Planschaderisicoanalyse

Westeringlaan 18
Maasbree

Planschaderisicoanalyse

Westeringlaan 18
Maasbree

Rapportnummer:	12-26662-B-M-GP
Dossiernummer:	M17054.07
Naam opdrachtgever:	Wonen Limburg
Adres opdrachtgever:	Begijnhofstraat 41-43 6041 GW Roermond
Opsteller:	M.P.H. Pouls MSc
Datum:	9 oktober 2012

Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling & Milieu

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
is een handelsnaam van Triple A adviseurs B.V.

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding ... 5

2 Planomschrijving ... 7

2.1 Ligging plangebied ... 7

2.2 Feitelijke situatie ... 8

2.3 Beoogde planontwikkeling ... 8

3 Wettelijk kader ... 11

3.1 Inleiding ... 11

3.2 Oorzaken planschade ... 11

3.3 Normaal maatschappelijk risico ... 12

3.4 Voorzienbaarheid van de schadeoorzaak ... 13

4 Vigerend planologisch regime ... 15

4.1 Algemeen ... 15

5 Nieuw planologisch regime ... 17

5.1 Algemeen ... 17

5.2 Bouwmogelijkheden ... 17

5.3 Gebruiksmogelijkheden ... 17

6 Planschaderisicoanalyse ... 19

6.1 Inleiding ... 19

6.1.1 Algemeen ... 19

6.1.2 Indicatief karakter ... 19

6.1.3 Aansprakelijkheid ... 19

6.2 Potentieel planschadegerechtigden ... 19

6.3 Vergelijking planologische regimes ... 20

6.3.1 Inleiding ... 20

6.3.2 Bouwmogelijkheden ... 20

6.3.3 Gebruiksmogelijkheden ... 20

6.3.4 Burgers ... 20

6.3.5 Niet-burgers ... 23

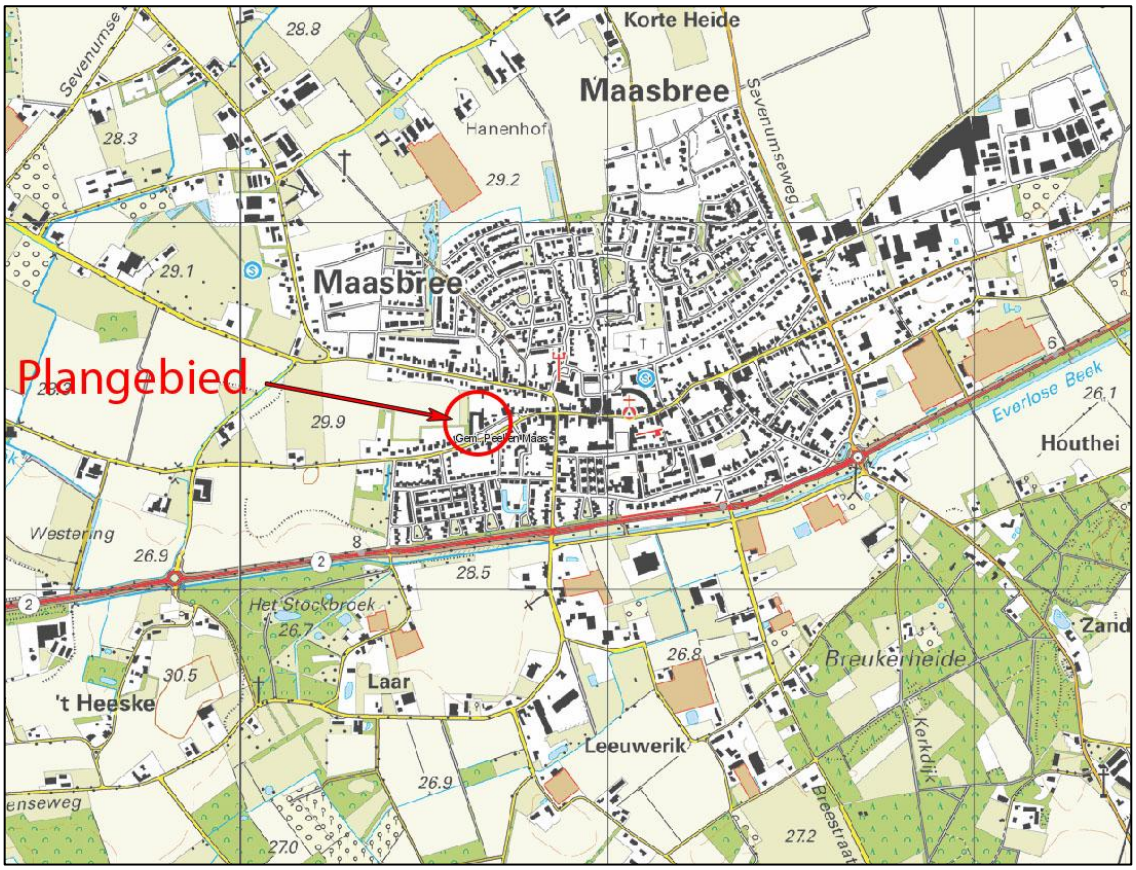
6.3.6 Conclusie ... 23

6.4 Voorzienbaarheid 23
6.5 Voordeelverrekening 24
6.6 Conclusie 24

7 Bijlagen 26

1 Inleiding

Voor u ligt de planschaderisicoanalyse voor de locatie Westeringlaan 18 te Maasbree (voormalige Boerenbondlocatie). Ter plekke van de voormalige boerenbondlocatie in Maasbree is het plan om een tweetal appartementencomplexen te realiseren. Deze ontwikkeling is niet te realiseren op basis van het vigerende bestemmingsplan. Daartoe dient van dit planologische regime te worden afgeweken zodat onderhavige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.



Figuur 1. Topografische kaart met aanduiding plangebied

Door het bouwplan middels een nieuw bestemmingsplan planologisch te regelen voor deze projectlocatie, wordt van het vigerende planologische regime afgeweken. Door deze wijziging van het planologische regime kan schade worden toegebracht aan derden, die in beginsel zelf deze schade dienen te dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden dusdanig nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in de schade op zijn plaats is. Het gaat daarbij om schade die redelijkerwijs niet ten laste van belanghebbenden behoort te blijven omdat de schade uitstijgt boven de normale schade die een ieder moet dragen (het normale maatschappelijke risico van 2%). In een dergelijke situatie kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna ook: Wro), verzoeken om een tegemoetkoming in de schade. Onderhavige planschaderisicoanalyse richt zich op het inschatten van het aantal mogelijke aanvragen om tegemoetkoming in de planschade en het realiteitsgehalte daarvan.

2 Planomschrijving

2.1 Ligging plangebied

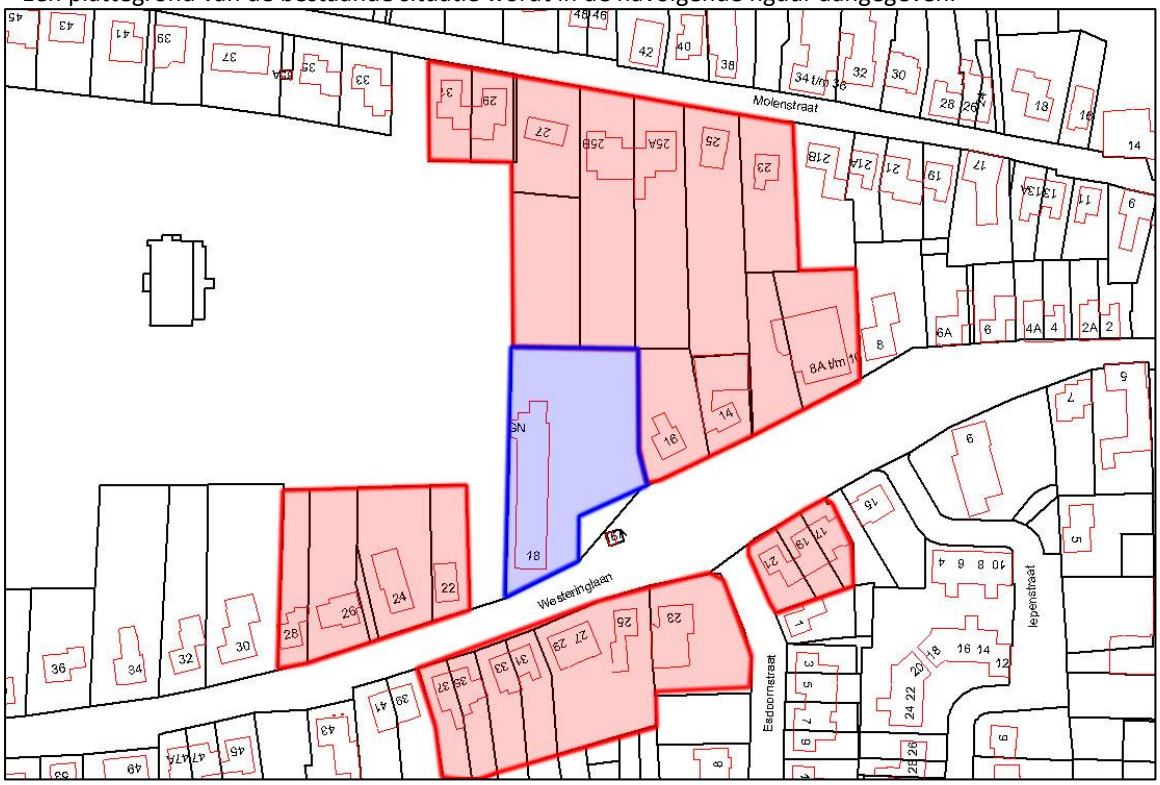
Het plangebied voor de ontwikkeling van nieuwe appartementencomplexen ligt in de kern van Maasbree (westelijke zijde). Het plangebied is 2.676m2 groot.
Het omliggende gebied kenmerkt zich vanwege haar ligging aan de rand van de kern van Maasbree door grotendeels woonbebouwing en akkerland.

Figuur 2. Luchtfoto met aanduiding plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie K, nummers 1850.

2.2 Feitelijke situatie

Een plattegrond van de bestaande situatie wordt in de navolgende figuur aangegeven.



Figuur 3. Kadastrale kaart met aanduiding plangebied en omliggende percelen en objecten

De arceringen in figuur hebben de volgende betekenis:
Blauw: plangebied
Rood: burgerwoningen

2.3 Beoogde planontwikkeling

Zoals hiervoor aangeven is het voornemen van initiatiefnemer om ter plekke van onderhavig plangebied twee appartementencomplexen te realiseren. De complexen zullen beide ongeveer een oppervlakte van 400m2 (10x40) krijgen. Het overige deel van het plangebied zal worden ingericht als erf (o.a. ontsluiting en parkeerplaatsen).
De beide complexen zullen bestaan uit meerdere bouwlagen (linkerdeel 3 bouwlagen, rechterdeel deels 2 bouwlagen, deels 3 bouwlagen).

De complexen zullen worden ontsloten middels een aan te leggen inrit aan de Westeringlaan.

Westeringlaan

3 Wettelijk kader

In afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden bepalingen gegeven over de tegemoetkoming in planschade.
In dit hoofdstuk wordt een uitleg gegeven over dit deel van de Wro.

3.1 Inleiding

Artikel 6.1 lid 1 Wro: 'Burgemeester en wethouders kennen 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 een in artikel 6.1 lid 2 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd'.

Een belangrijk verschil tussen de oude WRO en de vigerende Wro is het feit, dat er in de nieuwe Wro wordt gesproken over een tegemoetkoming in planschade in plaats van een vergoeding van planschade. Het gaat dus niet meer om een volledige vergoeding van planschade maar om een tegemoetkoming van de schade. Daarmee hangt samen de introductie in het planschadevergoedingsrecht van het criterium van het normale maatschappelijk risico (artikel 6.2 Wro).

Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen worden aangemerkt als zijnde belanghebbenden. Er zijn wel verschillende schadeveroorzakende factoren aan te wijzen ten aanzien van beide categorieën belanghebbenden. Voor bedrijven zijn de schadeveroorzakende factoren met name gelegen in beperking van de bedrijfsvoering, terwijl voor particulieren met name factoren als beperking van uitzicht en aantasting van privacy van belang zijn.

In het hierboven geciteerde artikel 6.1 lid 1 Wro staat beschreven wanneer iemand recht heeft op een tegemoetkoming in planschade. In de hiernavolgende paragrafen wordt ingegaan op de volgende aspecten van planschade:
- Oorzaken planschade;
- Het normale maatschappelijke risico;
- De voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.

3.2 Oorzaken planschade

Er zijn verschillende oorzaken voor een tegemoetkoming in planschade. Hieronder zal een opsomming worden gegeven van oorzaken (voor de exacte weergave zie artikel 6.1, lid 2 Wro):
- Bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro;
- Beheersverordening;
- Een bepaling van een planwijziging;
- Een bepaling van een planuitwerking;

- Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Een 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;
- Een nadere eis;
- Een krachtens een beheersverordening (als bedoeld in artikel 3.38 Wro) verleende ontheffing;
- Een besluit van de gemeenteraad, provinciale staten of de minister waardoor een deel van het gebied, waarvoor een beheersverordening geldt, buiten toepassing blijft (artikel 3.40, 3.41 en 3.42 Wro);
- Een aanhouding ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, *onderscheidenlijk* artikel 3.18, tweede lid Wro, en artikel 3.20, vijfde lid Wro;
- Een bepaling van een provinciale verordening;
- Een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4 Wro.

3.3 Normaal maatschappelijk risico

Het begrip schade wordt in artikel 6.1 lid Wro op voorhand beperkt. Het mag alleen gaan om schade die bestaat uit inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Gevolg is dat planschade die bestaat uit een tijdelijke verstoring van het woongenot, niet voor vergoeding in aanmerking komt.
Artikel 6.2 lid 1 Wro stelt: 'Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager'. Het tweede lid voegt daar een forfaitaire bepaling aan toe. Van schade bestaande uit inkomensderving blijft een deel gelijk aan 2 % van het inkomen, onmiddellijk voorafgaande aan het ontstaan van de schade, in ieder geval voor rekening van de aanvrager.

Indirecte planschade
Voor zover het gaat om waardevermindering van een onroerende zaak, ziet het forfait alleen toe op zogenaamde *indirecte* planschade. Dat zijn de veel voorkomende gevallen van schade als gevolg van vermindering van woongenot, bestaande uit bijvoorbeeld het verlies van uitzicht en/of privacy of het moeten dulden van meer geluidhinder door een ontwikkeling op <u>een nabijgelegen perceel</u>. Een deel van de schade, bestaande uit 2 % van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voorafgaande aan het ontstaan van de schade, blijft dan voor rekening van de aanvrager.

Directe planschade
De forfaitaire 2 %-regeling heeft geen betrekking op directe planschade. Bij directe planschade gaat het over schade als gevolg van een herziening van de op het <u>eigen</u> perceel van de aanvrager rustende bestemming of van de daarbij behorende planvoorschriften. Dat de forfaitaire regeling niet geldt, sluit niet uit dat de hoofdregel, volgens welke binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade niet vergoed wordt, wel op directe planschade van toepassing is.

De zinsnede 'in ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager' in artikel 6.2, lid 2 maakt duidelijk dat er reden kan zijn, een groter deel van de schade dan 2 % van de waarde van de onroerende zaak niet voor vergoeding in aanmerking te brengen. Burgemeester en wethouders zullen hun oordeel, dat een groter deel binnen het normaal maatschappelijk risico van artikel 6.2 lid 1 valt, wel gedegen moeten motiveren.

3.4 Voorzienbaarheid van de schadeoorzaak

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.
Dit betekent concreet dat indien het oordeel van B&W is dat de schade van de aanvrager voorzienbaar was en dat hij bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de schade voor rekening van de belanghebbende mag worden gelaten door B&W en de tegemoetkoming mag worden geweigerd.

Er wordt bij voorzienbaarheid een onderscheid gemaakt tussen actieve en passieve risicoaanvaarding.
Van *actieve risicoaanvaarding* wordt gesproken indien een belanghebbende weet of behoort te weten dat een nieuw bestemmingsplan een voor hem nadelige verandering zou kunnen meebrengen en hij toch tot verandering van een onroerende zaak overgaat. In een dergelijk geval mag de schade voor de rekening van de belanghebbende worden gelaten. De voorzienbaarheid moet dan blijken uit een concreet beleidsvoornemen.
Van *passieve risicoaanvaarding* wordt gesproken indien een eigenaar (of gebruiker) van een onroerende zaak van de mogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft, geen gebruik maakt, terwijl hij weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden weg te nemen of te verminderen door een bestemmingsplanherziening. Indien voor zijn stilzitten geen goede redenen bestaan, kan ook in een dergelijk geval geoordeeld worden dat hij het risico op intreden van de schade genomen heeft en de schade dus redelijkerwijs voor zijn rekening mag worden gelaten.

4 Vigerend planologisch regime

4.1 Algemeen

Voor onderhavig plangebied is één vigerend bestemmingsplan van toepassing, namelijk het bestemmingsplan 'woongebieden maasbree'.
Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16-03-1999.

Vigerende bestemming
De vigerende bestemming van het plangebied betreft 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het plangebied nader aangeduid als 'detailhandel non food'. Daarmee valt de bestemming onder de categorie 'niet-woonfuncties'.

Bouwmogelijkheden
Het plangebied mag worden bebouwd voor gebouwen voor een boerenbond. De goothoogte van gebouwen mag tussen de 3-6 meter bedragen. Verder is de locatie aangeduid als 'open bebouwing'. Het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen mag niet meer dan 75% bedragen per bouwperceel.

Er zijn geen bebouwingsvoorschriften over de hoogte van de bebouwing opgenomen.
Er wordt daarom uitgegaan van de bestaande bouwhoogtes.

Gebruiksmogelijkheden
In het vigerende bestemmingsplan is het volgende opgenomen over de gebruiksmogelijkheden:
'Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming zoals nader is aangegeven in het navolgende schema toegelaten functies:

- Detailhandel.

Ter plekke van het plangebied is alleen de bestaande hoofdfunctie toegestaan en is geen nieuwvestiging mogelijk. Kortom, ter plekke van het plangebied mag alleen een boerenbond gevestigd zijn.

5 Nieuw planologisch regime

5.1 Algemeen

Voor de beoogde planontwikkeling wordt een nieuw planologisch regime opgesteld, in dit geval wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt door een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Hierna wordt ingegaan op de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het huidige beschikbare plangegevens.

Deze bouwhoogtes en de gebruiksmogelijkheden vormen de uitgangspunten van onderhavige planschaderisicoanalyse.

5.2 Bouwmogelijkheden

In het nieuwe bestemmingsplan worden de nieuwe appartementencomplexen planologisch mogelijk gemaakt (incl. verbinding).
In het nieuwe bestemmingsplan zullen de twee complexen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het zal niet rechtstreeks mogelijk zijn om nog extra bebouwing op te richten.
De maximale bouwhoogte zal deels 7 meter (ter plekke van een deel van de rechtervleugel waar 2 het gebouw met 2 bouwlagen wordt uitgevoerd) en deels 11 meter bedragen (ter plekke van de linkervleugel en het voorste deel van de rechtervleugel).

5.3 Gebruiksmogelijkheden

De gronden van het plangebied mogen in de nieuwe situatie worden gebruikt voor ‘woondoeleinden’ met hierbij behorende voorzieningen zoals parkeren, erf, etc.

6 Planschaderisicoanalyse

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

In paragraaf 3.3 is een uitleg gegeven over het onderscheid tussen directe en indirecte schade. In onderhavig geval betreft het uitsluitend een verandering van het planologische regime op eigen gronden van de initiatiefnemer. Van directe schade is dan ook geen sprake. Mogelijkerwijs is sprake van indirecte schade als gevolg van onderhavige planontwikkeling. Daarop wordt hieronder ingegaan.

6.1.2 Indicatief karakter

Met nadruk wordt erop gewezen dat deze planschaderisicoanalyse indicatief is, dat wil zeggen een analyse betreft van de mogelijke kans op planschade in het kader van planologische medewerking aan de partiële herziening van het bestemmingsplan van gemeentewege. Zo heeft bijvoorbeeld geen overleg plaatsgevonden met de rechthebbenden van de diverse objecten. Indien te zijner tijd naar aanleiding van een concreet verzoek om een tegemoetkoming in de planschade een onderzoek moet worden verricht, zullen immers alle op dat moment geldende omstandigheden in ogenschouw moeten worden genomen alsmede de (individuele) omstandigheden, waaronder bijvoorbeeld de wijze waarop de verzoeker om planschade, het onroerend goed heeft verkregen en beheerd.

6.1.3 Aansprakelijkheid

De planschaderisicoanalyse is uitsluitend bestemd voor genoemd doel, de betreffende gemeente en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en aangegeven instellingen. Indien geen instellingen zijn vermeld beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever.

6.2 Potentieel planschadegerechtigden

In casu kunnen de volgende mogelijke belanghebbenden worden aangemerkt (26):
Westeringlaan 8a t/m 10, 14, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 35, 37;
Molenstraat 23, 25, 25a, 25b, 27, 29, 31.

6.3 Vergelijking planologische regimes

6.3.1 Inleiding

In het hiernavolgende zal een vergelijking worden gemaakt tussen het momenteel vigerende planologische regime ter plaatse en het nieuwe planologische regime, zoals dat gaat gelden wanneer de partiële herziening van het bestemmingsplan onherroepelijk is.

6.3.2 Bouwmogelijkheden

In de vigerende situatie moet er worden uitgegaan van de bestaande aanwezige bebouwing (oppervlak ca. 1.600m2). In de toekomstige situatie mogen er twee appartementencomplexen worden gerealiseerd met beide een oppervlak van ca. 500 m2 en een maximale bouwhoogte van deels 7 en deels 11 meter. Het bouwvlak in de toekomstige situatie zal ca. 1.250 m2 bedragen.

Er kan worden vastgesteld dat de bebouwing in de toekomstige situatie weliswaar wijzigt maar niet toeneemt. Het bebouwde oppervlak neemt af van ca. 1.600m2 naar ca. 1.250 m2. Kortom, er is in de toekomstige situatie sprake van een forse ontstening.

6.3.3 Gebruiksmogelijkheden

In de vigerende situatie zijn de gronden bestemd voor de exploitatie van een boerenbond. In de toekomstige situatie zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden.

6.3.4 Burgers

Om te beoordelen of de (gedeeltelijk) nadeligere planologische situatie ook daadwerkelijk tot schade leidt voor de mogelijk belanghebbenden, wordt hieronder nader ingaan op de afzonderlijke beoordelingscriteria zoals deze in de jurisprudentie worden aangegeven. Er zal eerst voor alle mogelijk belanghebbenden op de beoordelingscriteria worden ingegaan. Later in dit hoofdstuk wordt er afzonderlijk op de mogelijk belanghebbenden ingegaan.

Vermindering van uitzicht

Wanneer de bebouwingsmogelijkheden ten aanzien van een perceel toenemen, geldt dat het uitzicht van belanghebbenden meer kan worden beperkt dan is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan.

In casu mag binnen de vigerende bestemming geen bebouwing worden opgericht ten behoeve van woondoeleinden.

Ten aanzien van de nieuw te bouwen appartementencomplexen geldt dat de deze maximaal ca. 7 en 11 meter hoog mogen worden.

Er kan worden geconstateerd dat de bouwhoogte in de nieuwe situatie op delen van het plangebied toeneemt en op delen van het plangebied afneemt (ter plekke van de huidige/gesloopte silo's). Op dit moment mag er ter plekke van het plangebied bebouwing worden opgericht . In de nieuwe situatie zal de bouwhoogte maximaal 7 en 11 meter bedragen van de complexen.
Kortom, er is een verschil in de mogelijkheden tussen het vigerende regime en het nieuwe regime.

Binnen het toekomstige regime is het mogelijk om twee appartementencomplexen te bouwen. Qua bouwmassa voor de belanghebbenden in de omgeving (binnen een straal van 100 meter) zal er als gevolg hiervan verandering optreden.

Kortom, er ontstaat derhalve ten aanzien van enkele belanghebbenden een reële kans op planschade op grond van een vermindering van het uitzicht.

Vermindering van bezonning
Vanwege de ligging, de hoogte, de bestaande aanwezige bossage en de afstand van de nieuwe bebouwing tot bestaande burgerwoningen, is het mogelijk dat er een vermindering van bezonning is bij belanghebbenden gelegen in de nabije omgeving als gevolg van de nieuwe complexen.

Kortom, er ontstaat ten aanzien van belanghebbenden in de nabije omgeving (binnen een straal van 100 meter) een reële kans op planschade op grond van een vermindering van de bezonning.

Aantasting van de privacy
Een nieuwe planologische situatie kan zorgen voor inbreuk op de privacy. Ook een inbreuk op de privacy komt onder bepaalde voorwaarden voor vergoeding in aanmerking. Van een inbreuk op waardebepalende privacy van een object is sprake indien vanuit een woning, balkon of tuin van de nieuw te verwezenlijken 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.

Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy, bij inkijkbiedende bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters.

Vanwege de situering van de nieuwe complexen is er een toename van het directe zicht vanuit de nieuwe woning op de tuinen van de adressen in de nabije omgeving (binnen een straal van 100 meter).

In casu vindt verder een functieverandering plaats van een boerenbondlocatie (detailhandel non-food) naar een woonlocatie.

In de huidige situatie mogen er geen woningen aanwezig zijn binnen het plangebied, het plangebied kan alleen dienen als boerenbondlocatie. Hoewel er feitelijk de gehele dag mensen in het plangebied kunnen verblijven is dit meestal het geval in de dagperiode. In de nieuwe situatie is dat de gehele dag het geval. Echter door de bouw van de nieuwe complexen zal het directe zicht op de tuinen van de adressen in de nabije omgeving toenemen, hetgeen een vermindering van de privacy betreft.

Kortom, er ontstaat derhalve ten aanzien van de belanghebbenden in de nabije omgeving (binnen een straal van 100 meter) een reële kans op planschade op grond van een beperking van de privacy. In de nieuwe situatie is het namelijk mogelijk om woningen te bouwen van waaruit een direct uitzicht op de tuinen ontstaat.

Toename van geluidsoverlast
Een nieuwe planologische situatie kan zorgen voor een toename van geluidsoverlast.
In zijn algemeenheid kan ten aanzien van toename van geluidsoverlast worden gesteld dat pas in het geval dat het geluidsniveau met circa 5 dB(A) toeneemt, er mogelijk gesproken kan worden van een goed waarneembaar verschil (zie ook uitspraak ABRS 23 februari 1998 inzake Vrolijks/gemeente Venlo). Een toename van de geluidsbelasting met bijvoorbeeld 3 dB(A) is voor een menselijk oor nauwelijks vast te stellen. Voor een toename met 3 dB(A) is een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen noodzakelijk. Voor de beoordeling is tevens van belang of er andere geluidsbronnen in de omgeving van de locatie aanwezig zijn en zo ja, wat de geluidsbelasting is die daarvan uitgaat.

In de omgeving van het plangebied vinden reeds verkeersbewegingen plaats (o.a. Westeringlaan). Deze weg vormt de ontsluiting voor de nieuwe complexen. In de bestaande situatie vinden er vanuit het plangebied reeds verkeersbewegingen plaats vanwege de boerenbond.
De nieuwe appartementencomplexen in de nieuwe situatie zullen er niet toe leiden dat het aantal verkeersbewegingen verdubbelt en er om die reden geluidsoverlast plaats zal gaan vinden. Wellicht neemt het aantal bewegingen van auto's licht toe, in de toekomstige situatie zullen er geen bewegingen met vrachtauto's meer plaatsvinden. Hierdoor zal er sprake zijn van een afname van geluidsoverlast.

Geen van de belanghebbenden heeft, gezien het bovenstaande, een reële kans op planschade.

Stankoverlast
Een toename van stankoverlast, in een mate die voor vergoeding in aanmerking komt ten gevolge van de ontwikkeling op de locatie, is niet aannemelijk, rekening houdende met de bestaande situatie (boerenbond) en het karakter van de voorziene ontwikkeling (woningbouw).
Geurtechnisch zal er dan ook geen verslechterde situatie ontstaan.

Er is ten aanzien van het bovenstaande, geen reële kans op planschade, op het vlak van geur, ten aanzien van de belanghebbenden.

Lichtoverlast
Ten aanzien van het aspect lichtoverlast is in de huidige situatie sprake van een boerenbondlocatie. In de nieuwe situatie worden er appartementencomplexen gebouwd waar verlichting van uit gaat. Vanwege de afstand tot de belanghebbenden, de ligging in een kern en de situering van de te bouwen complexen, zal er geen significante lichtoverlast ontstaan als gevolg van de aan te brengen verlichting of lichtuitstraling uit de complexen.
Van extra lichtoverlast als gevolg van in- en uitrijdend verkeer uit de inrit van het plangebied zal geen sprake zijn ten opzichte van de bestaande situatie..

Voor de belanghebbenden ontstaat ten aanzien van deze factor geen reële kans op planschade.

Verkeersdruk
Er bevindt zich in de huidige situatie een boerenbondlocatie, waarvan verkeersbewegingen uit gaan. De overige in de omgeving aanwezig zijnde straten, zorgen reeds voor een redelijk aantal verkeersbewegingen, vanwege het feit dat er meerdere woningen aan deze straten zijn gelegen en er ook doorgaand verkeer plaats vindt.
Het bouwen van twee appartementencomplexen leidt op zichzelf tot verkeersbewegingen. Echter, vanwege de in de bestaande situatie aanwezige boerenbondlocatie en de aanwezige omgeving leidt het bouwen van de complexen er derhalve niet toe, dat de verkeersdruk in een mate toeneemt, dat er sprake is van een tegemoetkoming in de planschade.

Het parkeren zal op eigen terrein plaats gaan vinden, zodat op dit gebied ook geen kans ontstaat op een tegemoetkoming in de planschade.

Voor de belanghebbenden ontstaat ten aanzien van deze factor geen reële kans op planschade.

Luchtkwaliteit
De voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht. Het planvoornemen voorziet in fors minder dan 500 woningen. Daarnaast verdwijnt er een boerenbondlocatie.
Er bestaat derhalve ten aanzien van de belanghebbenden geen reële kans op planschade ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

6.3.5 Niet-burgers
Vanwege het feit dat er in de nabije omgeving alleen burgerwoningen zijn gelegen (met uitzondering van Westringlaan 8a t/m 10 en 14) , kan het bouwplan niet van invloed zijn voor niet-burgers.
Voor deze bedrijven vormt het planvoornemen geen belemmering aangezien er tussen het plangebied en deze twee bedrijfslocaties een burgerwoning is gelegen.

6.3.6 Conclusie
Op grond van vorenstaande analyse voor burgers en niet-burgers, kan worden gesteld dat voor het aspect beperking van het uitzicht, vermindering van bezonning en voor het aspect inbreuk op de privacy, sprake kan zijn van planschade voor belanghebbenden in de nabije omgeving (binnen een straal van 100 meter).

6.4 Voorzienbaarheid

Om risicoaanvaarding te mogen aannemen, is het voldoende dat er, bezien vanuit de positie van een redelijk denkend en handelend eigenaar, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het perceel zou veranderen, in een voor de eigenaar negatieve zin.

Beleidsvoornemens moeten ten aanzien van de voorzienbaarheid openbaar zijn gemaakt, maar het is niet nodig dat deze een formele status hebben.

Er kan ook sprake zijn van een gedeeltelijke voorzienbaarheid, in die zin dat de nieuwe planmaatregel meer mogelijkheden biedt dan uit eerdere plannen is gebleken.

In dit geval is geen sprake van voorzienbaarheid op het moment van opstellen van deze planschaderisicoanalyse.

De gemeente Peel en Maas of voormalige gemeente Maasbree heeft daarnaast in het verleden geen concrete beleidsvoornemens kenbaar gemaakt, om binnen de planlocatie nieuwe woningbouw toe te staan.

Er kan, gezien de bovenstaande overwegingen, worden gesteld dat er geen sprake is van voorzienbaarheid in dit geval.

6.5 Voordeelverrekening

Een planologische maatregel kan naast negatieve ook positieve gevolgen hebben. Als voorbeeld kan worden genoemd het nadeel voor een belanghebbende dat een woonwijk wordt gerealiseerd, waardoor zijn privacy vermindert, terwijl in diezelfde planmaatregel voor de oprichting van die woonwijk is geregeld dat een bedrijventerrein met directe invloed voor die belanghebbende zal wijken. In een dergelijk geval kan sprake zijn van een planologisch voordeel dat de planologische maatregelen compenseert.

In dit geval heeft het realiseren van de appartementencomplexen het positieve gevolg dat alle bestaande bedrijfsbebouwing wordt verwijderd van het perceel en dat er in de toekomst geen bedrijfsactiviteiten meer mogen plaats vinden welke vallen onder categorie 4.1 van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.
De bebouwing die hiervoor in de plaats komt, is beperkter van omvang. Hierdoor is voor een aantal adressen sprake van voordeelverrekening.

6.6 Conclusie

De initiatiefnemer is in dit geval voornemens, om ter plekke van een bestaande boerenbondlocatie, twee nieuwe appartementencomplexen (met in totaal 23 eenheden) te bouwen.

Uit de planschaderisicoanalyse is naar voren gekomen, dat ten aanzien van de belanghebbende burgers, een reële kans op planschade (voor belanghebbende in de nabije omgeving, straal van 100 meter) is te verwachten als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen.
Voor belanghebbende bedrijven is geen reële kans op planschade te verwachte als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen.
In de bestaande situatie is het namelijk niet mogelijk om woonbebouwing op te richten, terwijl dit in de toekomstige situatie wel het geval zal zijn. Vanwege het feit dat er in de toekomstige situatie een appartementencomplexen gerealiseerd mogen worden, is er sprake van een beperking van het uitzicht en/of een inbreuk op de privacy van de hierboven genoemde adressen.

De bouw van de nieuwe complexen, ter plekke van de bestaande boerenbondlocatie, heeft daarnaast geen significante gevolgen voor wat betreft de algemene aspecten, zoals parkeer- en verkeersdruk, luchtkwaliteit en geluid.

Er kan worden geconcludeerd, dat op basis van een vermindering van uitzicht en/of een inbreuk op de privacy, de adressen in de nabije omgeving (binnen een straal van 100 meter), een reële kans op een tegemoetkoming in de schadevergoeding zijn te verwachten.

Uit onderhavige analyse kan worden geconcludeerd, dat er ten aanzien van de overige belanghebbende omwonenden, geen reële kansen op een tegemoetkoming in de schadevergoeding zijn te verwachten.

Voordeelverrekening is voor onderhavig geval van toepassing.

Tenslotte is er geen sprake van voorzienbaarheid.

Het totale bedrag aan te verwachten planschade (voor de adressen in de nabije omgeving, binnen een straal van 100 meter) waarbij planschade van meer dan 2% aan de orde is) bedraagt ca. € 21.000,-. Bij dit bedrag is rekening met een verrekening van het normaal maatschappelijk risico van 2% dat voor eigen rekening dient te blijven.

Deze conclusie is een inschatting van Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu op basis van de situatie ter plaatse, de problematiek, de aangereikte stukken, jurisprudentie en de actuele stand van zaken.

7 Bijlagen

1. Vigerende bestemmingsplanvoorschriften

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem