

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T6881
Datum : 7 februari 2013

Opdrachtgever:
Burgemeester en wethouders
van gemeente Heerhugowaard
Postbus 390
1700 AJ Heerhugowaard

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 2**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 2**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 2**
- 4. Overwegingen van de adviseur**
 - 4.1. Ontvankelijkheid..... 2
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 3
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 5
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding.....8
- 5. Planschademanagement.....9**
- 6. Conclusie..... 9**

1. Aanleiding tot het advies.

Door burgemeester en wethouders van gemeente Heerhugowaard is verzocht een globale planologische risicoanalyse ("quick scan") te verrichten in verband met het nieuwe bestemmingsplan "Zuid- oosthoek". Dit advies heeft uitsluitend betrekking op het vervallen van dakopbouwen. In het nieuwe bestemmingsplan gaat voor een aantal woningen namelijk de planologische mogelijkheid om nog (platte) dakopbouwen te realiseren vervallen.

Het betreft concreet de volgende percelen:

- Schoorlaan nrs. 28-42 (m.u.v. 30 en 32, waar al dakopbouwen zijn gerealiseerd);
- Leekstraat nrs. 1 t/m 16;
- Hornstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 en 15;
- Sluis nrs. 2-40.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd registertaxateur RT, partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor een aantal woningen in het nieuwe plangebied. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos aan u toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is toegelicht door de heer R. Frusch, werkzaam bij de gemeente. De situatie ter plaatse is door ondergetekende op 7 februari 2013 opgenomen.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE BEPALINGEN AFDELING 6.1 TEGEMOETKOMING IN SCHADE Artikel 6.1

1. 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 het tweede lid 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.

2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;
- c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.

4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.

5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3

Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
- b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.
3. Het recht bedraagt € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.
4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.
5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6.4a

1. Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.
2. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.
3. Degene die een financieel belang heeft bij de vaststelling van een exploitatiebijdrage, als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, of de herberekening daarvan, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wijziging of de uitwerking, dan wel terzake van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken indien de tegemoetkoming financiële gevolgen kan hebben voor de exploitatiebijdrage of de herberekening daarvan.

Artikel 6.5

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Artikel 6.6

1. Indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, een inpassingsplan vaststellen, of gedeputeerde staten een omgevingsvergunning verlenen voor een project van provinciaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treden gedeputeerde staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
2. Indien Onze Minister met toepassing van artikel 3.28, eerste lid, een inpassingsplan vaststelt, of een omgevingsvergunning verleent voor een project van nationaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treedt hij voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.

3. Indien Onze Minister gezamenlijk met Onze aangewezen Minister een besluit als bedoeld in het tweede lid neemt, treedt Onze aangewezen Minister voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
4. Bij toepassing van dit artikel wordt de aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade ingediend bij burgemeester en wethouders. Deze dragen ervoor zorg dat de aanvraag onverwijld wordt doorgezonden naar het desbetreffende bestuursorgaan dat op de aanvraag beslist. Het recht, genoemd in artikel 6.4, wordt geïnd door het beslissend bestuursorgaan; de gemeentelijke verordening, bedoeld in artikel 6.4, derde lid, is hierop niet van toepassing.
5. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, onder e.

Artikel 6.7

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad en provinciale staten inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Voor de beoordeling van de vraag of er schade ontstaat ten gevolge van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel als hiervoor aangegeven, dient de nieuwe (schadeveroorzakende) planologische maatregel te worden vergeleken met het thans vigerende planologische regime.

Het vigerende planologisch regime.

In het kader van de planologische risicoanalyse dient als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan "Oostertocht". Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 maart 1993 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 12 oktober 1993. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeert ter plaatse voor zover relevant de bestemming "Woongebied".

De op de kaart voor "**woongebied**" aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinswoningen vrijstaand, eengezinswoningen aaneengesloten, eengezinswoningen geschakeld, meergezinswoningen, verkeersvoorzieningen, speelterreinen, groenvoorzieningen en water.

De problematiek van de platte dakopbouwen speelt in casu uitsluitend voor de categorie aaneengesloten eengezinswoningen. Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald.

Aaneengesloten eengezinswoningen.

De woningen mogen uitsluitend aaneen worden gebouwd. De goothoogte mag maximaal 8.50 meter bedragen. Het aan de achtergevel grenzend gedeelte van het onbebouwd perceel mag voor 1/3 bebouwd worden tot een maximum van 40 m². Voor deze categorie woningen is geen maximale bouwhoogte aangegeven. De goothoogte is feitelijk veelal circa 6 meter. Dit betekent dat voor deze categorie woningen nog de mogelijkheid bestaat de goothoogte naar 8.50 meter te verhogen en daarmee onder meer platte dakopbouwen mogelijk te maken. Vanwege het ontbreken van voorschriften aangaande de bouwhoogte dient te worden teruggevallen op de aanvullende werking van de bouwverordening. Immers in artikel 9, lid 2 van de Woningwet is bepaald dat gelet op de inhoud van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de Woningwet is daarin niet uitgesloten, dat de bouwverordening aanvullend werkt voor wat betreft de maximaal toegestane bouwhoogte. In verband met vorenstaande is de adviseur uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 15 meter.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen, 10 meter voor palen en masten, 6 meter voor speelvoorzieningen, 2.70 meter voor pergola's, carports en andere overdekte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 meter voor erfafscheidingen voorzover gerealiseerd voor de (verlengden van de) voorgevel van woningen en overigens niet meer dan 2 meter en 2.50 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft het bestemmingsplan "Zuid- oosthoek". Dit bestemmingsplan is al wel in procedure. Het voorontwerp is kort geleden ter inzage gelegd. Ingevolge dit plan gaat ter plaatse voor zover relevant de bestemming "Wonen" vigeren.

Ingevolge het nieuwe bestemmingsplan gaat voor de betreffende percelen aan de Schoorlaan, Leekstraat, Hornstraat en Sluis gelden dat de maximale bouwhoogte wordt beperkt tot de bestaande maximale bouwhoogte. De mogelijkheid om onder meer de goothoogte te verhogen naar maximaal 8.50 meter komt derhalve hiermee te vervallen.

De voor "**wonen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, uitsluitend in de vorm van aaneen gebouwde woningen of twee-onder-één-kap woningen en de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, water, tuinen, erven en terreinen.

Op de gronden met de bestemming "wonen" mogen voor zover in casu voor het onderhavige advies relevant gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding -1 deze maximale hoogte per hoofdgebouw slechts over een breedte van 4 meter gerealiseerd mag worden. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte. Van de eis dat een hoofdgebouwen binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0.60 meter.

Dakopbouwen

Voor het bouwen van dakopbouwen op hoofdgebouwen gelden de volgende regels. Wanneer wegens strijd met het Bouwbesluit en / of de Welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning de op verbeelding aangegeven bouwhoogte met 2.00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt.

Bij tot één blok behorende rijenwoningen, waar op het tijdstip van de ter visie legging van dit bestemmingsplan reeds dakopbouwen aan de voor- en/of achterzijde van de woning aanwezig zijn, mag, om de reeds aanwezige situatie te kunnen herhalen, de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte ten behoeve van de bouw van een dakopbouw met 2.00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe planologische regime.

Indien de mogelijkheden die het bestemmingsplan "Oostertocht" biedt in relatie tot het nieuwe bestemmingsplan "Zuid- oosthoek" worden vergeleken dan geldt in hoofdlijnen het volgende. Onder het vigerende planologisch regime zijn ter plaatse hoofdgebouwen toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8.50 meter en 15 meter. Als gevolg van de planologische wijziging wordt de goot- en bouwhoogte voor de voor dit advies relevante woningen verlaagd naar 6 meter. Als gevolg van deze wijziging komt de planologische mogelijkheid om een kap of dakopbouw op te richten te vervallen.

Als gevolg van de planologische wijziging is in de eerste plaats sprake van het vervallen van bebouwingsmogelijkheden op het eigen perceel. Het betreft een vorm van **directe** planschade waarbij het forfait van artikel 6.2, tweede lid niet geldt (2 %). In beginsel treedt als gevolg van deze beperking planologisch nadeel op. Er dient evenwel niet alleen gekeken te worden naar planologische nadelen doch ook naar zodanige voordelen. Als voordeel geldt dat als gevolg van het vervallen van de genoemde bebouwingsmogelijkheden op de buurpercelen voordeel ontstaat. Men wordt als gevolg hiervan met minder hoge bebouwing op buurpercelen geconfronteerd, waardoor het uitzicht ten voordele wijzigt en voor een aantal objecten de bezonningssituatie verbetert. De beslotenheid in de achtertuinen zal afnemen. Voorts is als voordeel aan te wijzen dat de privacy voor een aantal objecten verbetert.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dat voor- en nadelen voortvloeiende uit één en dezelfde planologische maatregel met elkaar gecompenseerd dienen te worden. Ik verwijs in dit kader naar een uitspraak van AbRS, 22 juli 1999 (voordeelsverrekening Oudewater). Indien de nadelen worden gecompenseerd met de voordelen dan is naar de mening van de adviseur mogelijk sprake van enig planologisch nadeel. Er wordt door de adviseur een slag om de arm gehouden omdat zoals hieronder aangegeven tussen deskundigen waarderingsverschillen kunnen optreden. Bovendien geldt dat ook rekening dient te worden gehouden met een rechterlijke toetsing, die enigszins anders kan uitvallen. Ik ben overigens de mening toegedaan dat per saldo geen planologisch nadeel resteert.

4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

Als gevolg van de planologische wijziging kan in beginsel een beperkte planschade optreden.

Gelet op het feit dat voor een aantal objecten (mogelijk) een planologische verslechtering optreedt, dienen de vragen beantwoord te worden hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt.

Voor de begroting van de schade is uitgegaan van een tweetal varianten, te weten een "best case scenario" en een "worst case scenario". Deze benaderingswijze wordt ingegeven vanwege het feit dat de waardering van de schades zich binnen een bepaalde bandbreedte afspeelt en binnen deze bandbreedte zijn waarderingsverschillen mogelijk. Voorts wijs ik op hetgeen hierover hierboven overwogen is.

Vorenstaande benadering biedt geen garantie dat de schade niet anders kan uitvallen dan in deze risicoanalyse aangegeven. De begrote schade blijft zoals hierboven aangegeven slechts een indicatie van de te verwachten schade.

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vergelijkend treedt de volgende schade op.

	worst case	best case
-Schoorlaan nrs. 28-42 per woning (m.u.v. 30 en 32, al dakopbouwen gerealiseerd);	€ 3.000,--	€ 0,--
- Leekstraat nrs. 1 t/m 16;	€ 2.000,--	€ 0,--
- Hornstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13,15;	€ 2.000,--	€ 0,--
-Sluis nrs. 2-40.	€ 1.500,--	€ 0,--

De schade zal uitgaande van een "wordt case scenario" in totaal circa € 90.000,-- bedragen. Uitgaande van een "best case scenario zal er geen schade zijn.

Voor de volledigheid wijs ik nog op het volgende. Een dakopbouw zal ongeveer € 300,-- per m³ kosten. De waardevermeerdering die daar het gevolg van is wijkt niet wezenlijk af van de bouwkosten. De meerwaarde valt weg tegen de planologische voordelen welke ontstaan als gevolg van het vervallen van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op de buurpercelen.

Als gevolg van het vervallen van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden treedt in casu schade op. Vervolgens dient aan de orde gesteld te worden of het vervallen van de bouw- gebruiksmogelijkheden al dan niet voor rekening van de gelaedeerde dient te blijven. Het enkele stilzitten en dus het niet gebruik maken van de bouw- gebruiksmogelijkheid is niet voldoende om van risico-aanvaarding te spreken. Daartoe is tevens van betekenis of het in de lijn der verwachtingen lag dat de planologische inzichten ten aanzien van het perceel zich zouden wijzigen. Naar mate duidelijk wordt dat de planologische inzichten zich wijzigen en het meer in de lijn der verwachting komt te liggen dat deze gewijzigde inzichten zich zullen vertalen in een verslechtering van de planologische mogelijkheden moeten concrete pogingen in het werk zijn gesteld om de (nog) aanwezige mogelijkheden te benutten. Het moet dan wel gaan om pogingen, bouwplannen, met een voldoende realiteitsgehalte.

Uit de stukken blijkt dat er vanaf mei 2010 tot op heden voor de Schoorlaan, Leekstraat en de Hornstraat voorbereidingsbesluiten gelden. In 2012 is ook voor de panden aan de Sluis ook een voorbereidingsbesluit genomen. De voorbereidingsbescherming is ook thans nog van kracht als gevolg van herhaalde voorbereidingsbesluiten.

Mij is niet gebleken dat voorafgaand aan het nemen van de voorbereidingsbesluiten al duidelijk was dat de planologische inzichten ten aanzien van de betreffende percelen zich zouden wijzigen.

Ten overvloede wijs ik nog op het volgende. In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Het tweede lid van voornoemd artikel (forfaitair normaal maatschappelijk risico) is in casu niet van toepassing omdat dit artikel is beperkt tot indirecte planschade terwijl in casu sprake is van directe planschade. Onderzocht dient te worden of (een deel van) de schade tot het normaal maatschappelijk risico dient te worden gerekend en dientengevolge voor rekening van de eigenaren van de betreffende onroerende zaken dient te blijven.

Mijns inziens kan op basis van de thans ter beschikking staande gegevens en op basis van de huidige jurisprudentie, - die ten aanzien van het normale maatschappelijke risico nog volop in ontwikkeling is -, en gelet op de structuur van de omgeving, er zijn ook woningen met kap of dakopbouw in de directe omgeving, niet gesteld worden dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. De volgende suggesties stel ik voor indien u de kans op het ontstaan van planschade verder wenst te reduceren.

Met alle voorstanders van uw voornemen om het bestemmingsplan aan te passen kunt u proberen een overeenkomst af te sluiten waarbij men afziet van het indienen van schadeclaims, hoe ook genaamd.

Tweede optie luidt als volgt. De voorbereidingsbesluiten worden ingetrokken. Nieuwe voorbereidingsbescherming mag op zijn vroegst 10 maanden na intrekking van de voorbereidingsbesluiten in werking treden. De eigenaren zijn dan in de gelegenheid om hun bouwrechten alsnog te verzilveren. Dient men geen (ontvankelijke) bouwaanvraag in dan is sprake van verwijtbaar stilzitten (passieve risicoaanvaarding) en blijft eventuele planschade voor eigen rekening. Uit het advies blijkt dat er een reële kans bestaat op substantiële planschade.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal uitgaande van een "worst case scenario" een schade optreden van circa € 90.000,-. Uitgaande van een "best case scenario" zal er geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden.

Oranjewoud, 7 februari 2013



Mr. T.A.P. Langhout
Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR, gecertificeerd registertaxateur RT