



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Planschaderisicoanalyse

't Broek 8, Nistelrode

Gemeente Bernheze

Datum: augustus 2020
Projectnummer: 200395

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Uitgangspunten bij de analyse	3
2	Planschaderisicoanalyse	9
2.1	Ligging en begrenzing	9
2.2	Planologische vergelijking	13
2.3	Planschade	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de familie van den Broek is aan SAB opdracht verleend tot het opstellen van een planschade analyse naar aanleiding van de uitbreiding van het kinderdagverblijf gevestigd aan 't Broek 8 te Nistelrode, tot maximaal 64 kindplaatsen. Op grond van de geldende omgevingsvergunning die op 24 mei 2017 is verleend, zijn slechts 36 kindplaatsen toegestaan. De vaststelling van een omgevingsvergunning waarin het aantal kindplaatsen wordt verhoogt, kan aanleiding geven tot een vergoeding van planschade. Om het risico daarop te analyseren is het voorliggende rapport opgesteld. In dit rapport zijn de resultaten van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse weergegeven.

1.2 Uitgangspunten bij de analyse

1.2.1 Algemeen

Voorliggende rapportage is opgesteld in het kader van het verkrijgen van beleidsinformatie. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. Om die reden is het geenszins uitgesloten dat wanneer er concrete aanvragen om vergoeding van planschade ex afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen, met het horen van de belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komt.

Het college van burgemeester en wethouders is in eerste aanleg het bevoegde gezag om op aanvragen om planschadevergoeding een besluit te nemen. In geval van een beroepsprocedure zal de Arrondissementsrechtbank of in geval van een hoger beroep de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het laatste oordeel geven. Deze planschaderisicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de onderzochte veranderingen in planologische regimes. Aan deze risicoanalyse kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers worden verbonden.

In dit rapport is ingegaan op de indirecte planschade voor percelen buiten het plangebied. Er is geen rekening gehouden met directe planschade, omdat het initiatief voor de planologische wijziging is genomen door de eigenaar(s) van de grond en de opstal(en).

1.2.2 Gebruikte informatie

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', onherroepelijk vastgesteld op 26 juni 2012;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze 2012 - 1' deels onherroepelijk vastgesteld op 28 mei 2015;
- Omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, verleend op 24 mei 2017;
- Ontwerp omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, versie augustus 2020.

1.2.1 Planschade in de Wet ruimtelijke ordening

De regeling omtrent de tegemoetkoming in de planschade is geregeld in afdeling 6.1 van de Wro. In artikel 6.1 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder andere:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- een bepaling van planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- een omgevingsvergunning voor een activiteit die onder andere voorziet in het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening;

op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.

Artikel 6.4a Wro regelt onder andere dat gemeenten met de initiatiefnemer overeen kunnen komen dat de schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. In deze paragraaf wordt op een aantal elementen uit artikel 6.1 Wro nader ingegaan.

Schade

De inhoud van het begrip schade is in de Wro beperkt tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Andere vormen van schade komen niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. De schade die wordt veroorzaakt door een planologische wijziging is te onderscheiden in twee soorten, namelijk directe en indirecte planschade. Deze analyse richt zich op de indirecte schade. Naast het begrip indirecte schade is volledigheidshalve ook het begrip directe schade nader toegelicht.

Directe planschade

Onder directe planschade wordt verstaan de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime op het eigen perceel. De schade kan waardevermindering van het perceel en de zich daarop bevindende objecten tot gevolg hebben. De schade kan worden veroorzaakt door:

- het geheel wijzigen van de bestemming op het eigen perceel;
- het verlies van gebruiks- of bouw mogelijkheden die nog niet waren gerealiseerd;
- de beperking van de gebruiksmogelijkheden van bedrijfspercelen.

Indirecte planschade

Onder indirecte planschade wordt de schade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime van nabijgelegen percelen verstaan. Een wijziging van het planologische regime in de omgeving kan planschade tot gevolg hebben. De schade kan worden veroorzaakt door:

- aantasting van het woon- en leefklimaat, zoals verlies van uitzicht of privacy;
- aantasting van de bestaans- of inkomensbron, zoals omzetverlies;
- beperking van de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden bijvoorbeeld als gevolg van strengere milieunormen.

Redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager

Ten aanzien van het “voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven” zijn in de wet een tweetal regelingen opgenomen. Te weten:

- het normaal maatschappelijk risico;
- voorzienbaarheid.

Normaal maatschappelijk risico

Schade die behoort tot het normaal maatschappelijk risico blijft voor rekening van een aanvrager (artikel 6.2 Wro). In de wet is bepaald dat in ieder geval 2% van de schade voor rekening van een aanvrager blijft bij indirecte planschade.

Dit geldt voor zowel directe als indirecte planschade. Voor indirecte planschade bepaalt de Wro dat, in het geval dat het normaal maatschappelijk risico door de aanvrager gedragen dient te worden, in ieder geval 2% voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit is 2% van de waarde van het object dan wel 2% van de inkomsten vlak voordat het schadeveroorzakende besluit in werking is getreden. In de wet is aangegeven dat 2% de minimale drempel is. Het bestuursorgaan komt een mate van beoordelingsruimte toe. Dat wil zeggen dat het bestuursorgaan de omvang van het normaal maatschappelijk risico kan vaststellen.

In de uitspraak van 21 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak¹ uitspraak gedaan over de vraag wanneer in beginsel bij een verzoek om planschade een normaal maatschappelijk risico van 5% van de geleden schade voor rekening van de aanvrager dient te blijven. In gevallen waarin sprake is van een normale maatschappelijk ontwikkeling en wanneer deze ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, wordt het aanvaardbaar geacht om 5% van de geleden schade voor rekening van een aanvrager te laten blijven.

¹ ABRS 21 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1653).

Er zijn dus situaties waarin het percentage van het normaal maatschappelijk risico hoger ligt dan de minimale drempel. In deze planschaderisicoanalyse wordt overigens uitgegaan van de minimale drempel van 2%.

Voor directe planschade is voor het deel dat voor rekening van de aanvrager dient te blijven geen forfait in de Wro opgenomen. In onze planschaderisicoanalyses is alleen het deel van het normaal maatschappelijk risico meegenomen waarvoor in de Wro het forfait is bepaald.

In het kader van deze planschaderisicoanalyse wordt ervan uitgegaan dat geen gronden of omstandigheden aanwezig zijn op grond waarvan het normaal maatschappelijk risico niet door de aanvrager gedragen zou moeten worden. Dit houdt in dat in het geval van indirecte planschade het planschadebedrag wordt verminderd met 2%.

Voorzienbaarheid

Artikel 6.3 aanhef en onder a Wro schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schade betrekken. De bedoeling is, dat indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de schade voor aanvrager voorzienbaar was en de aanvrager bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de tegemoetkoming mag worden geweigerd. Voor directe planschade wordt gesproken van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Van passieve risicoaanvaarding is sprake indien een belanghebbende van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft, geen gebruik maakt dan wel daartoe tijdig concrete pogingen doet, terwijl hij weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden te beperken.

Bij passieve risicoaanvaarding gaat het om de vraag of de belanghebbende kan worden verweten riskant te hebben stilgezeten. In de jurisprudentie is uitgemaakt dat er voor de redelijk denkende en handelende eigenaar aanleiding moet hebben bestaan om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor zijn perceel zou verslechteren. Voor indirecte planschade wordt gesproken van zogenaamde actieve risicoaanvaarding. Van actieve risicoaanvaarding is sprake indien een belanghebbende weet of behoort te weten dat een nieuw bestemmingsplan een voor hem nadelige verandering zou kunnen meebrengen en hij toch tot koop van een onroerende zaak overgaat.

Bij actieve risicoaanvaarding gaat het om de vraag of de belanghebbende ten tijde van de koop wist of had moeten weten dat de planologische situatie in negatieve zin zou veranderen. In de jurisprudentie wordt daarbij uitgegaan van een koper die zich op de hoogte heeft gesteld van de van belang zijnde (gemeentelijke) ruimtelijke plannen en beleidsvoornemens, althans daarnaar heeft geïnformeerd bij de desbetreffende gemeente. Vervolgens is van belang wat een redelijk denkende en handelende koper met die informatie zou hebben gedaan.

Pas na onderzoek van de daadwerkelijke aanvraag om planschadevergoeding kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de planschaderisicoanalyse in beginsel objectgerelateerd is en ten tijde van het uitvoeren van de analyse de benodigde aanvullende gegevens normaal gesproken niet beschikbaar zijn, wordt bij een risicoanalyse in principe alle schade geïnventariseerd die in beginsel door de wijziging(en) in het planologische regime veroor-

zaakt kunnen worden. Alleen in die gevallen dat evident sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven is dit in de analyse betrokken.

Anderszins verzekerd

Er is slechts een recht op een tegemoetkoming in de geleden planschade voor zover deze niet of niet voldoende anderszins is verzekerd. Artikel 6.1 Wro is een ultimatum remedium. Daar waar in voorliggende planschaderisicoanalyse nadrukkelijk sprake is of kan zijn van vergoeding van schade anderszins is dit meegenomen.

1.2.2 *Andere aspecten van de regeling ex afdeling 6.1 Wro*

Belanghebbende

Bij de behandeling van een tegemoetkoming in de geleden planschade zal moeten worden nagegaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende. Hierbij is het met name van belang dat de aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime eigenaar, gebruiker of in voorkomende gevallen eigenaar tot een beperkt zakelijk recht dat rust op het onroerend goed is van de betreffende onroerende zaak. Bij de door ons uitgevoerde risicoanalyse zijn uitsluitend de onroerende zaken beoordeeld die een relevante relatie hebben met het plangebied. Niet is onderzocht of eigenaren of gebruikers zijn aan te merken als belanghebbende.

Verjaring

Voor verjaring geldt dat een aanvraag om een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Aanvragen die nadien worden ingediend, worden niet-ontvankelijk verklaard en leiden derhalve niet tot toekenning. In deze planschaderisicoanalyse is echter geen rekening gehouden met de verjaringstermijn. Er wordt vanuit gegaan dat alle aanvragen binnen de in de wet vastgelegde verjaringstermijn worden ingediend.

Planologische vergelijking

Bij de planschaderisicoanalyse wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldende en het toekomstige planologische regime. Bij de planologische vergelijking wordt rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden bij recht, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Niet van belang is of de onder het geldende plan bestaande mogelijkheden zijn benut. Ook niet van belang is of van de in het nieuwe bestemmingsplan geboden mogelijkheden gebruik wordt of is gemaakt. Op basis van de Wro blijven de flexibiliteitsbepalingen, die als zelfstandige grondslag voor planschade zijn genoemd, buiten beschouwing bij het maximaliseren van de planologische regimes. Deze planmaximalisatie is alleen mogelijk wanneer er daadwerkelijk van de flexibiliteitsbepalingen gebruik is gemaakt. Ten tijde van de totstandkoming van deze risicoanalyse is het toekomstige planologische regime nog niet vastgesteld. De nieuwe situatie is op basis van de ons beschikbare gegevens zo nauwkeurig mogelijk ingeschat.

Andere kosten

Burgemeester en wethouders moeten in hun beslissing over de tegemoetkoming in schade de mogelijkheden van de aanvrager meewegen om de schade te voorkomen of te beperken. Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen, is in de wet geregeld dat de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en deskundige bijstand en de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag, tevens worden vergoed. Deze zaken worden in onze planschaderisicoanalyses niet meegenomen, omdat deze op het moment van het opstellen van deze rapportage nog niet inzichtelijk zijn te maken.

1.2.3 Waardebepaling

In deze planschaderisicoanalyse kan worden geconstateerd dat de wijziging van de planologische regimes leidt tot een waardedaling van een onroerende zaak. Deze waardedaling wordt bepaald door de waarde van het te beoordelen object en de aard en ernst van de inbreuk ten gevolge van de planologische wijziging. De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door meer factoren dan de planologische situatie alleen. Ook zaken als aard, constructie en de staat van onderhoud van de opstallen zijn bepalend voor de waarde. Om de waardedaling van een onroerende zaak te kunnen bepalen is uitgangspunt wat een redelijk handelend aspirant-koper zou hebben geboden voor de grond en opstallen op het tijdstip voorafgaand aan en vlak na de planologische wijziging². Omdat onbekend is wanneer het toekomstige planologische regime onherroepelijk wordt en de prijsontwikkelingen voor onroerend goed op de langere termijn niet kunnen worden ingeschat, is bij deze risicoanalyse de opnamedatum als peildatum voor de waardering gehanteerd.

Rol van de taxateur

Bij een opname van het gebied is altijd een erkend taxateur of rentmeester aanwezig, die voor deze opdracht als medeadviseur optreedt. Deze taxeert de waarde van de onroerende zaak door te kijken naar prijzen van recent verkochte of in de verkoop zijnde vergelijkbare onroerende zaken in de omgeving. Zijn deze niet aanwezig dan wordt de waarde van de onroerende zaak geschat op basis van ervaring. Tevens schat hij in wat de waardedaling is ten gevolge van de planologische wijziging. Bij de waardebepaling gaat het nadrukkelijk om een schatting.

1.2.4 Voordeelverrekening

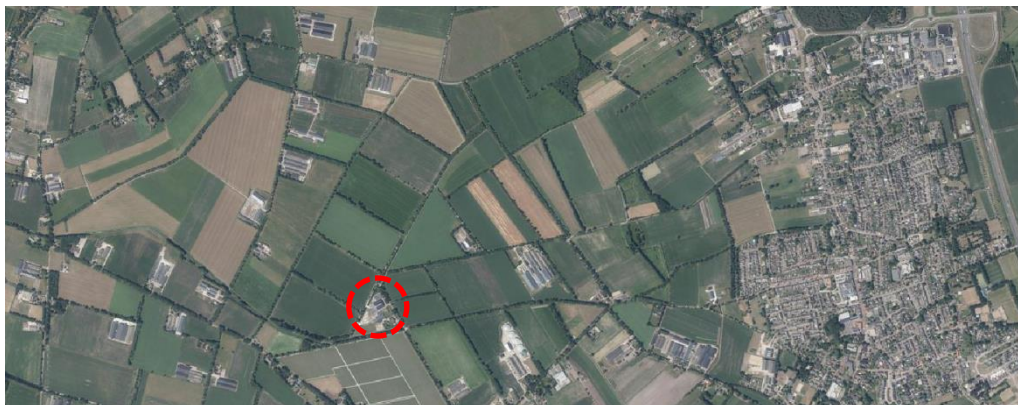
Een planologische maatregel kan naast negatieve ook positieve gevolgen hebben. In sommige gevallen kan dit tot de conclusie leiden dat het planologisch voordeel het planologisch nadeel compenseert. De waardevermindering die voortvloeit uit het planologisch nadeel wordt in dat geval verrekend met de waardevermeerdering die voortvloeit uit het planologisch voordeel. Uit de jurisprudentie blijkt dat bij het toepassen van de voordeelverrekening de planologische voor- en nadelen ten minste moeten zijn onderbouwd met objectieve gegevens. Aan de onderbouwing en motivering wordt veel waarde gehecht. Indien in deze planschaderisicoanalyse onomstotelijk vast staat dat de wijziging van het planologische regime naast nadelen ook voordelen tot gevolg heeft voor de percelen die onderwerp zijn van de planschaderisicoanalyse, zal dit mee worden genomen in de bepaling van de hoogte van de verwachte planschade.

² AGB 27 juli 1992, BR 1993, 620.

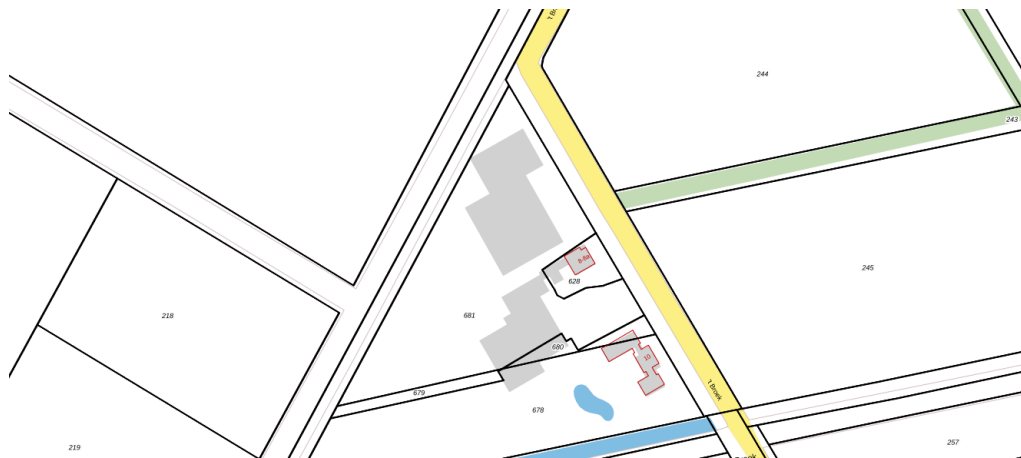
2 Planschaderisicoanalyse

2.1 Ligging en begrenzing

Het besluitgebied betreft het percelen gelegen aan het 't Broek 8 en 8A in westelijke richting van de kern Nistelrode in de gemeente Bernheze. De percelen zijn kadastraal geregistreerd als: 'gemeente Nistelrode, sectie G, nummers 628, 679 en 681'. Het besluitgebied ligt in het buitengebied van de kern Nistelrode van de gemeente Bernheze en wordt ontsloten door de buitenstedelijke weg 't Broek.



Globale ligging van het plangebied in relatie tot de kern Nistelrode (bron: Pdok.nl)



Schets van de kadastrale situatie van het plangebied (bron: Pdok.nl)

2.1.1 Feitelijke situatie

Binnen het besluitgebied is een woning aanwezig, een aantal stallen ten behoeve van het melkveebedrijf en een voormalige schuur waar het kinderdagverblijf is gevestigd. De uitbreiding van het kinderdagverblijf heeft plaatsgevonden op een deel van de eerste verdieping van een stal van het melkveebedrijf. Naast het besluitgebied ligt een woning aan 't Broek 10.

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de feitelijke invulling van het besluitgebied vanaf de openbare weg.



De schuur waar kinderdagverblijf 'de Dierenvriendjes' is gevestigd. Gezien vanaf 't Broek (bron: Google Streetview)



Stal van het melkveebedrijf met een deel van het kinderdagverblijf op de eerste verdieping (bron: Google Streetview)



De bedrijfswoning aan 't Broek 8 (bron: Google Streetview)

2.1.2 Planologische situatie

2.1.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

Het besluitgebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' dat op 26 juni 2012 is vastgesteld en thans onherroepelijk is. Dit bestemmingsplan is deels vernietigd naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de

Raad van State.³ Naar aanleiding van deze uitspraak is op 28 mei 2015 het paraplubestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze 2012 – 1' vastgesteld. Deze herziening van het bestemmingsplan heeft voor het besluitgebied uitsluitend het gevolg gehad dat het bouwvlak ter plaatse van de percelen aan 't Broek 8 en 10 is verlegt, zodat alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak ligt.



Globale ligging van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Nistelrode' (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gebruik

Het besluitgebied heeft op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' de bestemming 'agrarijsch'. Ter plaatste van de functieaanduiding 'agrarijsch bedrijf' is een agrarijsch bedrijf toegestaan. In de bestemmingsomschrijving wordt deze functie nader gespecificeerd als een grondgebonden agrarijsch bedrijf. Aan de westelijke zijde van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone Watergang'. Daarnaast ligt op het besluitgebied de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel'. De gronden binnen deze gebiedsaanduiding kunnen worden gebruikt voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Bouwregels

Op grond van de bouwregels zijn ter plaatste van de maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal woningen' twee woningen toegestaan.

Voor de bedrijfsgebouwen bij een agrarijsch bedrijf gelden de volgende bouwregels:

- Goothoogte maximaal 6 m;
- Bouwhoogte maximaal 12 m;
- Afstand tot de bestemming verkeer minimaal 15 m;
- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m;
- Afstand tot de voorgevel rooilijn minimaal 2m.

³ ABRvS, 10 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3335.

Voor woningen inclusief aaneengebouwde bijgebouwen bij een agrarisch bedrijf gelden de volgende bouwregels:

- Goothoogte maximaal 6 m;
- Bouwhoogte maximaal 10 m;
- Inhoud maximaal 750 m²;
- Afstand van de woning tot woningen minimaal 3 m;
- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m;
- Afstand bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn minimaal 2 m.

Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning behorend bij een agrarisch bedrijf gelden de volgende bouwregels:

- Goothoogte maximaal 3 m;
- Bouwhoogte maximaal 6 m;
- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m;
- Gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen maximaal 100 m²;
- Afstand tot woning minimaal 3 m en maximaal 20 m;
- Afstand tot de voorgevelrooilijn minimaal 2 m.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bouwregels:

- Erfafscheidingen hebben een maximale bouwhoogte van 2 m en voor de voorgevelrooilijn een maximale bouwhoogte van 1 m;
- Er zijn maximaal 2 carports of overkappingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m en met een maximale oppervlakte van 30 m²;

2.1.2.2 Omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan vastgesteld op 24 mei 2017

Op 24 mei 2017 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo verleend. Krachtens deze vergunning is in afwijking van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het voorliggende besluitgebied een agrarisch kinderdagverblijf ter plaatse van een voormalige schuur toegestaan met maximaal 36 kindplaatsen.

Het agrarisch kinderdagverblijf is geheel gerealiseerd binnen bestaande bebouwing, met uitzondering van een overkapping aan de voorgevel van de schuur. Deze is in afwijking van het bestemmingsplan 1,6 m buiten het bouwvlak gebouwd.

2.1.3 **Toekomstige situatie**

In de toekomstige planologische situatie van het plangebied is het agrarisch kinderdagverblijf uitgebreid. De uitbreiding vindt plaats in een deel van de bovenverdieping van een stal behorend bij het melkveebedrijf. In de schuur waar het oude deel van het kinderdag verblijf is gevestigd, zijn geen wijzigingen aangebracht. In de toekomstige planologische situatie bedraagt het totale bruto vloeroppervlak van het kinderdagverblijf 946 m² en wordt er ruimte geboden aan 64 kinderen en 12 personeelsleden.

2.2 Planologische vergelijking

2.2.1 Algemeen

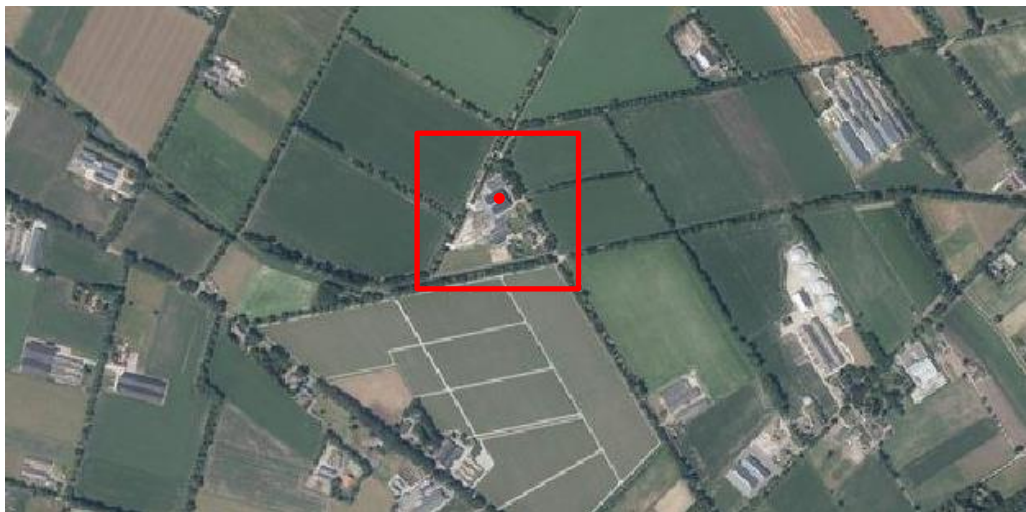
In deze paragraaf wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschadeclaims kunnen leiden. Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- dag- en zonlichttoetreding;
- geluid;
- privacy;
- verkeerssituatie en parkeren;
- milieu.

2.2.2 Afbakening objecten

Onderzoeksgebied

De omvang van het onderzoeksgebied van deze analyse is bepaald door het toepassen van het nabijheid- en zichtcriterium. Om vast te stellen of er aan het nabijheidcriterium is voldaan, wordt aangesloten bij het in de jurisprudentie gehanteerde zichtcriterium voor het bepalen of de aanvrager van de planschade als een belanghebbende is te kwalificeren. Bestaat er zicht op het object waarop een besluit betrekking heeft (het besluitgebied), dan vormt het een indicatie dat er aan het nabijheidcriterium is voldaan. Het zichtcriterium komt geen zelfstandige betekenis toe. Het is louter een hulpmiddel. In deze analyse is beoordeeld binnen welk gebied sprake is van een relatie tussen het zicht op het besluitgebied, waarbij een inschatting is gemaakt van het mogelijk effect van de planologische wijziging in bouwmogelijkheden en de afstand tussen het plangebied en de objecten.



Afbakening van het onderzoeksgebied. De ontwikkeling is aangegeven met een rode stip (bron: Pdok.nl)

Objecten binnen het besluitgebied

De toepassing van het nabijheid- en zichtcriterium leidt ertoe dat het onderzoeksgebied zich uitstrekt tot het besluitgebied en het naastgelegen perceel aan 't Broek 10. Op dit perceel is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' een bedrijfswoning aanwezig. Bij besluit van 18 september 2014 hebben burgemeester en wethouders van Bernheze voor deze woning een omgevingsvergunning verleend voor het omzetten van de agrarische woning naar plattelandswoning. Deze vergunning is onherroepelijk.



De naast het besluitgebied gelegen woning aan 't Broek 10 (bron: Google Streetview)

Werkwijze

Bij de afbakening van de objecten is, uitgaande van een worstcasescenario, aangenomen dat in alle omliggende panden koopwoningen aanwezig zijn. Vervolgens is met een algemene analyse bekeken of sprake is van planologisch nadeel door de planologische wijziging. Tenslotte is bij de beoordeling van relevante objecten ingezoomd op de objecten waar sprake is van planologisch nadeel en is op basis van het geldende bestemmingsplan, Google Streetview en Pdokviewer bekeken of woningen aanwezig lijken te zijn. Bij twijfel is uitgegaan van woningen.

Als sprake is van woningen, blijft de onderbouwing van planologisch nadeel en plan-schade, eventueel met een objectgerichte beschrijving, bestaan. Indien geen sprake is van woningen, wordt beoordeeld of de niet-woonfunctie nadeel en schade lijdt als gevolg van de planologische wijziging. Op de waarde van gebouwen met een kantoor-, maatschappelijke of bedrijfsfunctie spelen de aspecten karakter van het gebied, uitzicht, privacy en dag- en zonlichttoetreding als zodanig slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie niet wezenlijk nadelig beïnvloeden. Volgens vaste jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van 13 juli 2011 in zaak nr. 201009114/1/H2 en 10 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3337) zijn bij de beoordeling of sprake is van een planologisch nadeliger situatie ten gevolge van een planologische wijziging, slechts ruimtelijke gevolgen relevant. Onder omstandigheden kan toegenomen concurrentie weliswaar worden aangemerkt als een gevolg van een planologische situatie, maar dit is geen ruimtelijk relevant gevolg daarvan.

Voor bedrijfswoningen geldt dat de waarde gevoeligheid van een bedrijfswoning voor aspecten als verkeersaantrekkende werking, uitzicht, privacy en dergelijke door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State enigszins minder groot wordt geacht dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot wel-

is waar zeker niet onbelangrijk is, maar wel ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort .

2.2.3 Beoordeling

2.2.3.1 Karakter van het gebied

Algemeen

Het karakter van het gebied wordt bepaald door de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden in de omgeving van het plangebied. Het gebied ligt in het buitengebied van de gemeente Bernheze in westelijke richting van de kern Nistelrode. In de omgeving van het besluitgebied is een aantal agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven liggen op relatief grote afstand van het plangebied. De omgeving heeft hierdoor een sterk landelijk en open karakter.

Analyse

Het besluitgebied heeft op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' een agrarische bestemming. Daarnaast is op grond van de omgevingsvergunning van 24 mei 2017 een agrarisch kinderdagverblijf toegestaan. De uitbreiding van het kinderdagverblijf heeft plaatsgevonden binnen een bestaande stal die toebehoort aan het melkveebedrijf gevestigd aan 't Broek 8. Het agrarische karakter van het kinderdagverblijf blijft daarom ook na de uitbreiding behouden. Daar komt bij dat de aanwezige bebouwing binnen het besluitgebied niet wordt gewijzigd. De ontwikkeling heeft om deze reden geen invloed op het landelijke karakter van de omgeving.

Conclusie

De planologische wijzigingen zijn niet zodanig dat deze tot planologisch nadeel leiden voor wat betreft het karakter van het gebied.

2.2.3.2 Dag- en zonlichttoetreding

Algemeen

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon. Door de stand van de zon zullen objecten ten noorden van een bouwlocatie theoretisch de meeste kans hebben op afname van dag- en zonlichttoetreding. Objecten ten zuiden en oosten van een bouwlocatie zullen nauwelijks kans hebben op afname van met name zonlichttoetreding.

Analyse

Het bouwvolume neemt in de toekomstige planologische situatie niet toe. Daarom valt er voor dit aspect geen planologisch nadeel te verwachten.

Conclusie

De planologische wijzigingen zijn niet zodanig dat deze tot planologisch nadeel leiden voor wat betreft de dag- en zonlichttoetreding op het naastgelegen perceel .

2.2.3.3 Uitzicht

Algemeen

De aanwezigheid van planologisch nadeel met betrekking tot het uitzicht, wordt vastgesteld door te beschrijven wat de mogelijkheden zijn tot uitzicht vanuit de omliggende objecten in de oude situatie ten opzichte van het uitzicht in de nieuwe situatie. Bij de analyse van dit aspect zal rekening worden gehouden met zowel de planologische bouw mogelijkheden als de gebruiksmogelijkheden.

Bouwen

De uitbreiding van het kinderdagverblijf heeft plaatsgevonden binnen een bestaande stal die voor het overige deel wordt gebruikt ten behoeve van het melkvee bedrijf. Qua bebouwing zal deze ontwikkeling dus geen gevolgen hebben voor het uitzicht vanaf het naastgelegen perceel.

Gebruik

Het aantal kinderen dat planologisch is toegestaan zal met 28 kinderen toenemen. Dit is een intensivering van de gebruiksmogelijkheden binnen het besluitgebied. Dit kan gevolgen hebben voor het uitzicht vanaf het naastgelegen perceel omdat mogelijk meer kinderen tegelijkertijd buiten zijn.

De kinderen van het kinderdagverblijf spelen op drie momenten op de dag buiten. In de ochtend tussen 10.00 en 11.30 uur, in de middag tussen 13.30 en 15.00 uur en tussen 16.00 en 18.00 uur. De speellocaties bevinden zich hoofdzakelijk aan de voor- en zijkant van het kinderdagverblijf. Daarnaast spelen de kinderen ook aan de achterzijde van de stal. Het valt niet uit te sluiten dat de kinderen op bovengenoemde tijden zichtbaar zijn vanuit de woning gelegen aan 't Broek 10. Het zicht op de kinderen vanuit de woning is echter beperkt en de toename van het aantal kinderen zal het karakter van het uitzicht niet wezenlijk beïnvloeden.

Conclusie

De planologische wijzigingen zijn niet zodanig dat deze tot planologisch nadeel leiden voor wat betreft het uitzicht vanaf het naastgelegen perceel .

2.2.3.4 Privacy

Algemeen

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten. Voor dit aspect is geanalyseerd op welke locaties in het plangebied nog geen inkijk op de omliggende objecten bestaat en op welke locaties dichterbij omliggende objecten gebouwd gaat worden, waardoor ook de mogelijkheid op inkijk toeneemt.

Analyse

De aanwezige bebouwing ten behoeve van het kinderdagverblijf in de huidige planologische situatie biedt geen mogelijkheid tot inkijk op het perceel gelegen aan 't Broek 10. Ook als de kinderen buitenspelen is er geen kans op inkijk op dit perceel. In de toekomstige planologische situatie zal het kinderdagverblijf zich uitbreiden tot de bo-

ververdieping van de stal naast het huidige kinderdagverblijf. Vanaf deze stal bestaat eveneens geen mogelijkheid tot inkijk op het perceel van 't Broek 10. In de toekomstige planologische situatie zullen plekken waar de kinderen buitenspelen niet veranderen.

Conclusie

De planologische wijzigingen zijn niet zodanig dat deze tot planologisch nadeel leiden voor wat betreft de privacy van het naastgelegen perceel.

2.2.3.5 Geluid

Algemeen

Het geluid voor de omgeving kan toenemen wanneer er sprake is van een planologische verandering. Voor dit aspect is onderzocht op welke momenten meer geluid is te verwachten. Deze planologische wijziging kan aanleiding geven tot planologische nadeel en tot mogelijk planschade.

Analyse

Voor het bepalen van de geluidstoename door het verhogen van het aantal te plaatsen kinderen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek geeft aan dat voor het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De waarden worden voor wat betreft het langtijdgemiddelde geluidsniveau, het maximale beoordelingsniveau en de geluidsbelasting voor indirecte niet overschreden. Dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening wil echter niet zeggen dat er ook geen sprake is van nadeel.

't Broek 10

Doordat het aantal kinderen toeneemt worden er meer kinderen gebracht en gehaald, denk hierbij aan dichtslaan van auto deuren en het starten van de auto's. Verder spelen ook meer kinderen tegelijkertijd buiten dan in de huidige situatie. De afstand van de woning tot aan het gebouw en terrein waar de kinderen verblijven is circa 60 meter.

Conclusie

Door de uitbreiding van het kinderdagverblijf neemt het geluid op de locatie toe. Het toegenomen geluid beperkt zich tot de haal- en brengtijden en de buiten speelmomenten. Gezien de afstand maar ook rekening houdend met het landelijk gebied en het feit dat er al reeds sprake was van een kinderdagverblijf is er sprake van zeer beperkt planologisch nadeel.

2.2.3.6 Parkeren

Algemeen

Bij een planologische verandering kan sprake zijn van een wijziging in de parkeerbehoefte door de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een plangebied. Deze planologische verandering kan aanleiding geven tot planologisch nadeel en tot mogelijk planschade.

Analyse

Voor zowel de huidige als de toekomstige planologische situatie moet worden getoetst aan de parkeerbeleidsregel 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' uit 2015. Gelet op het gemeentelijk beleid gelden voor het voorliggende projectgebied de volgende parkeernorm:

- Kinderdagverblijf buiten de bebouwde kom: 0,8 parkeerplaatsen per arbeidsplaats en 4 haal- brengplekken per lokaal/unit
- Kinderdagverblijf buiten de bebouwde kom: 1 fietsparkeerplaatsen per arbeidsplaats

Een arbeidsplaats betekent hoeveel medewerkers er maximaal tegelijkertijd aan het werk zijn. Bij een volle bezetting van het kinderdagverblijf zijn er maximaal 12 arbeidsplaatsen. Daarnaast geldt de norm van 4 haal- en brengplekken per lokaal/unit.

Parkeerbehoefte huidige planologische situatie

Voor de onderbouwing van de omgevingsvergunning is de parkeerbehoefte als volgt berekend. Bij een volle bezetting van het kinderdagverblijf, zullen er 7 arbeidsplaatsen zijn. Dit betekent vervolgens, dat er $7 \times 0,8 = 5,6$ parkeerplaatsen moeten zijn. Daarnaast geldt de norm van 4 haal- en brengplekken per lokaal. In het agrarisch kinderdagverblijf zullen 3 lokalen zijn. In totaal moeten er dus worden voorzien in 12 plus 5,6 is 17,6 (afgerond 18) parkeerplaatsen op eigen terrein.

In de parkeerplaatsen is voorzien op eigen terrein. Aan de voorzijde van het besluitgebied is parkeerruimte voor bezoekers aan het kinderdagverblijf. Voor medewerkers van het kinderdagverblijf is voorzien in parkeerruimte aan de achterzijde van het kinderdagverblijf.

Parkeerbehoefte toekomstige planologische situatie

Bij de vaststelling van de parkeerbehoefte van de toekomstige planologische situatie is uitgegaan van de volgende cijfers.

Kinderdagverblijf	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte	Eenheid
Arbeitsplaatsen	12	0.8	9,6	auto's
Lokaal/unit	5	4	20	auto's
Arbeitsplaatsen	12	1	12	fietsen

Parkeerbehoefte in de toekomstige planologische situatie volgens gemeentelijke Parkeernormennota (bron: SAB)

Op basis van deze cijfers is er in de toekomstige situatie een totale parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen voor auto's en 12 fietsenstalplaatsen. De parkeerplaatsen voor auto's zijn opgesplitst in 20 auto's voor haal- en brengplekken en 10 auto's voor het personeel. Ook in de toekomstige planologische situatie kan de parkeerbehoefte worden afgewikkeld binnen het plangebied.

Conclusie

Door de ontwikkeling ontstaat geen parkeerbehoefte buiten het plangebied. Een planologisch nadeel voor dit aspect kan daarom worden uitgesloten.

2.2.3.7 Verkeer

Algemeen

Bij een planologische wijziging kan sprake zijn van een wijziging in de verkeersaan-trekkende werking door de bouw- en gebruiksmogelijkheden of ontsluiting van een plangebied. Deze planologische wijziging kan aanleiding geven tot planologisch na-deel en tot planschade.

Analyse

Toegelaten verkeersgeneratie op grond van de omgevingsvergunning van 24 mei 2017

De verkeersgeneratie van een kinderdagverblijf is ter onderbouwing van de omge-vingsvergunning voor afwijken berekend op grond van de kengetallen van de CROW-publicatie 317. De kencijfers zijn gekoppeld aan de stedelijkheidsgraad van Ne-derlandse gemeenten, welke in 5 klassen zijn ingedeeld door middel van de Omge-vingsadressen-dichtheid (adressen per km²). De gemeente Bernheze heeft in 2013 gemiddeld 624 adressen per km². De gemeente kan dus ingedeeld worden als een weinig stedelijke gemeente. De locatie is gelegen in het buitengebied. De kencijfers voor de verkeersgeneratie gaan uit van 34,9 tot 39,9 verkeersbewegingen (gemiddeld per weekdag) per 100 m² per bruto vloeroppervlak (bvo). Op de begane grond be-draagt de totale ruimte 306 m², op de 1e verdieping bedraagt de totale ruimte 149 m² bvo. Totaal bedraagt het bruto vloeroppervlak van het kinderdagverblijf 455 m². In on-derstaande tabel is de verkeers-generatie weergegeven.

			Kengetal					Kengetal	
Functie	Aantal	Eenheid	Min	Max	Per			Min	Max
Kinderdagverblijf	455	m ² bvo	34,9	39,9	100 m ² bvo			159	182

Verkeersgeneratie van het kinderdag verblijf op grond van de geldende omgevingsvergunning (bron: Econ-sultancy)

Aan de hand van deze cijfers kan worden geconcludeerd dat op grond van de huidige vergunning het kinderdagverblijf gemiddeld 170 verkeersbewegingen per etmaal ge-genereerd.

Toekomstige planologische situatie

De verkeersgeneratie van de toekomstige planologische situatie is berekend aan de hand de kengetallen van de CROW-publicatie 381. Deze publicatie is in 2018 is vast-gesteld. Aan de hand van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2019) wordt de ste-delijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Bernheze is 'weinig stedelijk.' Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'buitengebied.'

In de meest noordelijk gelegen stal bedraagt de totale ruimte op de begane grond 306 m² en op de 1e verdieping bedraagt de totale ruimte 149 m² bvo. Dit brengt het totaal bruto vloeroppervlak van het kinderdagverblijf in de meest noordelijk gelegen stal op 455m². Naast deze stal is er in de 'grote stal' in totaal een bruto vloeroppervlakte van 491 m² in gebruik voor het kinderdagverblijf. Totaal bedraagt daarmee het bruto vloer-oppervlak van het kinderdagverblijf 946 m².

In onderstaande tabel wordt de verkeersgeneratie van de uitbreiding van het kinderdagverblijf weergegeven.

Functie	Aantal	Kencijfer (gem.)	Per	Verkeersgeneratie
Kinderdagverblijf (crèche)	9,46	37,4	100 m ² BVO	353,8

Verkeersgeneratie van het uitgebreide kinderdagverblijf (bron: SAB)

Aan de hand van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er gemiddeld vanwege het kinderdagverblijf 354 verkeersbewegingen per etmaal zullen worden gegenereerd. Dit is een gemiddelde toename van 184 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

De verkeersintensiteit op Het Broek is minimaal, daar de weg geen doorgaande functie heeft, maar alleen de woningen, bedrijven en percelen aan deze weg ontsluit. De gemeente heeft van deze weg, ter plaatse van de beoogde ontwikkeling, geen verkeersgegevens. Door de beperkte functie van de weg, kan gesteld worden dat de huidige intensiteit niet meer dan 100 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. De capaciteit van een dergelijke weg bedraagt ca. 400 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie van het kinderdagverblijf zorgt niet voor een knelpunt met de capaciteit van de weg.

Beoordeling

In de toekomstige planologische situatie neemt de verkeersdruk op 't Broek toe. De verkeersgeneratie van het kinderdagverblijf is gebonden tot de haal en brengtijden van de kinderen. Dit betekent dat de piekverkeersbewegingen beperkt zijn tot de vroege ochtend en de late middag. De toegenomen verkeersintensiteit leidt daardoor niet tot een knelpunt met betrekking tot de capaciteit van de weg.

Uitgaande van een *worstcasebenadering* van de maximale planologische mogelijkheden moet worden aangenomen dat al het verkeer richting het kinderdagverblijf de woning aan 't Broek 10 zal passeren. Gelet op de haal en brengtijden van het kinderdagverblijf zullen de verkeersbewegingen vooral plaatsvinden in de ochtend en de late middag. Buiten de haal- en brengtijden blijft het verkeer aan 't Broek rustig. De toegenomen verkeersdruk leidt daardoor slechts tot een zeer beperkt planologisch nadeel.

Conclusie

Door de uitbreiding van het kinderdagverblijf neemt de verkeersdruk op 't Broek toe. De toegenomen verkeersdruk beperkt zich echter tot de haal- en brengtijden van het kinderdagverblijf. Hierdoor is er sprake van een zeer beperkt planologisch nadeel.

2.2.3.8 Milieu

Algemeen

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's.

Analyse

Op het naastgelegen perceel aan 't Broek 10 is naast een woning ook een grondgebonden veehouderij aanwezig. Milieuzonering werkt wederkerig. Dat betekent dat nieuwe bedrijven afstand moeten houden tot gevoelige objecten, maar ook dat nieuw te ontwikkelen (gevoelige) objecten voldoende afstand moeten houden tot bestaande bedrijven. Die afstand is noodzakelijk, omdat de bedrijfsvoering van een bestaand bedrijf kan worden aangetast of er hinder kan ontstaan voor bewoners en gebruikers wanneer er onvoldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies bestaat.

Beoordeling

In 2017 is het kinderdagverblijf aan 't Broek 8 gerealiseerd. Toentertijd is geconstateerd dat het kinderdagverblijf als milieugevoelige functie geen onevenredige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische percelen. De toename van het aantal kindplaatsen, heeft eveneens geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van de omliggende percelen.

Conclusie

De nieuwe planologische situatie leidt er niet toe dat de bedrijfsvoering of de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende percelen wordt beperkt. Het aspect milieu leidt daarom niet tot een planologisch nadeel.

2.3 Planschade

Uit bovenstaande analyse is gebleken dat door de planologische wijziging een zeer beperkt planologisch nadeel ontstaat voor de objecten binnen het onderzoeksgebied. In de tabel hieronder is aangegeven voor welke aspecten een planologisch nadeligere situatie ontstaat.

	karakter	uitzicht	privacy	geluid	milieu	dag/zon	parkeren	verkeer
't Broek 10				x				x