

PLANSCHADERISICOANALYSE

Project:

Dorpsplein Vleuten



Postbus 455
5240 AL ROSMALEN
Bezoekadres: Hintham 117c te Rosmalen
T +31(0)73 641 33 12
F +31(0)73 643 03 98
I www.gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Juridisch kader	3
1.3.	Omschrijving project en locatie	4
1.4.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	5
2.	Ruimtelijke beoordeling.....	6
2.1.	Planologische vergelijking	6
2.1.1.	Vigerende planologische regime	6
2.1.2.	Nieuwe planologische regime	7
2.2.	Peildatum	8
2.3.	Planologische wijziging	9
2.4.	Beoordeling per object/cluster.....	10
2.4.1.	Herman Heijermansstraat 1, 2, 3, 4	10
2.4.2.	Nieuwe vaart 7, 9.....	11
2.4.3.	Dorpsstraat 11, 22, 24.....	11
2.5.	Conclusie.....	12
3.	Toerekening.....	13
3.1.	Maatschappelijk risico	13
3.2.	Voorzienbaar (actieve risicoaanvaarding).....	14
4.	Taxatie.....	15

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 24 augustus 2018 heeft de gemeente Utrecht (hierna: opdrachtgever) Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse¹ op te stellen voor het project Dorpsplein Vleuten. Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een worstcasescenario.

1.2. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college 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 de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, 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. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen².

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait).

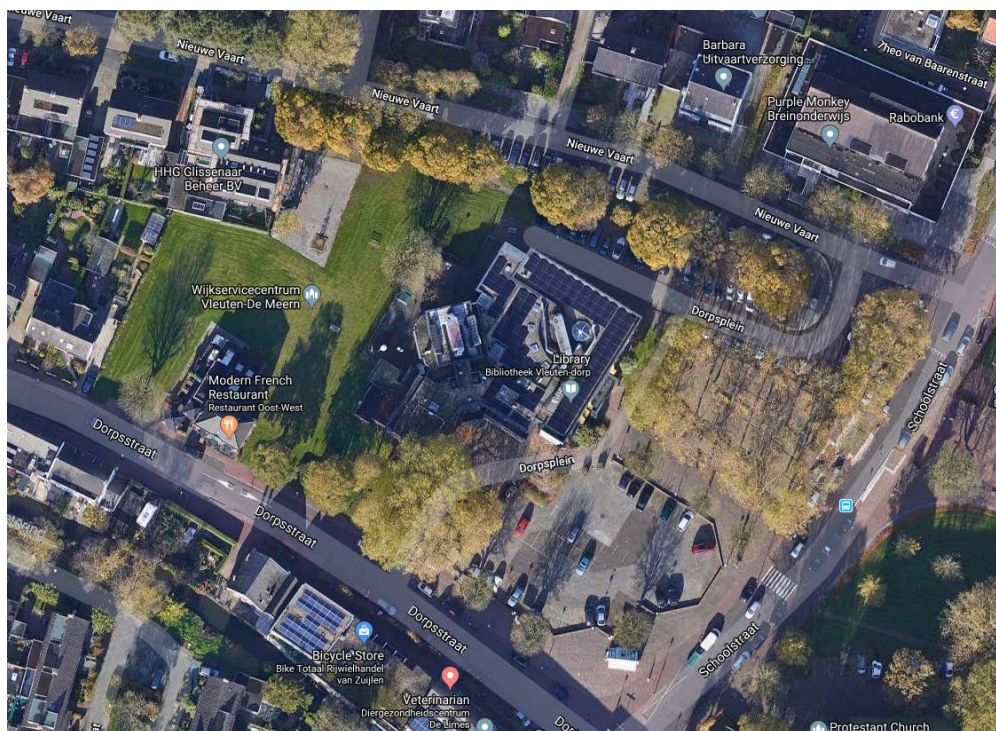
¹ Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte planschaderisicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tjdsvverloop bij de planontw kkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

² ECLI:NL:RVS:2013:CA2082

1.3. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project betreft het realiseren van een gezondheidscentrum en het mogelijk maken van meer woningen. De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Utrecht en wordt omsloten door de Nieuwe Vaart in het noorden, de Schoolstraat in het oosten, de Dorpsstraat in het zuiden en woningen in het westen.

Een fragment van het plangebied is hieronder opgenomen.



Luchtfoto plangebied

1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan worden gegeven. Wij betrekken in onze beoordeling die objecten die naar onze mening in meer of mindere mate binnen de invloedssfeer van het project zijn gelegen.



De omliggende omgeving van het project

Het onderzoek beperkt zich tot de volgende relevante objecten/clusters:

- Herman Heijermansstraat 1, 2, 3, 4;
- Nieuwe Vaart 1-3 (bedrijfsbebouwing), 5 (uitvaart centrum), 7, 9;
- Nieuwe Vaart 4;
- Dorpsstraat 9 (restaurant), 11, 13;
- Dorpsstraat 10 t/m 24A;
- Schoolstraat 1, 3, 11.

Uitgangspunt is dat het object gelegen aan de Nieuwe Vaart 2 onderdeel gaat uitmaken van het nieuwe regime en wijzigt van "woonbestemming" naar "Gemengd".

Dorpsstraat 9 wordt ingepast in het nieuwe plan en blijft restaurant met een gemengde bestemming.

Voor de hierboven aangehaalde bedrijfsobjecten (bestemmingen aangewezen als "Gemengd" of "Maatschappelijk") geldt dat deze, anders dan woningen, minder gevoelig zijn voor hun omgeving althans voor andere ruimtelijke gevolgen. Een woning is "prijsgevoelig" (en daarop volgend de waarde) voor aspecten zoals inzicht, uitzicht en geluid. Een bedrijf is voor wat betreft de prijs (waarde) gevoelig voor aspecten zoals bereikbaarheid en zichtbaarheid. In het onderhavige geval worden voor de hierboven aangegeven bedrijfsobjecten de bereikbaarheid en zichtbaarheid niet aangetast.

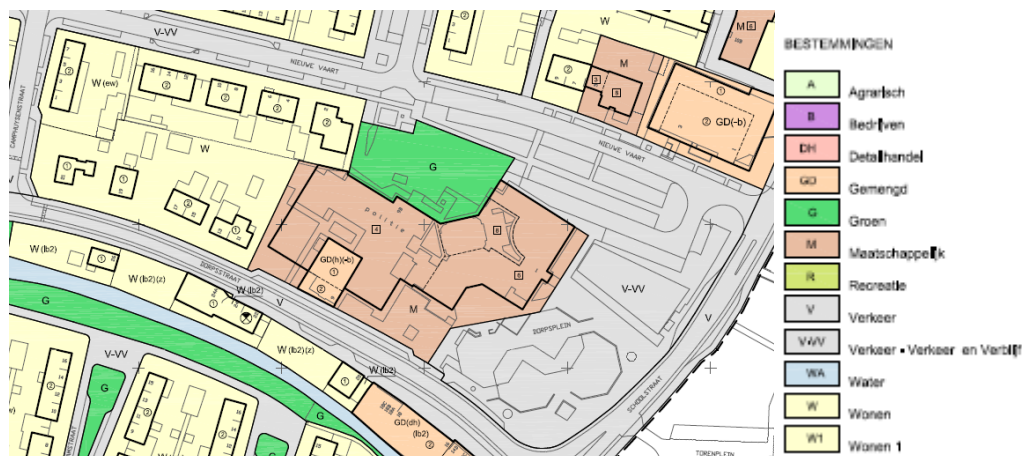
2. Ruimtelijke beoordeling

2.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden tenzij verwezenlijking met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

2.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan “Bestemmingsplan Vleuten 2009”, welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht in September 2009. Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl. Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.



De locatie heeft, voor zover relevant, op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen “Groen”, en “Maatschappelijk”.

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Groenvoorzieningen
- Voet- en fietspaden
- Bermen
- Speelvoorzieningen
- Nutsvoorzieningen
- Waterbeheer
- Recreatief medegebruik
- Evenementen
- Onderhoudspaden
- Daarbij behorende voorzieningen (kunstwerken)

Er mogen op deze aangewezen gronden geen gebouwen worden gebouwd. Er is een maximale bouwhoogte van 3 meter voor bouwwerken. Er is een maximale bouwhoogte van 6 meter voor kunstwerken.

De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

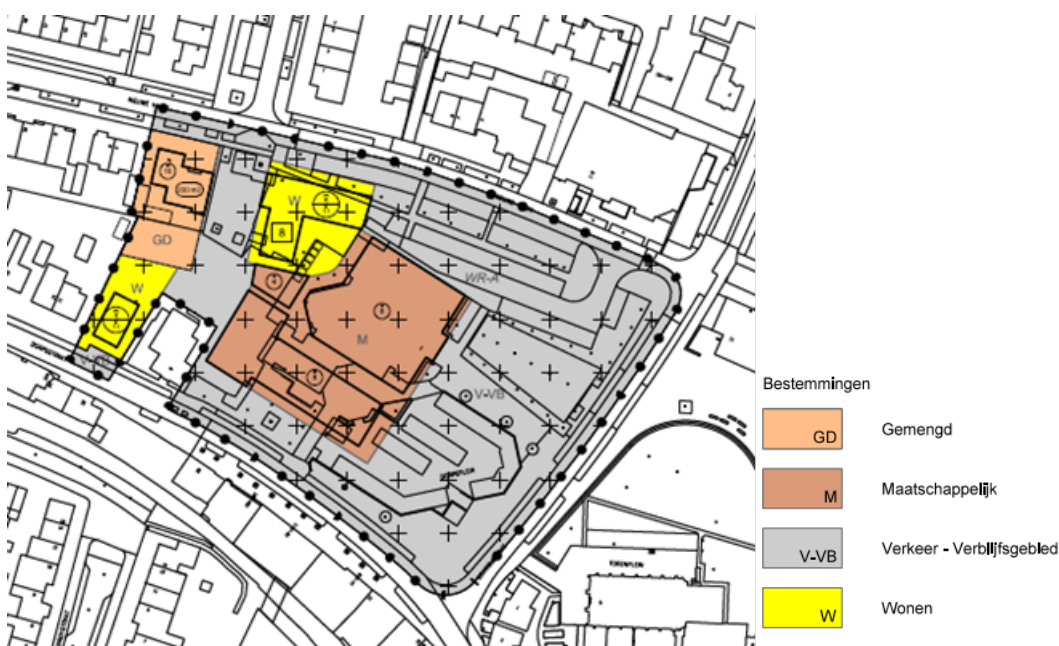
- Maatschappelijke voorzieningen.
- Waterbeheer.
- Daarbij behorende voorzieningen zoals aangegeven in 8.1 van de toelichting.
- De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen voor de gebouwen die niet voor bewoning zijn bestemd.
- Op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen erfafscheidingen worden gebouwd van maximaal 1 meter bouwhoogte, en overige erfafscheidingen niet meer dan 2 meter bouwhoogte.

De bouwvoorschriften die op deze gronden gelden zijn:

- De bouwhoogte is maximaal de bouwhoogte als weergegeven op de plankaart (op dit perceel verschillend tussen 4 en 8 meter).
- De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter en vlaggenmasten ten hoogste 6 meter.

2.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het (voor)ontwerpbestemmingsplan genaamd “Dorpsplein Vleuten” (hierna te noemen: voorontwerp) opgesteld door de gemeente Utrecht. Een fragment van de verbeelding is hieronder opgenomen. Van belang is het ruimtelijke regime van de gewraakte locatie.



In het voorontwerp zijn twee woonbestemmingen toegevoegd. Daarnaast is er nog steeds ruimte voor “maatschappelijke” bestemmingen. Ook komt er ten noordwesten een “gemengde” bestemming. Voor verkeer is er meer ruimte beschikbaar.

De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Maatschappelijke voorzieningen en daarbij behorende functies en voorzieningen zoals bedoeld in 4.1.2 van de regels.
De hierbij behorende bouwregels zijn:
- De bouwhoogte is de maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart (hier tussen de 4 en 8 meter)
- Bouwwerken hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen die 2 meter mogen bedragen. Voor palen en masten is er een maximale bouwhoogte van 6 meter.

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wonen, eventueel met aan-huis-verbonden bedrijf of een bed and breakfast.
- Water en waterberging
- Bijbehorende voorzieningen en functies zoals bedoeld in 6.1.3 van de regels.

De hierbij geldende bouwregels bedragen:

- De maximale bouwhoogte die aangegeven staat op de plankaart mag niet worden overschreden (op dit perceel een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter maximaal)
- Er is een maximale wooneenheid van 8 op het perceel
- Er zijn bouwactiviteiten toegestaan en planologische activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.
- Voor bouwwerken is een maximale bouwhoogte van 3 meter, 2 meter voor erf- en perceelafscheidings en voor palen en masten 6 meter.

De burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regel 6.4.1 onder 3 van de regels.

De voor “Gemengd” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden bedrijf dan wel een bed and breakfast.
- Kantoren.
- Bijbehorende voorzieningen als bedoeld in 3.1 onder 3 van de regels.

Hierbij gelden de volgende bouwregels:

- Er is een maximale bouwhoogte van 10 meter en maximale vloeroppervlakte van 200 m² op het perceel
- Bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 3 meter, erf- en perceelafscheidings maximaal 2 meter hoog achter de voorgevelrooilijn, en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn. Palen en masten mogen maximaal 6 meter hoog zijn.

De voor “Verkeer en Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Gemotoriseerd en langzaam verkeer
- Water, waterbeheer en –berging.
- Groen-, parkeer-, en speelvoorzieningen.
- Bijbehorende voorzieningen zoals bedoeld in 5.1 onder 6 van de regels.

De hierbij behorende bouwregels zijn:

- Een maximale oppervlakte van een gebouw is 6 m² per gebouw.
- Maximale bouwhoogte van 2 meter voor gebouwen.
- Maximale bouwhoogte van 3 meter voor bouwwerken, tenzij het werk is bestemd voor het regelen van verkeer.

2.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade wordt gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

2.3. Planologische wijziging

Aan de hand van schadefactoren zoals een beperking van het uitzicht, aantasting van de privacy en toename van overlast (geluid en licht) is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en het voorontwerp.

De navolgende schadefactoren zijn daarbij in ogenschouw genomen.

- uitzichtschade;
- geluidsoverlast;
- schaduwvorming / verminderde zonlichttoetreding;
- lichthinder;
- verkeershinder;
- privacy aantasting;
- verminderde situeringswaarde.

Wij stellen bij de bespreking hiervan voorop dat aan verminderd woongenot naast de overige schadefactoren als hiervoor vermeld, als schadefactor geen zelfstandige betekenis toekomt (zie: ABRvS 20 oktober 1993, BR 1994, pag. 519). Bij de beoordeling van planschade wordt in dit geval vergeleken, het "Bestemmingsplan Vleuten 2009" met het voorontwerp. In het kader van de maximale invulling van het vigerende regime wordt het meest nadelige regime gekoppeld aan de invulling van de deellocaties ten behoeve van de functie "Groen" en "Maatschappelijk". Deze worden anderzijds vergeleken met de bestemmingen "Wonen", "Gemengd", "Verkeer" en "Maatschappelijk", die staan weergegeven in het voorontwerp.

Noordelijk deelgebied

Onder het huidige regime is er sprake van met "Groen" bestemd gebied. Toegestaan zijn nutsvoorzieningen en speelplaatsen. Het nieuwe regime maakt woningbouw mogelijk met een bouwhoogte van 11 meter. Hier ontstaat een planologisch nadeel. De woningen geven voor de omgeving een intensiviteit ten aanzien van verkeer en geluid. Door de maximale bouwhoogte van 11 meter en maximaal aantal woningen van acht ontstaat er ook een intensivering voor wat betreft de bebouwing wat zich uit in: visuele hinder, privacy-aantasting, verminderde zonlichttoetreding en schaduwvorming. Ook is er een toename van de gebruiksintensiteit te koppelen aan de toenemende bouwmassa.

Centraal deelgebied

In relatie tot het centrale deelgebied met de bestemming: "Maatschappelijk" kunnen er onder het huidige regime gebouwen worden opgericht met een maximale hoogte van 4 tot 8 meter. Het voorontwerp heeft een hoogte voor nagenoeg het gehele gebied met de bestemming "Maatschappelijk" voor 8 meter met uitzondering van een gering bouwvlak tussen de andere bouwvlakken alwaar 4 meter heeft te gelden. Er was al een gebouw mogelijk voor maatschappelijke doeleinden. Dit is onder het voorontwerp niet veranderd. Er ontstaat voor dit deelgebied daar waar thans een hoogte van 4 meter is toegestaan een gering planologisch nadeel. De omliggende woningen zijn echter te ver gelegen vanaf de locatie om de negatieve ruimtelijke gevolgen te ervaren als gevolg van dit gedeelte.

Zuidwestelijk deelgebied

Onder het vigerende regime is een gedeelte grond thans bestemd als "Maatschappelijk" in het voorontwerp wordt dit bestemd tot "Wonen". De huidige toegestane bouwhoogte van 4 meter wordt verhoogd naar een maximale bouwhoogte voor een woning van 11 meter in het voorontwerp. Het bouwvlak verandert bovendien en verschuift meer richting de Dorpsstraat parallel aan de voorgevelrooilijn van de Dorpsstraat 11 en 13. Het gebruik verbonden aan de bestemming "maatschappelijke" wijzigt en wordt door de woonbestemming minder intensief. De verandering heeft een planologisch nadeel tot gevolg. Er ontstaat een intensivering met name door een toename van de bouwhoogte waardoor voor de omgeving: visuele hinder, schaduwvorming en verminderde zonlichttoetreding ontstaat.

Noordwestelijk deelgebied

In het voorontwerp wordt één van de voormalig als “Woning” bestemde objecten (Nieuwe Vaart 2) veranderd naar de bestemming “gemengde” bestemming. Onder het huidige regime is een vrijstaande woning in twee bouwlagen zonder gegeven bouwhoogte toegestaan. Wij gaan ervan uit dat door deze wijziging geen objectief te bepalen planologisch nadeel ontstaat.

Het planologische nadeel ontstaat op onderstaande met rood omcirkelde deelgebieden:



Huidige regime en voorontwerp

2.4. Beoordeling per object/cluster

Ten gevolge van de vorengenoemde verslechtingen van de planologische situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

2.4.1. Herman Heijermansstraat 1, 2, 3, 4

Deze objecten betreffen rijtjes- en hoekwoningen bestaande uit twee bouwlagen met een met pannen gedekt zadeldak. De afstand tussen de objecten en het plangebied varieert van 25 tot 75 meter.



Herman Heijermansstraat 1 en 2

Zicht op locatie

Voor de eigenaren van de objecten gelegen aan de Herman Heijermansstraat 1 en 2 ontstaat er ten gevolge van de planologische wijziging een planologisch verslechterde situatie. In geringe mate ontstaat een uitzichtbeperking, toenemend geluid, licht en verkeer. Gezien de afstand en oriëntatie ten opzichte van de locatie (kopse kant) kwalificeren wij het nadeel voor de woningen als licht (nummer 3) tot middelzwaar (nummer 1).

Voor de eigenaren van de objecten gelegen aan de Herman Heijermansstraat 3 en 4 ontstaat er ten gevolge van de planologische wijziging een zeer geringe verslechterde situatie. Het nadeel ontstijgt het normaal maatschappelijk risico niet.

2.4.2. Nieuwe vaart 7, 9

De objecten betreffen een twee-onder-een-kapwoning bouwjaar jaren '70 bestaande uit twee bouwlagen met een met pannen gedekt zadeldak. De afstand tussen het object en het plangebied bedraagt circa 40 m.



Nieuwe vaart 7 en 9

Voor de eigenaren van deze objecten ontstaat er ten gevolge van de planologische wijziging een planologisch verslechterde situatie. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden zij geconfronteerd met een toename van de bouwmassa hetgeen een toenemende uitzichtbelemmering met zich brengt. Zij worden geconfronteerd met een toegenomen bouwhoogte van 5 meter ten zuiden. De gevolgen van deze ontwikkeling zijn toenemende uitzichtbelemmering. Ook ontstaat in toenemende mate meer verkeer met toenemend geluid en licht tot gevolg alsmede toenemende privacy aantasting. Gezien de afstand en schuine oriëntatie ten opzichte van de locatie kwalificeert ondergetekende het nadeel voor de woningen als licht.

2.4.3. Dorpsstraat 11, 22, 24

De woning aan de overzijde (Dorpsstraat 22/24) betreft een vrijstaand monument, de Dorpsstraat 11 is een deel van een twee-onder-een-kap.



Dorpsstraat 22/24



Dorpsstraat 11

Voor de eigenaren van de objecten ontstaat er een planologisch verslechterde situatie. De bebouwing wordt hoger en komt door deze omwonenden ook dichterbij. Het gebruik wordt minder intensief. Door de bebouwing ontstaat toenemende visuele hinderen en een verminderde situeringswaarde. De schade is als licht te kwalificeren.

2.5. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan Vleuten 2009 en het voorontwerp zal er een planologisch nadeligere situatie ontstaan. In de navolgende hoofdstukken zullen wij de omvang van de schade ramen en zullen wij beoordelen in hoeverre deze waardevermindering voor rekening van de benadeelden behoort te blijven.

3. Toerekening

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico).

3.1. Maatschappelijk risico

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijke risico valt. De wetgever heeft in hetzelfde artikel opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Doel van een planschaderisicoanalyse is om een worstcasescenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. Wij zien daarom ondanks voornoemde uitspraken geen reden om op voorhand een oordeel te vormen over de vraag of de schade (geheel) tot het maatschappelijk risico behoort. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Wij sluiten niet uit dat bij de beoordeling van een concrete aanvraag om een tegemoetkoming in de schade, een in te schakelen deskundige anders oordeelt.

Gezien de ruimtelijke structuur van de omgeving (een woonwijk) is een hoger normaal maatschappelijk risico met een drempel van 4 of 5% goed te verdedigen. Vergelijk voor deze overweging onder andere: ABRvS 1 juli 2015, (ECLI:NL:RVS:2015:2071). De ruimtelijke ontwikkeling van het bouwen van meer woongelegenheden ligt in de lijn der verwachtingen. Ook past het binnen de structuur van de omgeving zijnde een inbreidingslocatie.

Onder hoofdstuk 4, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden. Wij hebben hierbij een bandbreedte opgenomen en een onderscheid gemaakt tussen een normaal maatschappelijk risico van 2% en een verdedigbaar hoger normaal maatschappelijk risico van 4 en 5%.

3.2. Voorzienbaar (actieve risicoaanvaarding)

De voorzienbaarheid kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval geacht wordt de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard. Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft (ECLI:NL:RVS:2014:2950).

Naar onze mening is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het Ontwerpbestemmingsplan "Dorpsplein Vleuten" als ruimtelijk relevant plan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. Een benadeelde die na dat tijdstip een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

4. Taxatie

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de schade (tegemoetkoming) met inachtnaam van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden. In onderstaand overzicht is het totaal aan vergoedingen opgenomen rekening houdende met de forfaitbenadering onder de Wro. De waardedaling hebben wij geschat op basis van het aantal schadefactoren en de wijze waarop deze zich manifesteren. Daarbij wordt de fictie aangenomen van een redelijk denkend en handelend koper en of deze koper de aankoopprijs negatief zal laten beïnvloeden. Wij hebben bij de taxatie rekening gehouden met de ligging van de objecten in een centraal gelegen gebied. Uit jurisprudentie vloeit voort dat voor wat betreft de taxatie rekening moet worden gehouden met de aard van de omliggende objecten. Ondergetekenden houden er rekening mee dat kopers in het centrum willen wonen vanwege de voorhanden zijnde stedelijke voorzieningen. Aan een ligging binnen het centrum is onlosmakelijk de nodige visuele hinder verbonden. Een redelijk denkend en handelend koper van een appartement in een centraal stedelijk gebied zal de koopprijs in mindere mate laten beïnvloeden door visuele hinder (uitzicht en inkijk) in vergelijking met een redelijk denkend en handelend koper aan de rand van een dorp (vergelijk een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 januari 2007, LJN AZ6425, nummer 200603549/1. Deze ligging in centraal stedelijk gebied heeft gevolgen voor de beoordeling van de waardedaling maar ook voor de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico welke, zoals eerder gesteld, verdedigbaar hoger kan worden gesteld. Een formele adviseur zou in een formele procedure hiertoe kunnen adviseren.

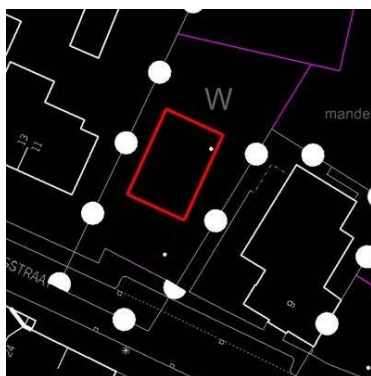
In een meest nadelig scenario schatten wij de schade na aftrek normaal maatschappelijk risico van [REDACTED].

In een minder nadelig scenario schatten wij de schade na aftrek normaal maatschappelijk risico van [REDACTED].

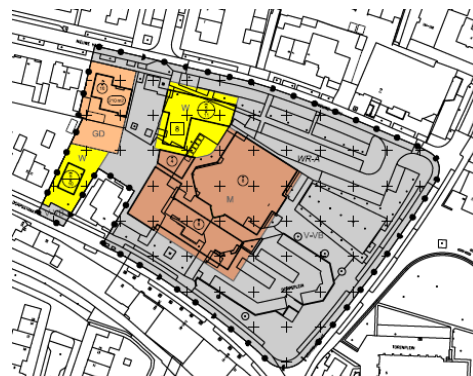
In een nog minder nadelig scenario schatten wij in dat de schade na aftrek normaal maatschappelijk risico van [REDACTED] komt te liggen.

5. Aanvulling april 2019

Opdrachtgever heeft de navolgende aanvullende informatie verschaft in april 2019. Het bouwvlak voor de vrijstaande woning tussen Dorpsstraat 11 en 9 wordt met circa 5 meter verschoven van af de Dorpsstraat om een beeldbepalende boom te sparen. Opdrachtgever heeft gevraagd of dit van invloed heeft op de planschade. De maximale bouwhoogte van deze woning is teruggebracht naar 10 meter van 11 meter. De goothoogte blijft 6 meter. De veranderende situatie is hieronder in beeld gebracht.

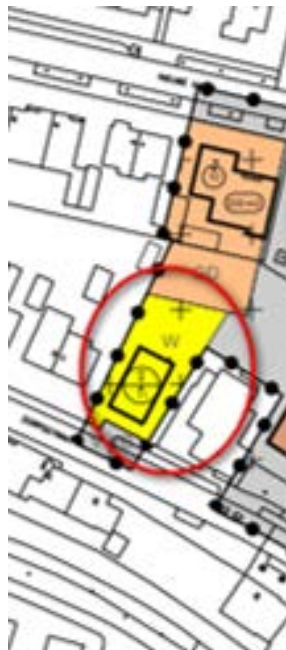


Ligging vrijstaande woning



Nieuwe verbeelding

Voor wat de planologische vergelijking ontstaat er voor de overzijde (Dorpstraat 22/24) een planologische verbetering (voordeel) aangezien de bebouwing op grotere afstand komt te liggen. Voor de woning aan de Dorpsstraat blijven dezelfde schadefactoren te relateren aan de bebouwing van toepassing alleen in iets minder mate omdat de bouwhoogte met een meter afneemt. Door de verschuiving krijgt de woning Dorpsstraat 11 aan de achterzijde per saldo meer inblik/privacy aantasting.



Planologische vergelijking

Deze wijziging heeft tot gevolg dat de omvang van de planschade rekening houdende met een meest nadelig scenario [REDACTED].

Aldus gedaan ter plaatse in de maand september, december en april 2019.

Gludemans,
namens deze de adviseur

A handwritten signature in blue ink is written over a black rectangular redaction box. The signature is cursive and appears to be 'Gludemans'.

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.