:	NL.IMRO.1111.abcdefg-ON01	datum:	03-04-2020
schaal:	1:2000	kaartblad:	1 van 1
formaat:	A3	projectnr:	
status:	concept		

Digireg
Consulting a digital world

Digireg B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE Horst
+31 77 - 208 60 12
info@digireg.nl

Reland locatieontwikkeling
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
+31 85 - 043 1949
www.reland.nl

RELAND
locatieontwikkeling