



## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1.</b>	<b>Algemeen.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Algemene uitgangspunten.....	3
1.3.	Omschrijving project en locatie.....	3
1.4.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken.....	6
<b>2.</b>	<b>Ruimtelijke beoordeling .....</b>	<b>9</b>
2.1.	Planologische vergelijking .....	9
2.1.1.	Vigerende planologische situatie .....	9
2.1.2.	Nieuwe planologische situatie .....	11
2.2.	Peildatum.....	12
2.3.	Planologische wijzigingen.....	13
<b>3.</b>	<b>Voorzienbaarheid.....</b>	<b>14</b>
3.1.	Maatschappelijk risico .....	14
3.2.	Risicoaanvaarding .....	14
3.2.1.	Algemeen.....	14
3.3.	Doorbreken voorzienbaarheid .....	15
3.3.1.	Kenbaarheid bij aankoop .....	15
3.3.2.	Concrete voornemens bij aankoop.....	16
3.4.	Tussenconclusie ten aanzien van voorzienbaarheid (algemeen) .....	16
3.5.	Voorzienbaarheid Beekveld te Berlicum .....	16
3.6.	Voorzienbaarheid en aankoopdata.....	22
<b>4.</b>	<b>Taxatie .....</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>Bijlagen.....</b>	<b>25</b>

## **1. Algemeen**

### **1.1. Opdracht**

Bij e-mailbericht van 17 februari 2012 is door Beekveld Vastgoed opdracht verstrekt om een risicoanalyse te maken van de schadeconsequenties als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) ten behoeve van de besluitvorming voor een nieuw bestemmingsplan "Beekveld" ter realisatie van een complete nieuwbouwwijk van circa 216 woningen, waarvan 176 woningen gerealiseerd zullen worden door Beekveld Vastgoed. Het voorgenomen plan omvat verschillende woningen in diverse uitvoeringen.

Bij e-mailberichten van 15 maart 2012, 20 maart 2012 en 2 april 2012 hebben ondergetekenden de benodigde gegevens ontvangen teneinde te komen tot een risicoanalyse.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte risicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt er toe 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.

### **1.2. Algemene uitgangspunten**

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 welke mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden.

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normale maatschappelijke 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).

Een belangrijke wijziging ten opzichte van de planschadebeoordeling onder artikel 49 WRO (oud) is de uitbreiding van planschadegrondslagen tot de binnenplanse flexibiliteitsinstrumenten. Dit houdt in dat bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of nadere eisen in het vervolg zelfstandige grondslagen voor planschade zullen vormen. Dit gegeven zal ook een rol spelen bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime.

### **1.3. Omschrijving project en locatie**

Het voorgenomen project omvat de realisering van een nieuwbouwwijk met verschillende typen woningen zoals starterswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, drie-onder-een-kapwoningen, vier-onder-één-kapwoningen, projectwoningen, vrijstaande woningen, geschakelde vrijstaande woningen en seniorenwoningen. Vanwege het feit dat het voorgenomen project op het moment van het opstellen van onderhavige analyse nog geen definitieve vorm heeft gekregen, zijn ondergetekenden uitgegaan van het concept Masterplan Beekveld.

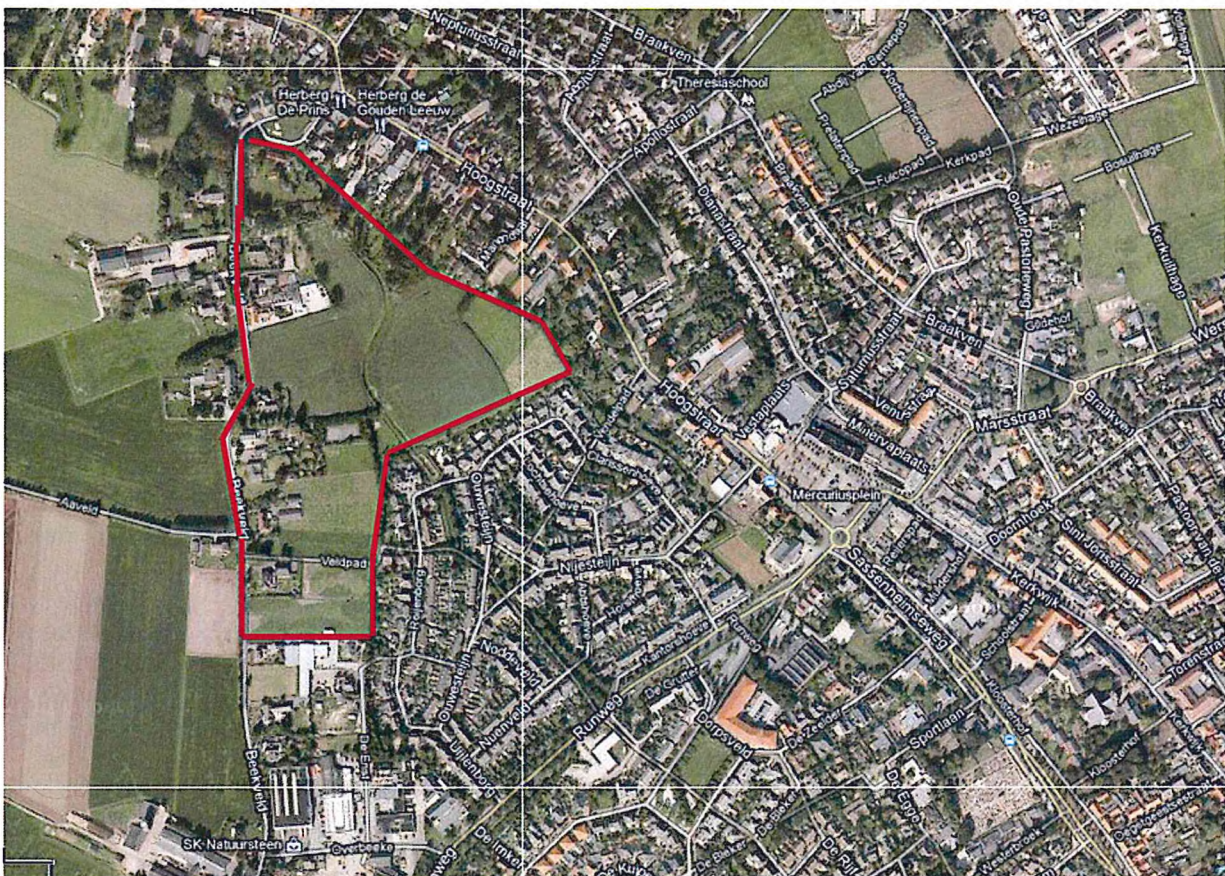


Oprachtgever heeft aangegeven dat het Masterplan uitgaat van een maximale planologische invulling en dat het niet mogelijk is om het plan planologisch gezien verder te verruimen. Ondergetekenden wijzen erop dat wijzigingen in het planologische regime gevolgen kunnen hebben voor de omvang van de schade. Zoals reeds vermeld, omvat het project de bouw van circa 216 woningen (waarvan 179 woningen worden gerealiseerd door Beekveld).

De onderverdeling in type woningen is nog niet exact bekend en zal nader worden ingevuld naar de wensen van potentiële kopers. De woningen worden gesitueerd aan de achterzijde van de Bevershoeve (bestaande wijk). Het plangebied wordt omringd door een randweg, welke voor de ontsluiting van de planlocatie dient te zorgen. De ontsluiting van het plangebied zal, voor zover bekend bij ondergetekenden, plaatsvinden via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg ten oosten van Mariendaal en uitkomend op de Hoogstraat.

De te ontwikkelen locatie is gelegen in het dorp Berlicum in de gemeente Sint-Michielsgestel en wordt omsloten door de achterzijde van de percelen aan de Burgemeester Godschalxplein in het noorden, de Hoogstraat in het oosten, de Bevershoeve, de Clarissenhoeve, de Roijenborg in het zuiden en de straat Beekveld in het westen.

Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de planlocatie weergegeven, waarbij de planlocatie bij benadering met rood omkaderd is.



Figuur 1: luchtfoto planlocatie in Berlicum





Figuur 2: foto plangebied met op de achtergrond de Bevershoeve

Op onderstaande figuur is een schets weergegeven van de te realiseren ontwikkeling, waarbij de bestemmingsplankaart dusdanig is ingericht dat een maximaal aantal woningen van 216 is verankerd.



Figuur 3: Masterplan Beekveld

#### 1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

In deze paragraaf zal een opsomming gegeven worden van de objecten welke in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen.

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat hij/zij bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan geven.

Bij het bespreken van de objecten welke in de beoordeling betrokken worden, beperken ondergetekenden zich tot die objecten welke in meer of mindere mate rechtstreeks hinder (bijvoorbeeld visuele hinder) kunnen ondervinden door de wijziging van de planologische situatie. Daarnaast heeft de opdrachtgever en ontwikkelaar Beekveld Vastgoed reeds met enkele eigenaren van nabij gelegen objecten een overeenkomst gesloten waarbij planschade contractueel is uitgesloten. Deze objecten zullen derhalve niet worden meegenomen in de planschaderisicoanalyse. Het betreft de volgende objecten:

- Beekveld 11, 15, 15A, 17, 19, 29A, 29, 30, 31, 33, 35 en 37;
- Hoogstraat, 106, 104, 90, 88, 86, 82, 80, 74 en 72.

Daarnaast zal eventuele planschade voor bedrijven alleen worden gesignaleerd, omdat zonder nadere bedrijfsgegevens een onvoldoende beeld van de eventuele tegemoetkoming in de schade kan worden ingeschat. In het onderhavige geval zijn na gevelopname de volgende objecten als bedrijf aangemerkt, dan wel als aan een aan huis gebonden bedrijf/beroep.

- Hoogstraat 76, 64 en 96/98.

Ten aanzien van de objecten aan de Hoogstraat 96 en 98 wordt opgemerkt dat deze niet of nauwelijks worden beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling, omdat aan de achterzijde reeds bestaande bebouwing is gesitueerd (Mariendaal). Op basis van de gevelopname is het object aan de Hoogstraat 64 in gebruik als horeca en ondergetekenden nemen dan ook als uitgangspunt dat ter plaatse een horecabestemming vigeert. Een object met een horecabestemming laat zich niet of nauwelijks beïnvloeden door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. Voor een object met de bestemming horeca zijn zichtbaarheid, locatie en bereikbaarheid van belang. Het object aan de Hoogstraat 76 zal wel worden meegenomen in de planologische vergelijking.

In het kader van een planschadebeoordeling heeft een bedrijfswoning in beginsel te lijden onder dezelfde schadefactoren als een burgerwoning. Echter op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna te noemen: ABRS) is aanvaard dat veel schadefactoren op een andere wijze gewogen worden. Gewezen wordt in dezen op de uitspraken van 27 februari 1997 (zaaknummer G09.94.006, inzake Grubbenvorst) en van 30 mei 2007 (zaaknummer 200608652/1, inzake Drimmelen (LJN: BA6002)). In laatstgenoemde uitspraak heeft de Afdeling geoordeeld dat de waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor sommige schadefactoren enigszins minder groot is dan bij een reguliere burgerwoning. De reden hiervan is dat een burgerwoning het woongenot voorop staat, terwijl dit bij een bedrijfswoning ondergeschikt wordt geacht aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort.

Het onderzoek heeft zich beperkt derhalve tot de volgende relevante objecten:

- Bevershoeve 2 tot en met 20 (even huisnummers);
- Clarissenhoeve 54;
- Beekveld 17A;
- Beekveld 21;
- Beekveld 27;
- Beekveld 29B;
- Beekveld 32 en 34;
- Beekveld 34A;
- Beekveld 36 tot en met 38 (even huisnummers)

- Godschalksplein 3;
- Hoogstraat 108, 110 en 114;
- Hoogstraat 92;
- Hoogstraat 84;
- Hoogstraat 58;
- Mariendaal 1 tot en met 7;
- Roijenborg 27 tot en met 51 (oneven huisnummers);
- Hoogstraat 76 en 96.

De objecten aan Beekveld 26 tot en met 34 (even huisnummers) en het object aan Beekveld 41 zijn niet meegenomen in onderhavige analyse, omdat deze te ver gelegen zijn van de planlocatie en het derhalve zonder nader onderzoek aannemelijk is dat eventuele schade het normaal maatschappelijk risico niet overstijgt.



Op onderstaande afbeelding zijn de nabijgelegen objecten bij benadering ingetekend in het plangebied.



Figuur 4: enkele relevante objecten in het plangebied



## 2. Ruimtelijke beoordeling

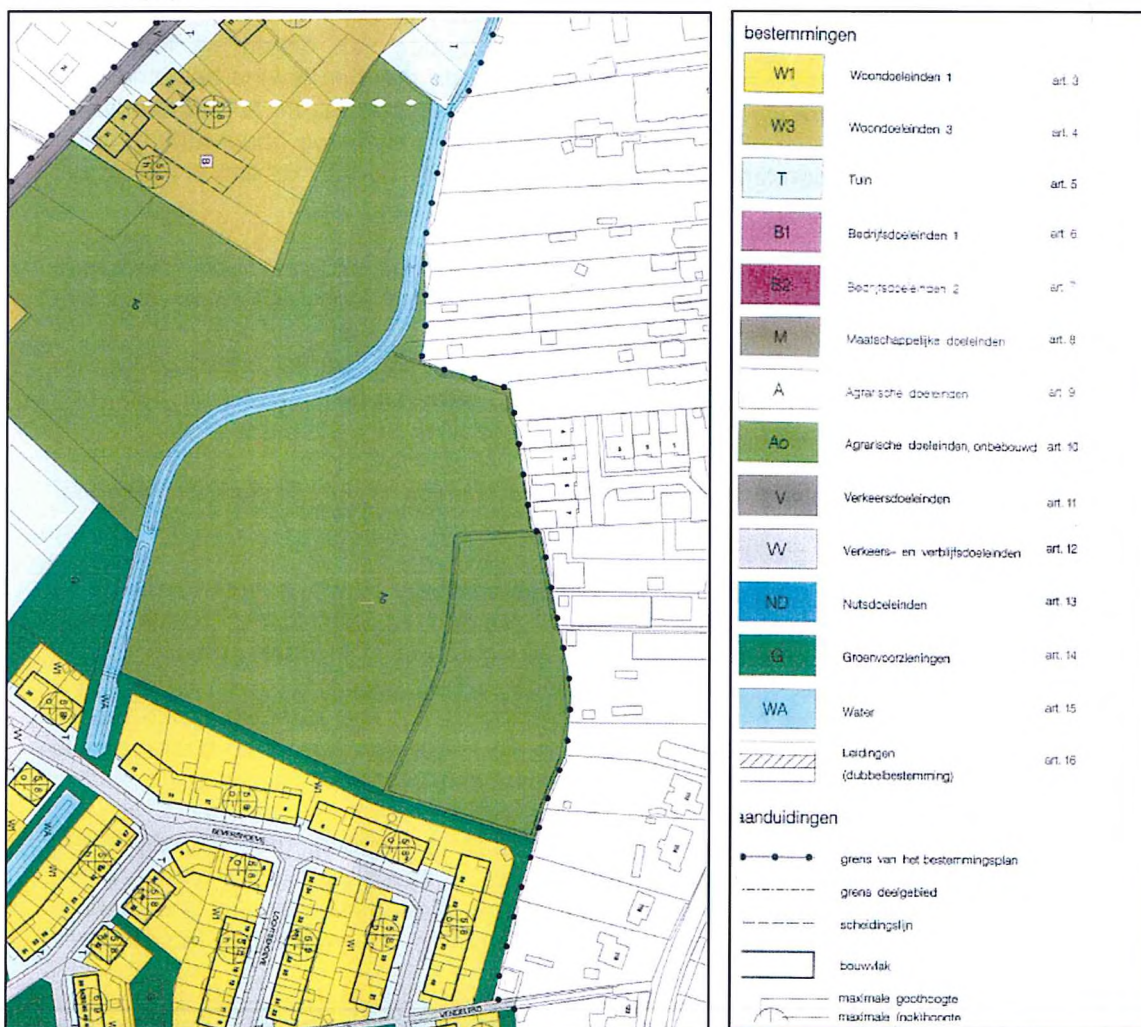
### 2.1. Planologische vergelijking

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.

#### 2.1.1. Vigerende planologische situatie

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de voorschriften van het bestemmingsplan "Berlicum-Zuid", welk plan gewijzigd is vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel op 1 juni 2006, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 januari 2007. De ABRs heeft bij uitspraak van 22 augustus 2007 het bestemmingsplan onherroepelijk verklaard.

Op onderstaande figuren zijn enkele fragmenten van de plankaart van het bestemmingsplan "Berlicum Zuid" weergegeven.



Figuur 5: fragment plankaart bestemmingsplan "Berlicum-Zuid" (I)



**Figuur 6: fragment plankaart bestemmingsplan "Berlicum-Zuid" (II)**

De planlocatie heeft op grond van dit bestemmingsplan verschillende bestemmingen. Veruit het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming "agrarische doeleinden, onbebouwd (Ao)". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen. Ondergeschikt aan bovengenoemde bestemmingen zijn de gronden tevens bestemd voor ontsluitingswegen, paden, (open) water, waterhuishoudkundige voorzieningen en (groen)voorzieningen. Op de gronden zijn in verband met de bestemming ook toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en schuilgelegenheden ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van genoemde schuilgelegenheden voor dieren. Voor het bouwen van deze schuilgelegenheden geldt dat er maximaal één schuilgelegenheid mag worden gebouwd per hectare. Bovendien geldt een maximale (nok)hoogte van 3 m<sup>1</sup> en een maximale oppervlakte van 12 m<sup>2</sup>. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitsluitend toegestaan voor erf- en terreinafscheidingen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m<sup>1</sup>.

Een aantal kleine gedeelten van het plangebied hebben de bestemming "Tuin" "Groenvoorzieningen" en "Agrarische doeleinden".

De op de plankaart voor "tuin (T)" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met daaraan ondergeschikt (open) water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en groenvoorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m<sup>1</sup> met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m<sup>1</sup> mag bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m<sup>1</sup> bedragen.

De voor "groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, groenvoorzieningen, (open) water, waterhuishoudkundige voorzieningen, paden, speel- en maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikt: verhardingen, kunstobjecten, nuts-, infrastructurele-, en parkeervoorzieningen. Tevens zijn op deze gronden, in verband met de bestemming, bouwwerken geen gebouwen toegestaan.

Op de voor "groenvoorzieningen" aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> respectievelijk 3 m<sup>1</sup> mag bedragen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte van palen, masten en kunstobjecten niet meer mag bedragen dan 12 m<sup>1</sup>. De hoogte van terreinafscheidingen is niet hoger dan 1 m<sup>1</sup>. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient de hoogte beperkt te blijven tot 4 m<sup>1</sup>. De oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>.



De op de plankaart aangewezen gronden met de bestemming "agrarische doeleinden (A)" zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met daaraan ondergeschikt: ontsluitingswegen, paden, (open) water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en groenvoorzieningen. Op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten gebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, bestaande uit bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen ten behoeve van de bedrijfswoning met daarbij behorende erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat er uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarische doeleinden mogen worden gebouwd. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en per bouwvlak is slechts 1 agrarisch bedrijf toegestaan. Voorts geldt dat het bebouwingspercentage per bouwvlak, alsmede de goot- en nokhoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart ter plaatse is aangegeven.

Voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt dat per bedrijf slechts één bedrijfswoning is toegestaan en deze mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> en de goot- en nokhoogte dient beperkt te blijven tot 6 m<sup>1</sup> respectievelijk 9 m<sup>1</sup>.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en de gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 90 m<sup>2</sup>. De goot- en nokhoogte bedraagt niet meer dan 3 m<sup>1</sup> respectievelijk 5,5 m<sup>1</sup>. Daarnaast dient een bijgebouw op minimaal 3 m<sup>1</sup> achter de voorgevellijn van de dienstwoning te worden gebouwd. Ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak en de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 m<sup>1</sup> beneden peil.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m<sup>1</sup>. Voor schuilgelegenheden voor vee geldt dat er maximaal 1 schuilgelegenheid per hectare aan gronden met de bestemming 'agrarische doeleinden' is toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen, geldt een maximale hoogte van 3 m<sup>1</sup> en een maximale oppervlakte van 12 m<sup>2</sup>. De maximale hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 15 m<sup>1</sup>.

### **2.1.2. Nieuwe planologische situatie**

Voor het nieuw op te richten planologische regime is als uitgangspunt genomen het ontwerpbestemmingsplan/Masterplan Beekveld opgesteld door Beekveld Vastgoed.

Het bouwplan betreft de bouw van circa 216 woningen, waarvan 179 woningen door Beekveld worden gebouwd. Er zullen verschillende type woningen worden gerealiseerd, zoals starterswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en seniorenwoningen. De te realiseren woningen achter de Bevershoeve zullen niet op de perceelsgrens worden gebouwd. Zoals reeds vermeld ligt, in tegenstelling tot de type woningen, het maximaal aantal woningen (216) vast. De goot- en nokhoogte van de te realiseren boerderijtype woningen bedraagt niet meer dan 5 m<sup>1</sup> respectievelijk 8 m<sup>1</sup>. Voor andere type woningen wordt een maximale goot- en nokhoogte van 7 m<sup>1</sup> respectievelijk 11 m<sup>1</sup> aangehouden. Voor de te realiseren woningen achter de Bevershoeve worden echter een maximale goot- en nokhoogte van 6 respectievelijk 9,5 m<sup>1</sup> gehanteerd.

In onderstaande figuur is een eerste globaal concept van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. Uitgangspunt is dat het nieuwe planologische regime op dezelfde wijze invulling krijgt. Met andere woorden het onderstaande plan is de maximale invulling van het nieuwe planologische regime en dit hebben ondergetekenden dan ook als uitgangspunt genomen bij de in paragraaf 2.3 opgestelde planologische vergelijking. Een ruimere planologische invulling van het plan is niet mogelijk.





### **2.3. Planologische wijzigingen**

Aan de hand van onderstaande schadefactoren is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

- Uitzichtschade
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Verkeershinder
- Privacyaantasting
- Verminderende situeringswaarde

Het nieuwe planologische regime brengt een functionele wijziging met zich van "Agrarische doeleinden, onbebouwd (Ao)", "Groenvoorzieningen" en "Tuin" naar "Wonen". Het nieuwe regime heeft eveneens een toename van de bouwmassa tot gevolg. Onder het vigerende bestemmingsplan "Berlicum-Zuid" is slechts, met uitzondering van de gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden" de bouw van enkele schuilgelegenheden en erf- en terreinafscheidingen mogelijk met een beperkte hoogte en omvang.

Door de planologische mutatie is ook sprake van een intensivering ten aanzien van het gebruik. Onder het vigerende bestemmingsplan mag de grond alleen worden gebruikt ten behoeve van de agrarische bestemming. Door de functionele wijziging van de bestemming van de gronden wordt 24-uurs bewoning toegestaan. Hierdoor zal er sprake zijn van een intensivering van gebruik, hetgeen zich uit in een toename van licht-, geluid- en verkeershinder.

De eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten komen als gevolg van het vorenstaande in een planologisch nadeligere positie te verkeren, omdat zij onder het vigerende bestemmingsplan een vrij uitzicht hebben over gronden waarop slechts in beperkte mate bebouwing is toegestaan. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zullen de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten uitzichtschade en privacyaantasting ondervinden. Daarnaast zullen de objecten mogelijk in waarde verminderen als gevolg van een verminderde situeringswaarde, omdat de halfvrije ligging komt te vervallen.

Ondergetekenden zijn van mening dat op basis van deze gegevens, waarbij nog geen rekening is gehouden met eventuele voorzienbaarheid, er een reële kans bestaat op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van het nieuwe planologische regime.

### **3. Voorzienbaarheid**

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. Een schadeveroorzakende ontwikkeling die gelet op de structuur van de omgeving in de lijn der verwachtingen ligt, kan op grond daarvan aan de eigenaar/gebruiker worden doorgerekend. Deze vorm van voorzienbaarheid zou als abstracte voorzienbaarheid kunnen worden gekwalificeerd. De jurisprudentie met betrekking tot de omvang van het normaal maatschappelijk risico is volop in ontwikkeling. In een tussenuitspraak op 5 september 2012 (LJN BX 6492, BR 2012, 167, Heiloo) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State meer verduidelijking gegeven ten aanzien van de verhouding tussen de leden 1 en 2 van artikel 6.2 Wro. In onderhavige uitspraak geeft de Afdeling aan dat aan artikel 6.2 lid 1 een zelfstandige betekenis moet worden gehecht. De Afdeling formuleert het criterium aan de hand waarvan moet worden beoordeeld of een planologische ontwikkeling als een maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. De Afdeling geeft hierbij aan dat bij de beoordeling van het criterium gekeken kan worden in hoeverre de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid. Een definitieve uitspraak is uitgesproken op 28 augustus 2013, zaaknummer 201113115 (Heiloo). In deze uitspraak kwam naar voren dat het normaal maatschappelijk risico hoger zou kunnen liggen dan 2%. Vergelijk ook een uitspraak van de Afdeling van 10 juli 2013, zaaknummer 201207038 (Horst aan de Maas).

In het onderhavige geval is een hoog normaal maatschappelijk risico te rechtvaardigen. De ontwikkeling van woningbouw ligt gezien de ruimtelijke structuur en het gevoerde gemeentelijke beleid (meer dan elders) in de lijn der verwachtingen. Het gebied leent zich qua situering (ruimtelijke structuur) voor de invulling van woningbouw. Het betreft een open plek gelegen aan de rand van een stedelijk gebied. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is er al sinds de jaren '80 op gericht dat ter plaatse woningbouw zou worden ontwikkeld.

Onder hoofdstuk 4, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden.

#### **3.2. Risicoaanvaarding**

##### **3.2.1. Algemeen**

De voorzienbaarheid (actieve en passieve risicoaanvaarding) kan een rol spelen indien er sprake is van handelen of nalaten van de eigenaar/gebruiker dat van invloed kan zijn op de schade. Bij de beantwoording van de vraag of een nadeel redelijkerwijs ten laste van een eigenaar/gebruiker behoort te blijven, is van grote betekenis de vraag waar de eigenaar/gebruiker voorafgaande aan de gebeurtenis waarop de eventuele aansprakelijkheid berust, redelijkerwijs rekening mee kon en behoorde te houden. Zo kan, indien schadevergoeding wordt gevraagd wegens waardevermindering van een onroerende zaak, de datum van aankoop van de onroerende zaak een rol spelen.

De voorzienbaarheid wordt door ondergetekenden beoordeeld naar de kenbaarheid van (beleids)voornemens aangaande toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij kan gedacht worden aan structuurplannen of -visies van de gemeente of een Streekplan van Gedeputeerde Staten. Van belang is dat er sprake is van ter openbare kennis gebracht voornemens.



Bij de beoordeling of er sprake is van voorzienbaarheid van de schade op grond waarvan deze redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar/gebruiker dient te blijven, moet als maatstaf worden gehanteerd de vraag of er voor een redelijk denkend en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor omwonenden in ongunstige zin zou veranderen.<sup>1</sup>

In het verlengde van de voorzienbaarheid ligt de risicoaanvaarding, die zowel passief als actief kan zijn. De risico's met welke de eigenaar/gebruiker op het moment dat hij besliste omtrent het al dan niet investeren in of het uitvoeren van het geschade belang, en vervolgens het moment waarop de schadeoorzaak zich voordoet, onder de toenmalige omstandigheden redelijkerwijs rekening kon houden, worden in beginsel geacht te zijn aanvaard.

### **3.3. Doorbreken voorzienbaarheid**

#### **3.3.1. Kenbaarheid bij aankoop**

Voor de voorzienbaarheid is van belang welke concrete stukken bij aankoop bekend hadden kunnen zijn. Van belang is dat er eigenaren zijn geweest die bij aankoop hadden kunnen weten dat er ter plaatse in de nabije toekomst woningbouw mogelijk zou worden gemaakt. Dat er nadien een positieve bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden laat onverlet dat bij aankoop de woningbouw te voorzien was. De jurisprudentie is op dit gebied wisselend geweest.

#### Breda

Onder verwijzing naar een uitspraak van de ABRS d.d. 6 oktober 2004, BR 2005/236 (Breda) kan gesteld worden dat met een gunstige bestemmingswijziging na de aankoop de voorzienbaarheid van de daar weer op volgende nadelige bestemmingswijziging wordt doorbroken. De ABRS acht het in deze uitspraak in strijd met de rechtszekerheid wanneer toch zou worden uitgegaan van de voorzienbaarheid ten tijde van de aankoop.

#### Uitspraak Sevenum

In een uitspraak van de ABRS van 16 december 2009 inzake de gemeente Sevenum (nummer 200903710) komt de Afdeling hierop terug. De ABRS oordeelt dat de schade voor een partij voorzienbaar was omdat het geldende planologische regime ten tijde van aankoop reeds de mogelijkheid bood tot ontwikkeling van de gronden. Dat nadien het planologische regime meermalen is gewijzigd, al dan niet in gunstige zin, maakt dat niet anders, nu in het geval van aanvaarding van de bouwmogelijkheden van het geldende plan alleen de planologische situatie op de datum van aankoop van belang is, aldus de Afdeling. Deze uitspraak staat lijnrecht tegenover de uitspraak in 2004 inzake Breda.

#### Uitspraak Krimpen aan de IJssel

Op 20 juli 2011 inzake Krimpen aan den IJssel (nummer 201006920/1/H2) volgt de ABRS in een uitspraak weer de lijn zoals opgenomen in de uitspraak Breda (2004). De Afdeling geeft derhalve wederom aan dat het in strijd zou zijn met de rechtszekerheid wanneer toch zou worden uitgegaan van de voorzienbaarheid ten tijde van de aankoop. De Afdeling verwijst in deze uitspraak niet naar eerdere jurisprudentie.

#### Uitspraak ██████████

In een uitspraak van de Afdeling van 21 december 2011, zaaknummer 201101503 (Schouwen Duiveland) verwijst de Afdeling wel naar eerdere jurisprudentie. De Afdeling geeft toe hierover geen vaste lijn te hebben gevolgd. De Afdeling is van mening dat de kenbaarheid op het moment van aankoop van belang is en dat gunstige bestemmingswijzigingen nadien voor de voorzienbaarheid geen rol van betekenis spelen. De reden hiervoor is dat de Afdeling er waarde aan hecht dat de wetgever in de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening een gewijzigd planschaderecht heeft opgenomen met onder meer als doel de aansprakelijkheid voor planologische veranderingen te beperken.

---

<sup>1</sup> Zie onder andere ABRS d.d. 16 november 2011 (LJN: Bu4572).

### 3.3.2. Concrete voornemens bij aankoop

Bij aankoop van het eigendom kunnen er meerdere voornemens zijn waaruit de woningbouw ter plaatse is af te leiden. Betekent dit dat elk concreet voornemen tot woningbouw in alle gevallen boven het gebied blijft hangen? Deze vraag dient ontkennend te worden beantwoord. In een uitspraak van 21 oktober 2009, LJV BK0829, Raad van State, 200900755/1/H2 (Hellendoorn) kon de voorzienbaarheid op basis van een structuurplan uit 1976 niet (meer) worden tegengeworpen aan een eigenaar die na 1987 het eigendom had verkregen omdat in een onherroepelijk bestemmingsplan van 1987 de locatie ter plaatse als agrarisch was bestemd en geenszins uit een toelichting of anderszins was op te maken dat ter plaatse woningbouw was gereserveerd.

De Afdeling was, anders dan de rechtbank, van mening dat de eigenaren in 1987 niet langer rekening hoefde te houden met de bouw van een woning op de gewraakte locatie. Het "hogere in rangorde te kwalificeren" bestemmingsplan doorbrak (de voorzienbaarheid op basis van) het structuurplan in dit geval.

Doorbreking van de voorzienbaarheid was eveneens aan de orde in een uitspraak van de Afdeling van 27 juni 2007, LJV BA8166, Raad van State, 200605214/1 (Montfoort). Uitbreiding van woningbouw was op de gewraakte locatie voorzienbaar op basis van een structuurplan van 1969. De gemeente had de omliggende eigenaren in april 1980 een brief gestuurd waarin de gemeente had aangegeven dat slechts de bestaande bebouwing in de woonwijk zou worden vastgelegd en dat er geen sprake was van de bouw van een nieuwe wijk of nieuwe woningen. In vervolg op deze brief is in 1984 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd waarin de gewraakte locatie ter plaatse als agrarisch was bestemd en geenszins uit een toelichting of anderszins was op te maken dat ter plaatse woningbouw was gereserveerd. De Afdeling oordeelt dat woningbouw vanaf april 1980 (datum brief) niet meer was te voorzien.

De voorzienbaarheid van woningbouw op basis van voornemens (lager dan een bestemmingsplan) kan voor wat betreft de gewraakte te ontwikkelen locatie worden doorbroken door een later vastgesteld bestemmingsplan waarin de eerder geplande woningbouw niet (meer) is opgenomen.

### 3.4. Tussenconclusie ten aanzien van voorzienbaarheid (algemeen)

Voor de voorzienbaarheid is het moment van aankoop van belang. Voor de aankoop kunnen diverse documenten/voortekenen aanwezig zijn waaruit toekomstige ontwikkeling in de vorm van woonbebouwing is af te leiden. De voorzienbaarheid die uit één document/voornemen kan blijken, kan worden "doorbroken" door een ander (veelal hoger) document. Uit de jurisprudentie is af te leiden dat concrete voornemens/ documenten kunnen worden doorbroken door een (nieuw) bestemmingsplan.

### 3.5. Voorzienbaarheid Beekveld te Berlicum

Naar de mening van ondergetekenden is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop de burgemeester van Berlicum, middels een publicatie in het weekblad "De Brug" d.d. 10 april 1981, bekend maakte dat vanaf 13 april 1981 het ontwerpbestemmingsplan "Beekveld" ter inzage lag.

#### (Ontwerp) bestemmingsplan Beekveld

Het bestemmingsplan "Beekveld" wordt in het westen begrensd door de weg Beekveld, waarmee de bebouwing aan de oostzijde van deze weg binnen het plangebied valt. Verder wordt het plangebied in het noorden begrensd door het Burgemeester Godschalxplein en in het oosten door de achterzijde van de bebouwde percelen langs de Hoogstraat. Voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Beekveld" zijn de bewoners door middel van een schrijven d.d. 7 april 1981, verzonden op 9 april 1981 op de hoogte gesteld van eventuele toekomstige woningbouw in het gebied Beekveld.

Zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan "Beekveld" waren er enerzijds mogelijkheden voor het vestigen van bedrijven met een industrieel karakter en anderzijds waren er uitbreidingsmogelijkheden voor woonbebouwing in de toekomst.

In het bestemmingsplan "Beekveld" is het gebied bestemd tot "agrarisch kernrandgebied", waarbij in de plantoelichting en de voorschriften uitdrukkelijk is aangegeven dat daarmee beoogd wordt de geschiktheid van het gebied als toekomstig woongebied veilig te stellen. Op onderstaande afbeelding is het plangebied van voornoemd bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 8: plankaart bestemmingsplan "Beekveld" uit 1981

#### Ontwerp-structuurschets 1982

Vervolgens heeft de gemeente Berlicum in mei 1982 een "Ontwerpstructuurschets ruimtelijke hoofdkeuzen" opgesteld. In deze ontwerpstructuurschets staan in het kader van de voorzienbaarheid de volgende relevante passages:

*"Nieuwe woongebieden moeten logisch aansluiten op de bestaande bebouwing. Hieruit volgt dat geïsoleerde situaties moeten worden tegengegaan".*

*"B12: In het gebied Beekveld speelt de overgang tussen dorp en landschap eveneens een rol, zij het dat dit betrekking heeft op een klein gedeelte van het gebied. Aan de achterzijde van de Hoogstraat is de ontstaansgeschiedenis van het lintdorp Berlicum op de rand van het Aa-dal nog goed afleesbaar, zeker in het noordelijk gedeelte van deze rand. Het is evenwel niet zo dat hierdoor bebouwing onaanvaardbaar is, wel zou met deze kwaliteit terdege rekening moeten worden gehouden. Het zuid-oostelijke gedeelte is daarentegen zonder meer aanvaardbaar als bebouwingsgebied".*

*"Als voorkeursgebieden voor uitbreiding rondom Berlicum zijn naar voren gekomen de gebieden Beekveld (B12) (...)"*

Onder andere op basis van bovenstaande passages kan worden geconcludeerd dat de voorzienbaarheid, welke ontstaan is op 13 april 1981 als gevolg van het ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Beekveld", niet wordt doorbroken maar juist wordt bekrachtigd.



Dorpenplan Stadsgewest 's-Hertogenbosch (mei 1983)' en het 'Streekplan Midden- en Oost-Brabant - Uitwerkingsplan Dorpenplan regio 's-Hertogenbosch (april 1984)

De volgende belangrijke concrete beleidsvoornemens zijn het 'Dorpenplan Stadsgewest 's-Hertogenbosch (mei 1983)' en het 'Streekplan Midden- en Oost-Brabant - Uitwerkingsplan Dorpenplan regio 's-Hertogenbosch (april 1984)'. In beide stukken wordt het gebied Beekveld wederom aangeduid als toekomstig te realiseren woongebied. Van een doorbreking van de voorzienbaarheid op basis van deze stukken kan dan ook geen sprake zijn.

Publicatie weekblad februari 1984

Niet veel later (16 februari 1984) is in het weekblad van de gemeente Berlicum bekend gemaakt dat er wellicht zal worden gebouwd in Beekveld. Kortom: geen doorbreking van de voorzienbaarheid.

Bestemmingsplan "Woongebied Beekveld, 1<sup>e</sup> uitwerking

Op 27 november 1986 is het bestemmingsplan "Woongebied Beekveld" vastgesteld, welk plan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 mei 1987. Dit globale plan is vervolgens uitgewerkt in het bestemmingsplan "Woongebied Beekveld, 1<sup>e</sup> uitwerking", welk plan is vastgesteld op 18 januari 1988. Dit plan ziet op de thans bestaande woningbouw in het zuiden van het gebied Beekveld. Het bestemmingsplan sluit de in eerder genoemde woningbouw in meer noordelijke richting van Beekveld niet uit. Beschreven wordt dat woningbouw in noordelijke richting nog steeds gepland is. De voorzienbaarheid wordt dan ook niet doorbroken door dit bestemmingsplan.

(Concept) Structuurvisie 1994

Vervolgens is door Croonen Adviseurs b.v. in januari een concept 'Structuurvisie 1994' voor de gemeente Berlicum opgesteld. Deze structuurvisie heeft van 9 mei 1994 ter inzage gelegen. De structuurvisie is uiteindelijk op 6 juni 1994 vastgesteld. Daarin wordt onder andere het volgende beschreven:

*"De woongebieden Beekveld, (...) zijn voltooid c.q. in ontwikkeling".*

*"Het zal duidelijk zijn dat behoud van bestaande dorpsranden in de toekomst niet altijd mogelijk is". (...) "Dit noopt in bepaalde situatie tot een efficiënt ruimtegebruik dat gericht is op (...) optimaliseren van het zoeken naar plekken voor nieuwe woningen, namelijk eerst inbreidingsgebieden (...)"*

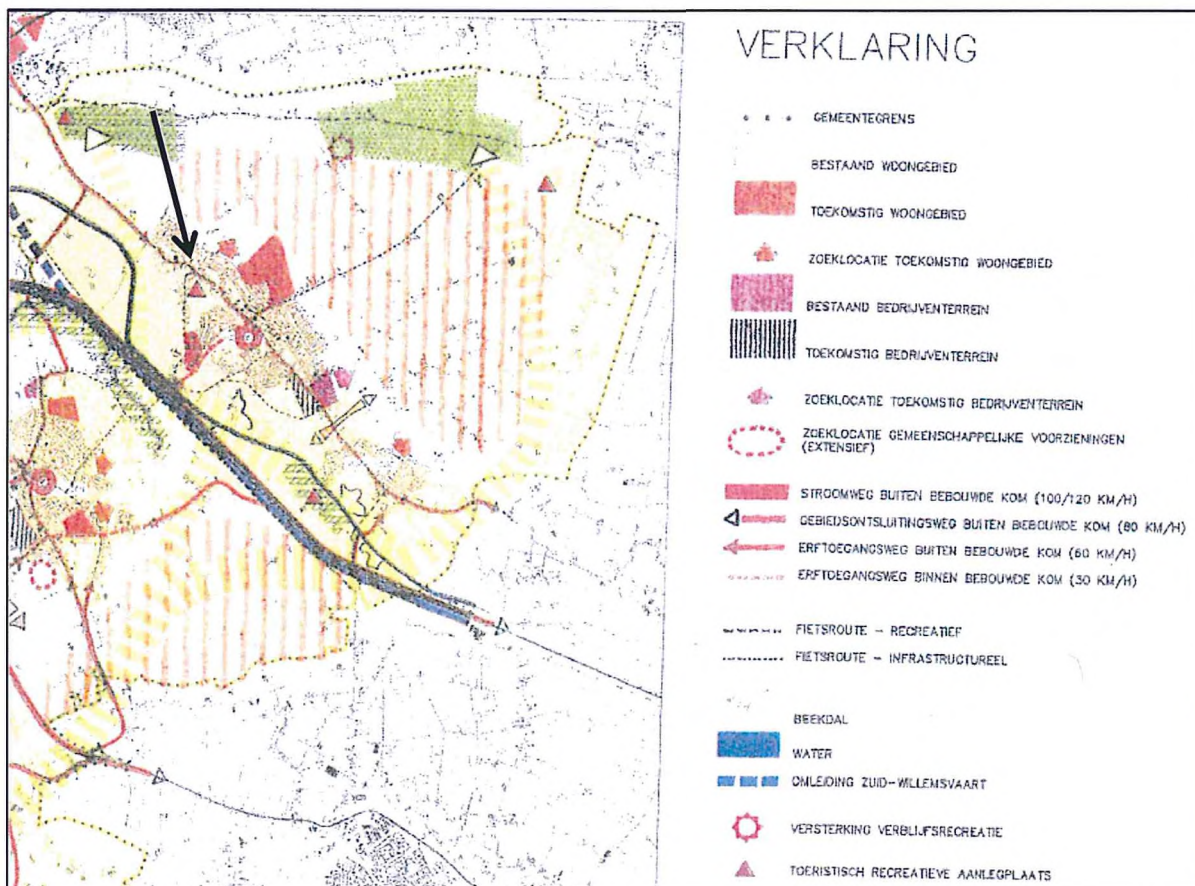
*"Locatie A. Deze locatie omvat het gebied gelegen tussen de weg Beekveld, de achterkanten van de percelen aan de Hoogstraat en het woongebied Beekveld. Het is nader te onderscheiden in een gedeelte dat het achtergebied vult (A1) en een gedeelte dat meer gekoppeld is aan de weg Beekveld (A2). (...) Het woongebied Beekveld is daarom in wezen ook in vormgeving afgerond in de thans gerealiseerde vorm. Hoewel het op zich om een aantrekkelijke woonplek gaat vanuit de relatie met de directe omgeving, is de realiteitswaarde, gezien de genoemde eigenschappen en beperkingen – onder meer die uit een voorgaande keuze – vrijwel nihil. (...) Het gebied valt om bovengenoemde redenen als structurele inbreidingsmogelijkheid af."*

In deze Structuurvisie wordt twijfel geuit over de afronding van het woongebied Beekveld. Bewoners in de omgeving die hun woning na deze concept-structuurvisie hebben aangekocht, zouden kunnen stellen dat woningbouw ter plaatse niet meer was te voorzien. De gemeente heeft aangegeven dat het aan de adviseur/schadecommissie is of er al dan niet sprake is van (doorbreking van de) voorzienbaarheid. Ondergetekenden zijn echter van mening dat er geen sprake is van doorbreking van de voorzienbaarheid. Ten eerste omdat het een Structuurvisie betreft en ten tweede omdat de voorgaande ruimtelijke besluiten geen aanleiding geven voor een eventuele doorbreking van de voorzienbaarheid.

Ondergetekenden zien op basis van het bestemmingsplan "Centrum Berlicum 1997" geen aanleiding om te concluderen dat er sprake is van een doorbreking van de voorzienbaarheid.

#### Structuurvisie "Sint-Michiëlsgestel 1999-2015"

In het kader van de voorzienbaarheid is ook de 'Structuurvisie 1999-2015' van de gemeente Sint-Michiëlsgestel relevant, die is vastgesteld door de gemeenteraad in november 1999. In onderstaande figuur is een kaart weergegeven behorende bij de Structuurvisie 1999-2015.



**Figuur 10: kaart behorende bij de Structuurvisie 1999-2015**

Het gebied Beekveld wordt in deze structuurvisie aangeduid als 'verandering/herstructurering landbouwgebied' en 'toeristisch recreatieve aanlegplaats'. Het voornemen tot toekomstige woningbouw in Beekveld wordt bekrachtigd. In de structuurvisie is in tekst en op tekening (pagina 33 en 34) een gebied aangeduid als 'toekomstig woongebied' aangeduid als inbreidingslocatie 'Hoogstraat'. Niet anders kan worden geconcludeerd dan dat het gebied Beekveld hiermee wordt aangeduid. Een en ander ligt in lijn met eerder genoemd bestemmingsplan "Centrum Berlicum 1997", waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de ontsluiting van het nog te ontwikkelen achterliggende woongebied. Daargelaten het antwoord op de vraag of de Structuurvisie 1999-2015 het bestemmingsplan "Centrum Berlicum 1997" zou kunnen doorbreken (vanwege de lagere ruimtelijke status), is er van een doorbreking geen sprake. De Structuurvisie 1999-2015 geeft juist een bevestiging dat wordt beoogd het gebied Beekveld voor woningbouw in te richten.

#### Uitwerkingsplan "Boxtel, Haaren en Sint-Michiëlsgestel"

Het volgende relevante beleidsstuk is het uitwerkingsplan "Boxtel, Haaren en Sint-Michiëlsgestel" van 21 december 2004. Hierin wordt beschreven dat prioriteit moet worden gegeven aan de realisatie van woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied, op inbreidings- en herstructureringslocaties. Hier wordt niet concreet gesproken over mogelijke woningbouw in Beekveld.



PPC november 1994

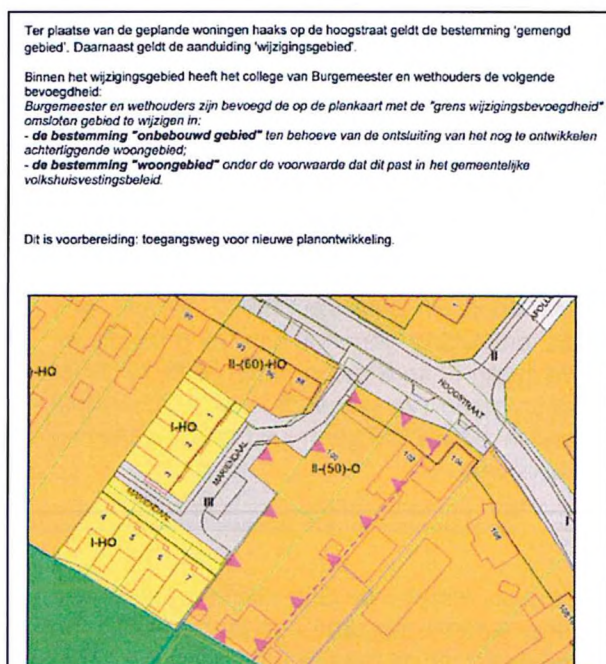
In een adviesnota van 15 november 1994 heeft de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant hetgeen is omschreven in de "Structuurvisie 1994" onderkend, maar uit overwegingen van een effectieve benutting van locaties kan de commissie zich voorstellen dat deze locaties kunnen voorzien in de behoefte aan ruimere kavels. Qua ontsluiting hoeft dat dan ook geen probleem te zijn. De commissie adviseert te bezien welke bebouwing op deze locaties mogelijk zijn. Ondergetekenden nemen als uitgangspunt dat vanaf 15 november 1994 een redelijk denkend en handelen koper woningbouw mag verwachten in het gebied Beekveld. Een eventuele verdedigbare stelling dat er sprake is van een doorbreking van de voorzienbaarheid gaat derhalve niet verder dan de periode tussen 9 mei 1994 en 15 november 1994.

Raadsbesluit van 3 mei 1995

In een raadsbesluit d.d. 3 mei 1995 is daarna bevestigd dat de locatie ten oosten van de weg Beekveld en grenzend aan de wijk Beekveld, aanvaardbaar moet worden geacht voor (woon)bebouwing. Van provinciale zijde is bovendien herhaaldelijk en met nadruk aangegeven dat prioriteit moet worden gegeven aan inbreidingsmogelijkheden alvorens over te gaan tot uitbreiding. Voor inbreiding komt onder andere het gebied tussen de Hoogstraat en de wijk Beekveld in aanmerking. Meer specifiek betreft het gebied ten oosten van de destijds (1995) in ontwikkeling zijnde locatie Mariendaal. Deze locatie wordt daarbij als wenselijk bestempeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het gebied Beekveld in de toekomst weer beoogd is als mogelijk uitbreidingsgebied voor woningbouw. In een door burgemeester en wethouders op 8 mei 1995 verzonden brief aan het Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is medegedeeld dat de gemeente instemt met de structuurvisie.

Bestemmingplan "Centrum Berlicum 1997"

Het bestemmingsplan "Centrum Berlicum 1997" is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel op 24 april 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 december 1997. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om enkele gronden te wijzigen in de bestemming "onbebouwd gebied" ten behoeve van de ontsluiting van het nog te ontwikkelen achterliggende woongebied of in de bestemming "woongebied" onder de voorwaarde dat dit past in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Op onderstaande afbeelding is de wijzigingsbevoegdheid weergegeven.



Figuur 9: fragment behorende bij het bestemmingsplan "Centrum Berlicum 1997".

Ondergetekenden zijn van mening dat er geen sprake is van doorbreking van de voorzienbaarheid, omdat het een uitwerkingsplan van de provincie betreft.

#### Bestemmingsplan "Berlicum-Zuid"

In het bestemmingsplan "Berlicum-Zuid" van de gemeente Sint-Michielsgestel is het gebied Beekveld bestemd voor "agrarische doeleinden, onbebouwd (Ao)". Het bestemmingsplan "Berlicum-Zuid" is op 1 juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit betekent dat in ieder geval vanaf 1 juni 2006 de voorzienbaarheid is doorbroken. Bij ondergetekenden is niet bekend dat in de toelichting van dit bestemmingsplan het woongebied Beekveld wordt aangehaald op grond waarvan (weer) kenbaar is dat woningbouw in Beekveld te verwachten is.

#### Principebesluit gemeente Sint-Michielsgestel 21 juli 2009

Op 21 juli 2009 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel een principebesluit genomen, om in beginsel medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling in het plangebied "Beekveld" in Berlicum. Ondergetekenden nemen als uitgangspunt dat het principebesluit behandeld is in een collegevergadering en dat het besluit vervolgens openbaar is gemaakt door publicatie.

#### Toekomstvisie "Zieners van 2025"

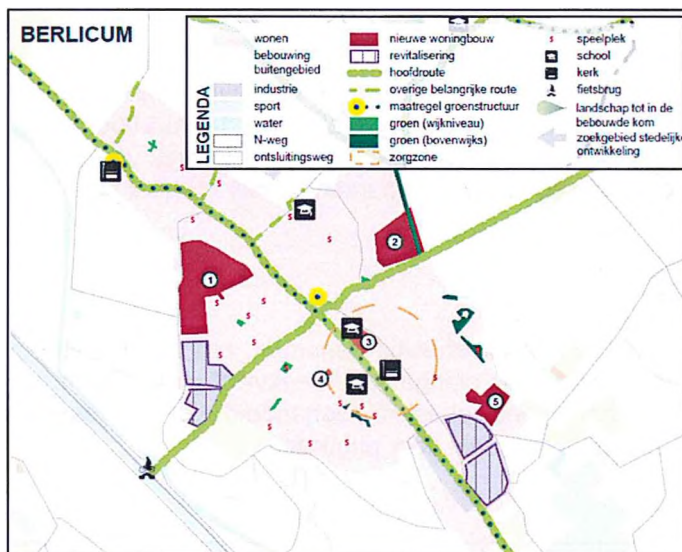
Op 13 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel de toekomstvisie "Zieners van 2025" vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente een realistische kijk op de toekomst. De toekomstvisie is echter geen ruimtelijk en beeldend document dat past in en voldoet aan de eisen van de Wro. De gemeente heeft daarom besloten te starten met het opstellen van een structuurvisie conform artikel 2.1 lid 1 Wro voor de gehele gemeente Sint-Michielsgestel. Uit de jurisprudentie blijkt dat voor het aannemen van voorzienbaarheid sprake dient te zijn van een concreet beleidsvoornemen dat openbaar is gemaakt. Het is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft. Dientengevolge kan een toekomstvisie een aanleiding vormen voor voorzienbaarheid, mits deze openbaar is gemaakt. Ondergetekenden nemen in het onderhavige geval als uitgangspunt dat de toekomstvisie "Zieners van 2025" openbaar is gemaakt. In de toekomstvisie wordt Beekveld niet expliciet aangeduid als gebied voor mogelijke woningbouw in de toekomst. Het ligt derhalve aan het oordeel van de adviseur/commissie of deze voorzienbaarheid zal aannemen.

#### Structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025"

Een ander relevant beleidsvoornemen is de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2011-2025, die is vastgesteld op 13 oktober 2011. Het ontwerp Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2011-2025 heeft ter inzage gelegen van 6 juni 2011 tot en met 17 juli 2011. In deze structuurvisie wordt Beekveld nadrukkelijk genoemd als locatie voor toekomstige woningbouw (zie o.a. p. 19 van de structuurvisie).



Op onderstaande afbeelding is een kaart weergegeven waarop duidelijk is aangegeven dat het gebied Beekveld in de toekomst geschikt wordt geacht voor woningbouw.



Figuur 11: fragment uit de Structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025"

In bijlagen 5 en 6 en in een bijgevoegde ordner zijn stukken/voortekenen opgenomen waaruit de voorzienbaarheid is af te leiden. Daarnaast zijn in onderstaande tabel de onderzochte stukken op chronologische volgorde weergegeven en is daarbij tevens aangegeven wat dit voor gevolgen heeft voor de voorzienbaarheid.

### 3.6. Voorzienbaarheid en aankoopdata

Voor het onderzoek naar de voorzienbaarheid van de in de onderhavige analyse relevante woningen is enerzijds gebruik gemaakt van de transactiegegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) voor bestaande bouw. Hierin worden transacties van bedrijfswoningen, nieuwbouw en andere woonobjecten buiten beschouwing gelaten. Anderzijds is ook de digitale database van het Kadaster (Kadata) geraadpleegd. Daarbij dient echter wel opgemerkt te worden dat de database Kadata niet verder terug gaat dan 1 januari 1993. Enkele objecten komen niet voor in bovengenoemde databases. Ondergetekenden hebben van de opdrachtgever verschillende hypotheekakten ontvangen waaruit eventuele voorzienbaarheid op basis van de aankoopdata kan worden afgeleid.

Hieronder is de mate van voorzienbaarheid opgenomen op basis van de stukken die in paragraaf 3.5 zijn uitgewerkt.

	<b>Beleidsstuk</b>	<b>Datum</b>	<b>Voorzienbaarheid</b>
1	Ontwerp bestemmingsplan "Beekveld"	13-4-1981	100%
2	Bestemmingsplan "Beekveld"	19-11-1981	100%
3	Ontwerp structuurschets Ruimtelijke hoofdkeuzes	Mei 1982	100%
4	Dorpenplan Stadsgewest 's-Hertogenbosch	Mei 1983	100%
5	Streekplan Midden- en Oost-Brabant (Uitwerkingsplan Dorpenplan regio 's-Hertogenbosch)	April 1984	100%
6	Bestemmingsplan "Woongebied Beekveld"	27-11-1986	100%
7	Bestemmingsplan "Woongebied Beekveld, 1 <sup>e</sup> uitwerking"	18-1-1988	100%
8	Ontwerp structuurvisie 1994	9-5-1994 t/m 7-11-1994	100%
9	Adviesnota PPC	7-11-1994	100%



---

10	Raadsbesluit gemeente Berlicum	3-5-1995	100%
11	Bestemmingsplan "Berlicum Centrum 1997"	24-4-1997	100%
12	Structuurvisie 1999-2015 gemeente Sint-Michielsgestel	November 1999	100%
13	"Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel"	21-12-2004	100%
14	Bestemmingsplan "Berlicum-Zuid"	1-6-2006	Doorbreking voorzienbaarheid
15	Principebesluit gemeente Sint-Michielsgestel 21 juli 2009	21-7-2009	100%
16	Toekomstvisie "Zieners 2025"	13-10-2009	100%
17	(Ontwerp)structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025"	6-6-2011	100%

#### 4. Taxatie

Hieronder is een grove raming opgenomen van de planschade (vergoedingen waardevermindering woningen) met inachtnaam van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden.

De waardering om de planschade in te schatten heeft plaatsgevonden middels een geveltaxatie en deze is beduidend beknopter dan een reguliere taxatie. Waardeverhogende niet zichtbare interne verbouwingen blijven buiten beschouwing, alsook eventuele waardeverlagende zakelijke rechten.

Waardevermindering met toepassing maatschappelijk risico (abstracte voorzienbaarheid) en concrete voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding)
--

<b>Totaal NIHIL</b>
---------------------

Aldus gedaan december 2012 en september 2013.



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

## **5. Bijlagen**

1. Foto's
2. Kadastrale kaarten
3. Plankaart en relevante voorschriften vigerend bestemmingsplan
4. Fragmenten toekomstige situatie
5. Relevante fragmenten inzake de voorzienbaarheid
6. Overzicht aankoopdata woningen



